УДК 332

К.С.ШАНИНА
Факультет освоения подземного пространства,
аспирантка кафедры инженерной геодезии

РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Статья посвящена анализу исторического развития кадастровой оценки земель. В ней проанализированы основные этапы формирования кадастровой оценки. Более подробно рассмотрено развитие кадастровой оценки в России с учетом социально-экономических и политических влияний каждой эпохи. Выделен момент возникновения качественной оценки, учитывающей плодородие и урожайность различных земель. Отмечен вклад российских ученых, в частности профессора В.В. Докучаева, в развитие кадастровой оценки.

Обоснована необходимость разработки методик кадастровой оценки с учетом всех свойств земли.

The article is devoted to the analysis of historical development of a cadastral estimation of the land. In it the basic stages of formation of a cadastral estimation, since occurrence of agriculture and finishing present time are considered. Development of a cadastral estimation in Russia is in more detail considered in view of social and economic and political influences of each epoch. The moment of occurrence of quality standard of the land that is taking into account fertility and productivity of the various land is separately allocated. There is the contribution of the Russian scientists to development of a cadastral estimation, in particular professors V.V.Dokuchayev in the article.

Also in the article necessity of development of techniques of a cadastral estimation is proved in view of all properties of the ground.

На первых ступенях развития человеческого общества при крайне низком уровне развития производительных сил сравнительная оценка земли, окружающих природных условий давала человеку возможность выбора в качестве места своего обитания тех регионов, которые могли обеспечить его средствами существования. Вот почему южные районы стали первыми очагами цивилизации.

В те времена о степени продуктивности различных участков земли судили по соотношению затраченной и полученной энергии. Работая, человек тратит собственную энергию и в результате получает энергию, накопленную растениями и животными. Согласно различным исследованиям, на всем протяжении периода аграрной культуры это соотношение оставалось практически постоянным. Растения и животные, как правило, производили энергии в 40 раз больше, чем затрачивалось на их выращивание.

С возникновением частной собственности на землю, концентрацией земельной собственности в руках землевладельцев, ростом и развитием товарно-денежных отношений земля становится не просто средством производства, но и товаром, который можно продавать и покупать. Стал складываться и развиваться рынок земли. Земля стала источником дохода [2].

Собственно сам земельный кадастр возник в период рабовладельческого строя. Впервые этот термин был употреблен во Флоренции для обозначения имущественного налога и выражал совокупность разработанных сведений об объектах налогового обложения.

История русского земельного кадастра насчитывает много столетий. Вначале это были достаточно простые описания земель без каких-либо оценок. Первые описи земель были проведены в XIII в. в Киевской Руси. А в царствование Ивана Грозного бы-

ли переписаны все земли России. В специальные «писцовые книги» вносились разнообразные сведения о земельных участках, строениях и сооружениях на них. Переписи земли проводились отдельно по имениям, волостям, уездам, а также по видам угодий – пашне, лугам, выгонам, лесам и т.д.

В «писцовых книгах» в XVI в. наряду с количественным учетом и хозяйственным описанием земель содержится и их качественная оценка. Все сельскохозяйственные земли подразделялись на «добрые», «средние», «худые» и «добре худые». Между этими категориями земель устанавливались прямые количественные соотношения, дававшие возможность соизмерения разнокачественных земель путем так называемого «одабривания» и «наддачи». «Одабривание» производилось переводом низких категорий земли в высшую через «наддачу» – надбавку к единице «средней» земли 25 %, «худой» – 50 % и «добре худой» – 60 %.

При Петре I кадастры как совокупность разных сведений о землях и других объектах налогового обложения стали утрачивать свое значение. Взимание налогов было установлено не с земли, а с человеческих душ, а также по системе чрезвычайных сборов. Однако в последующем роль земельных кадастров снова стала возрастать. В 1837 г. в России было учреждено Министерство государственных имуществ, которое в качестве одной из своих важных задач провозгласило уравнивание денежных сборов с государственных крестьян путем дифференциации их на основе определения доходности земель в различных губерниях Российской империи. С этой целью было решено приступить к разработке государственного земельного кадастра. Кадастровые работы начались в 1838 г. и продолжались более 20 лет. В результате первого этапа работ (до 1856 г.) новое распределение земельного налога было установлено для 19 губерний.

В 1859 г. была принята новая инструкция для оценки земель, которая вносила некоторые изменения в задачи кадастровых работ. В частности, рекомендовалось производить оценку земель в таком виде, чтобы она могла послужить для определения капитальной ценности земель на случай продажи их крестьянам в полную собственность. В соответствии с данной инструкцией все пахотные земли подразделялись на пять классов: I – лучшие, II – хорошие, III – средние, IV – посредственные, V — плохие. Каждый класс в зависимости от урожайности ржи делился на три степени. Оценка земель и размеры среднего обложения десятины земель колебались в значительных пределах [3].

Большой вклад в совершенствование методических подходов и качества работ по земельным кадастрам внесли ученые России. На рубеже XVIII и XIX веков внимание естествоиспытателей привлекли черноземы с их высоким плодородием, выразительностью проявлений почвообразования, четкой зависимостью свойств от рельефа и климата. Именно черноземы явились первым объектом почвенной планировки и картографии.

Традиция государственного учета качества земель и их картографирования, начатая в 1766 г. планами генерального межевания, была продолжена в 1838-1867 годах, когда Министерством государственных имуществ были составлены кадастровые карты для 16 губерний Европейской России. Они содержали сведения об урожайности почв, их местных названиях и распространении, выделялись также группы почв по механическому составу (песчаный или суглинистый чернозем), пески, глины, солонцы, заливные земли. Несмотря на то, что главнейшей задачей кадастровых комиссий было все-таки определение доходности пахотных земель, деятельность их справедливо оценивается как важнейший шаг в изучении земель и почв. Это, в свою очередь, являлось естественно-научной основой и базой разработки земельных кадастров [4].

Большое методологическое и методическое значение для разработки научно обоснованных земельных кадастров с точки зрения почвоведения имеют открытие и обоснование закона зональности, распространяемого не только на почвы, но и на многие другие явления природы. С тех пор

идея зональности почв и почвенных процессов используется во всех почвенных исследованиях и материалах земельных кадастров, на почвенных картах.

История российских земельных оценочных работ богата разнообразием приемов и методик. В ряде уездов в конце XIX в. распределение налога производилось в соответствии с рыночной ценой земли, в других – в соответствии с ее доходностью, в третьих – вводились десятинные оклады, одинаковые для всех земель. Это указывало на недостаточную теоретическую разработанность и ограниченность методических подходов.

При всей перестройке методов и форм земских кадастровых работ выделились два типа земских кадастров: нижегородский, в основе которого лежали результаты детального изучения почв как естественно-исторического тела, и московский, основу которого составляли данные экономико-статистических обследований. Разработку нижегородского метода возглавлял основоположник отечественного почвоведения профессор В.В.Докучаев [1].

Уже в то время, на рубеже XIX и XX веков, стало ясно, что земельные кадастры нельзя разрабатывать без использования данных о свойствах земли как средствах производства, без их изучения, обобщения и оценки. Современная кадастровая оценка земли призвана давать ответы на вопросы о степени выгодности приложения капитала к земле, о размере ренты, цене земли, размерах арендной платы, уровне научного применения агрономии и систем земледелия.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Герасимов И.П.* Учение В.В.Докучаева и современность. М.: Мысль, 1987. 124 с.

2. *Герасимов И.П.* Природные ресурсы СССР, их использование и воспроизводство. М.: Изд-во Академии наук СССР, 1963. 243 с.

3. История земельных отношений и землеустройства: Учебник / Под ред. А.А.Варламова. М.: Колос, 2000. 336 с.

4. Чувство земли: Советские ученые об охране родной природы, об экологии хозяйствования. М.: Мысль, 1988. 271 с.

Научный руководитель д.э.н. проф. *М.А.Сулин*