

**SEKCJA 1. ARCHITEKTURA. BUDOWNICTWO.
(АРХИТЕКТУРА. СТРОИТЕЛЬСТВО.)**

ПОД- СЕКЦИЯ 2. Градостроение и ландшафтная архитектура.

Улицкая Н.Ю.

Ст. преподаватель ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС

Чернышова Е.М.

Студентка 5 курса ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ КАДАСТРА В РОССИИ И СТРАНАХ ЗАРУБЕЖЬЯ

Градостроительная деятельность, как в России, так и в странах зарубежья постоянно и стремительно развивается, разрабатываются новые методы производства строительных работ, создаются стандарты оценки данной деятельности и совершенствуются информационные системы, позволяющие учесть объекты градостроительства и упорядочить данные о них, - системы кадастра недвижимости.

В настоящее время кадастр недвижимости является одним из наиболее важных аспектов, определяющих ступень развития земельных отношений в стране. И это не удивительно, ведь о каком внутреннем порядке можно вести речь, если один из самых ценных ресурсов государства – земли, не учтён должным образом и не сведён в информационную систему с описанием ряда качественных и количественных характеристик? Именно кадастр недвижимости является главным источником сведений о земельных участках и объектах недвижимости на них. Но существование данной системы невозможно без регулярного обновления и постоянного развития. К сожалению, кадастр – не математическая функция и не данные статистики, поэтому единственная возможность хотя бы частично спрогнозировать его дальнейшее развитие – изучить историю кадастра, соотнести её с темпом и особенностями развития земельных отношений, выявить закономерности и применить полученные знания к современной ситуации.

Понятие кадастра упоминалось ещё до нашей эры в Римской Империи (27 г. до н. э. – 14 г. до н. э.), но его основы были заложены несколько тысячелетий раньше в Египте, Вавилоне, Китае и странах доколумбовой Америки. [4; 1, с. 31] Первоначально «землемерие» проводилось для установления границ земельных участков и предотвращения споров между их владельцами, а позднее и для налогообложения. Со временем система развивалась и получала всё большее распространение. В кадастровые книги вносилось всё больше и больше информации – об использовании земель, о постройках на них, о землевладельцах, о качестве земель и их плодородии, добавлялись карты и более подробные описания. На основе кадастровых данных (границ земельных участков, границ территориальных единиц, элементов топографии) создавались карты государств. Этот процесс занимал года, а порой и десятилетия. В Российской Империи относительно точная карта была создана только в конце XVI века и имела название «Большой чертёж». [4]

Создание и развитие кадастра в России было и остаётся чрезвычайно трудоёмким и затратным делом. По сравнению с любой европейской страной формирование и обновление кадастра в России требует гораздо больше временных, материальных, а также людских ресурсов. Поэтому вполне естественно и ожидаемо,

что он будет на шаг позади подобных систем стран Европы. Но, тем не менее, благодаря этому мы можем предположить следующий шаг развития кадастра.

Время середины XIX – начала XX веков ярко отмечено в земельном законодательстве европейских стран нормативно-правовыми документами, положившими начало формированию кадастра, наиболее близкого по своей структуре к современному. [2, с. 8, 14, 19, 20, 28] Российская Империя в это время переживала переход от крепостного права к отношениям капитализма, и кадастр был просто не в состоянии учесть столь резких изменений в сменах владельцев участков и границ владений. Вероятнее всего, именно с этого периода начинается наиболее существенное отставание в развитии земельных информационных систем. Отмена крепостного права, переход к рыночной экономике, буржуазно-демократическая революция, национализация земель, Великая Отечественная война и приватизация земель после распада Советского Союза значительно задержали развитие кадастра, привнося что-то новое и кардинально перестраивая под существующий режим предыдущие системы. В то время, когда страны Европы медленно, но верно шли к тому кадастру, который мы видим в настоящее время, российский (советский) кадастр лишь видоизменялся, отражая наиболее характерные черты сложившегося общества: перепись площадей и крепостных в царское время, видоизменение границ владений после отмены крепостного права, национализация земель – конфискация собственности и передача её созданным колхозам и совхозам в советское время и обратное её распределение и приватизация после распада Советского Союза.

В результате действий всех затормаживающих факторов кадастр в России начал стремительно и относительно прямолинейно развиваться только после распада СССР в 1991 году. Но к этому времени в Европе уже на протяжении 10-15 лет проходила автоматизация кадастра недвижимости. [2, с. 23; 3, с. 364] Россия же вступила на путь автоматизации только в начале XXI века. Как и многие европейские страны, Россия с недавнего времени приняла решение о реорганизации государственных кадастровых подразделений и объединении их в одно – Росреестр (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии). [4]

В итоге следует отметить, что ближайшие 7-12 лет для России наилучшим путём развития в сфере земельных отношений будет дальнейшее проведение автоматизации кадастра недвижимости и создание единого управления Росреестра, а также искоренение элементов земельных отношений, оставшихся от прошлых режимов, таких как право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессточного) пользования. Но в случае резкой смены политического строя или новой реорганизации кадастра, так и не доведя до конца настоящую, развитие земельных отношений в России отстанет от европейского ещё на многие десятки лет. Таким образом, темпы развития кадастра зависят от стабильности политического режима в стране и сохранения основ уже заложенной системы. А от успешного функционирования кадастра зависит дальнейшая судьба градостроительной деятельности в целом.

Литература:

1. Варламов А. А., Хлыстун В. Н., Гальченко С. А., Демидова М. М., История земельных отношений и землеустройства. – М.: Колос, 2000.

2. Варламов А. А. Земельный кадастр. Т. 1. Теоретические основы государственного земельного кадастра. – М.: КолосС, 2003.
3. Нестеровский Е. А. Кадастр земель зарубежных стран. - Минск, «ИВЦ Минфина», 2007.
4. Официальный сайт федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]: режим доступа - rosreestr.ru