

ИСТОРИЯ СТАНОВЛЕНИЯ ИНСТИТУТА КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Тимофеева Мария Юрьевна

магистрант, Ростовский государственный технический университет, РФ, г. Ростов-на-Дону

Галаган Анастасия Андреевна

студент, Ростовский государственный технический университет, РФ, г. Ростов-на-Дону

Тимофеева Виктория Анатольевна

студент, Ростовский государственный технический университет, РФ, г. Ростов-на-Дону

Слово «кадастр» имеет французское происхождение и означает систематизированный документ, реестр землепользователей, подлежащих налогообложению, составленный официальным учреждением на основе данных об определенных ресурсах, назначении, величине, их расположении, а также стоимости и качественных характеристиках.

Исторически земельный кадастр возник по объективной необходимости получения сведений о земле как о первоисточнике материальных благ и объекте налогообложения. Начало землеописания земель положил в VI в. до н.э. в Др. Риме Сервий Тулий. Землеописания имели не только значение для учета земель – они представляли собой определенное юридическое действие. Они служили основой для регистрации землевладений и землепользований, что обеспечивало реализацию соответствующих прав их обладателям, а также эффективному сбору земельной ренты и налога.

Исторически земельный кадастр включал в себя учет, описание и оценку земель. Так, учет земель представлял собой действия по определению пространственного положения и размера земельных участков, массивов и землепользований, а также состав земельных угодий и их качественное состояние. Описание земель содержало в себе естественные, исторические и экономические характеристики земель. Оценка земель предусматривала установление средних величин норм урожайности и доходности земель, на основании чего определялась ценность земли как средства производства.

В России первые описания земель появились в IX в. и касались монастырских и церковных земель, а первая оценка земли начала формироваться с конца XV в., когда появилось поместье как специфическая разновидность частно-феодальной условной земельной собственности.

Объединение в 882 году княжеств Новгородского и Киевского положило начало древнерусского государства – Киевская Русь. В это время и берет свои истоки учет земель, то есть отечественный земельный кадастр. В нем были отражены только качественные характеристики: охотничьи, пахотные, дворовые, пустопорожные угодья. Первые переписи, в которых показаны качественные и количественные характеристики земель стали производиться в XII веке. В дальнейшем было введено экономическое описание земельных угодий, их оценка.

Во времена татаро-монгольского нашествия, когда Киевская Русь выплачивала дань, проводилась перепись населения и его имущества, в том числе земельных владений, так как при раскладе выплат учитывались их качество и количество. При Иване Грозном, специально созданным учреждением – Поместным приказом, была произведена опись практически всех

земель Московского царства [2].

Реформатор Петр I упразднил поместную систему, вотчины сравнял с поместьями и ввел подушную подать. Качественный учет угодий и их оценка утратили свое значение, повысилась точность измерений за счет применения геодезических инструментов, применялись геометрические расчеты. Основное межевание российских земель было начато в 1754 году. Помимо сбора статистических данных целью такого межевания было изъятие не соответствующих документам земель и лишение прав владения. В книгах межевания 1765 года были зарегистрированы казенные и другие земельные наделы. При Екатерине II была создана Комиссия о генеральном межевании и издан Манифест о генеральном размежевании границ империи. К документу прилагались генеральные правила, в которых были описаны цели и задачи межевания. Земли приписывались к селам и городам, а не к владельцам. В обязанности землевладельцев было вменено обведение своих владений общей межей. Предусматривалось обязательное составление кадастровых (топографических) планов [3].

Декрет «О земле» отменил частную собственность в России. После Октябрьской революции 1917 г. в России была проведена коллективизация земель. Декретом «О земле» 1917 года была объявлена полная государственная собственность на землю.

С начала 1923 г. землеустроительные работы стали производиться в соответствии с Земельным кодексом РСФСР, принятым ВЦИК 30 октября 1922 г., и Законом о трудовом землепользовании от 22 мая 1922 г.

В 1935-1938 гг. колхозам были выданы государственные акты на вечное пользование землей. Кадастровым документом, отражавшим в себе сведения о состоянии земель колхозов, стала Земельная шнуровая книга, а в административных районах - Государственная земельная книга регистрации земель [2].

С ноября 1989 г. по март 1990 г. Верховным Советом СССР были приняты и введены законы об аренде и собственности земле.

Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991г. узаконил частную собственность на землю и определил механизм передачи земельных участков в собственность.

В августе 1992 г. Постановлением Правительства Российской Федерации «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации» был утвержден порядок проведения земельного кадастра, обеспечения поэтапного перехода на автоматизированный метод получения, обработки, хранения и предоставления его данных. Кроме того, были введены меры по инвентаризации земель населенных пунктов.

Важными стали Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» и Гражданский кодекс Российской Федерации, которые отнесли земельные участки и все, что прочно с ними связано, к недвижимости.

Первым нормативно-правовым документом был Федеральный закон от 2 января 2000г №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»

Современный Государственный земельный кадастр призван обеспечить государство и граждан следующей актуальной юридически значимой для развития государства и общества информацией: гарантия прав собственности и их надежная защита; поддержка системы налогообложения земли и иной недвижимой собственности; гарантия ипотечных кредитов; развитие и контроль земельного оборота; проведение государственного контроля за охраной и использованием земель; рассмотрение земельных споров; проведение земельной реформы, включая приватизацию земли; развитие территорий, планирование и эффективное использование земельных ресурсов; рациональное использование окружающей среды.

Создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), как единой системы учета недвижимого имущества является следствием продолжительного существования двух независимых друг от друга информационных систем: Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН).

Существование двух этих регистров изначально доказывало правовую неопределенность в сфере регистрации недвижимости, так как каждый из них в отдельности отражает суть разных систем, сложившихся в мировой практике.

Значимость такой базы данных в размерах государства огромна. Почти ни одна сделка купли-продажи недвижимости не обходилась без пользования услугами реестра, в данном случае – без заказа выписки.

Ведение ЕГРП и ГКН осуществлялось параллельно, а пользователи предоставляемых услуг должны были проводить кадастровый учет и государственную регистрацию прав путем прохождения двух отдельных самостоятельных процедур. В первую очередь для упрощения процедур, систематизации сведений произошло объединение двух реестров в ЕГРН.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ закрепляет понятие ЕГРН. Согласно данной дефиниции, ЕГРН представляет собой такой свод достоверных систематизированных сведений, который включает в себя сведения об учтенном недвижимом имуществе (ранее – в ГКН), о зарегистрированных правах на недвижимое имущество (ранее – в ЕГРП), основаниях их возникновения, правообладателях и иных сведений. Разработка мероприятий по нормализации баз данных единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости.

Предпосылки формирования ЕГРН появились еще до Постановления 2012г., Приказ Минэкономразвития РФ от 18.12.2009г. №534 впервые утвердил слияние систем, объединение данных в них содержащихся, а также другие мероприятия по развитию единой федеральной системы в сфере регистрации прав и учета недвижимости. Приказ обращает внимание на тот факт, что новая система должна быть обеспечена информационно-коммуникационными технологиями. Согласно данной Концепции, должно быть осуществлено не только объединение ЕГРП и ГКН, но и создание новой регистрационно-учетной технологии, внедрение системы электронного документооборота, системы внутреннего мониторинга оказываемых государством услуг, введение системы электронного управления очередью и прочего.

Список литературы:

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ
2. Варламов А.А., Гальченко С.А. Государственный кадастр недвижимости. Учебное издание/ Учебное издание: КолосС, 2012. — 679 с.
3. Варламов А.А. «Земельный кадастр» Том первый – Теоретические основы государственного земельного кадастра. Учебное издание/ Москва: КолоСС,-2003.-383с.