Министерство сельского хозяйства РФ

ФГОУ ВПО «Ульяновская государственная сельскохозяйственная академия»

|  |  |
| --- | --- |
|   |  Факультет: Агрономический Кафедра: Землеустройства и земельного кадастра Специальность: Земельный кадастр Форма обучения: заочная Курс, группа:6, ПСО Уточкина Альбина Фасыховна |

 Шифр: 25021

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

**По дисциплине: «Государственная регистрация, учет и оценка земли»**

 Проверил: Голомолзин Р.С..

 Дата:

Ульяновск – 2010

Вопросы

|  |
| --- |
| 1.История развития оценки земли до XVIII века 3 |
|   |
| 2.Виды кадастровых единиц 6 |
|  |
| БИБЛИОГРАФИЯ |

**1.История развития оценки земли до XVIII века**

Первые описания земель в России появились в IX в. Они касались главным образом монастырских и церковных земель и служили основанием для наделения духовенства имуществом, в частности землей. Трудно сказать, на какой стадии развития человеческих сообществ впервые возникла потребность зафиксировать границы земельных владений. Признаки понятия принадлежности территории можно заметить даже у животных. Поэтому история развития земельного кадастра и в Западной Европе, и в России определяется прежде всего уровнем экономического развития и характером отношений собственности. А начинается эта история с образованием государства и развитием налогообложения. Как собирать дань с подданных и покоренных народов, если не знать, сколько у них земель и что она может дать? А самые древние из дошедших до нас сведений о взимании сборов и податей русскими князьями относятся ко времени Олега (X в.) и Ольги, которая после убийства древлянами ее мужа Игоря обложила их тяжкой данью и установила размеры повинностей с каждого плуга как единицы земельной меры и обложения.

Существовавший в XI в. качественный учет земель имел упрощенный характер. Так, “Русская правда” сохранила сведения о подразделении земель только по видам угодий (дворовые, пахотные, пустопорожние, охотничьи угодья (без указания почвенных различий)). Первые переписи земель с характеристикой их качества и количества относятся к XII в. Очень подробное описание многочисленных и разнообразных доходов с земли сделано в уставных грамотах новгородского князя Святослава и смоленского князя Ростислава.

Старейшими дошедшими до нас документами являются описания земель периода татарского ига. Первая татарская перепись киевских земель проведена в XIII веке. Наряду с татарскими переписями в период монгольских завоеваний описания земель вели русские князья. Чтобы определить размеры дохода и взимания татарской дани, во владениях каждого князя составлялись специальные писцовые книги.

Писцовые межевания можно считать первой земельной реформой, связанной со становлением Российского государства, начавшего свое развитие с Московского княжества. Княжество еще не государство, оно сохраняет традиции родового быта, при котором правит старший в роду (великий князь), опираясь на свою военную дружину. Московское княжество расширяется, занимая обширные пустынные пространства и заселяя их. Господствующей формой землевладения становится вотчина (происходит от слова <отчина>, т.е. отцовская собственность), которую можно было передавать по наследству, менять, продавать. Вотчинами владеют князья, бояре, члены дружин, монастыри, высшее духовенство.

Наиболее яркое и полное описание земельных владений в России к периоду ликвидации феодальной раздробленности и возникновения централизованного государства. В описаниях приводились сведения о количестве земель во владениях, давалась оценка этих земель путем приведения их к определенным условным единицам. Основной единицей податного обложения считалась соха. В связи с этим система переписи земель получила название сошного письма. Кроме налоговых целей, описание земель по сошному письму имело большое значение для определения количества ратников, лошадей и продовольствия, необходимых для обороны. Раздача земель за службу и необходимость приведения вотчинных и поместных земель в соответствие с отправляемой службой стали одной из основных причин частых переписей земель в XV - XVI вв. При царе Иване IV (Грозном) были описаны почти все земли России, а некоторые из них - даже по нескольку раз.

Для описания земель в XVI в. было создано специальное учреждение - Поместный приказ, которое стало общегосударственным руководящим центром, объединяющим все межевые, кадастровые и крепостные работы. Описания земель проводились лицами, называвшимися писцами, дозорщиками и мерщиками. Писцовый наказ 1622 г. возлагал на писцов измерение пашни, перелогов, сенокосов, лесов и других угодий. Количество земли исчислялось приблизительно. Сведения о земле отражали в писцовых книгах. Их составляли в двух экземплярах : один посылался в Москву в Поместный приказ, а второй предназначался для воевод, наместников и дьяков.

Писцовые книги имели юридический и правовой характер. При их заполнении проверяли права землевладельца на описываемые земли. Купля-продажа земли, обмен земельными владениями, передача земель по наследству подтверждались документами и отражались в писцовых книгах. Эти книги признавались государством в качестве важнейшего доказательства прав на землю, а сама запись в них получила характер земельной регистрации. Составление писцовых книг велось по населенным пунктам : город, уезд, стан, волость.

В писцовых книгах освещались и финансовые вопросы : оценка имущества, размеры обложения налогом. Запись этих книг содержит показатели своеобразной русской статистики населения, землевладения, культуры, финансов и т.д. В книгах, наряду с учетом и регистрацией земель, дается их классификация по качеству с выделением четырех групп - добрые, худые и очень худые, средние. Для классификации земель использовались данные об урожайности, видах угодий и физических свойствах почв. Оценочной формой были различные окладные единицы - соха, обта, выть, лук, сошка. Постепенно они заменяются большой московской сохой - единицей податного счета, соответствующей определенному размеру чистого дохода. Положить хозяйство в сохи - значило определить его доход. Сравнивая данные писцовых книг с земельнооценочными сведениями конца XIX в., можно отметить, что оценка земель по степени добротности, производительности и составу почв, приведенная в писцовых описаниях, очень близка к нормальным урожаям ржи и определению состава почв, которые осуществлены в более поздний период и на более высоком уровне использования.

Кроме писцовых книг, в которые заносились все земли, составлялись окладные, приправочные полевые, строенные, засечные, отказные, дозорные и вотчинные книги. В окладных книгах отражались только земли, приносящие доход, с указанием размера. В приправочных книгах служилые земли с указанием, кому какие принадлежат и по каким документам. Полевые книги составляли при межевании, на их основе появились межевые книги, в которых отражались границы землевладений. В строенных книгах регистрировалось количество земли, отведенной под строительство городов, с указанием их местонахождения. Отказные книги содержали описание раздач, засечные - описание земель по границам государства, в дозорные книги заносили земли, находящиеся в разорении и подлежащие конфискации. Вотчинные книги давали сведения для распределения тягла между населением вотчины с учетом имущественного положения крестьян. Таким образом, собираемая информация могла быть использована для управления территориями и проведения земельной и налоговой политики Российского государства.

Следующий этап развития кадастра был обусловлен политикой Петра I, он уничтожил поместную систему, сравнял прежние поместья с вотчинами и ввел подушную подать. В результате качественный учет земель и их оценка утратили свое значение. Вместе с тем значительно повысилась точность полевых измерений, впервые основанная на геометрии и применении геодезических инструментов. Однако замыслы Петра I о производстве сплошного межевания выполнить не удалось, и первое генеральное межевание было начато в 1754 г.. Оно было основано на писцовом наказе 1684 г. (приложение 1) и помимо учета земель имела целью лишение прав владения и изъятия не соответствующих документам земель. Такой формальный подход привел к возбуждению споров соседствующих владельцев даже в случаях отсутствия взаимных претензий до начала межевания. По свидетельствам очевидцев, нередко возникали бурные споры на межах, драки и даже убийства. Это вызывало отрицательное отношение землевладельцев к самой идее генерального межевания и предопределило его неудачный исход.

**2.Виды кадастровых единиц**

Процесс ведения государственного земельного кадастра включает описание и индивидуализацию земельного участка, как объекта кадастрового учета, т. е. присвоения ему таких характери­стик, которые позволяют однозначно выделить его из числа множе­ства других земельных участков. Одной из таких характеристик яв­ляется кадастровый номер.

Кадастровый номер земельного участка - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Феде­рации номер земельного участка, присваиваемый ему органом, осуществляющим государственный учет земельных участков, со­храняющийся за ним до тех пор, пока он существует как единый объект зарегистрированного права.

Инструментом, с помощью которого обеспечивается система формирования уникальных, не повторяющихся на территории Рос­сийской Федерации кадастровых номеров земельных участков, яв­ляется кадастровое зонирование территории. Под кадастровым делением понимается деление территории на иерархически соподчиненные кадастровые единицы и их нуме­рация в целях формирования кадастровых номеров земельных уча­стков.

Таким образом, конечной целью кадастрового зонирования территории является формирование уникальных кадастровых но­меров земельных участков.

Основными задачами кадастрового зонирования являются /3/:

- деление территории на иерархически соподчинённые кадастровые единицы;

- формирование границ кадастровых единиц;

- нумерация кадастровых единиц.

Результатом кадастрового зонирования является создание до­кументов в структуре государственного земельного кадастра, обес­печивающих государственный кадастровый учет земельных участ­ков и определение их местоположения.

Под кадастровыми единицами понимается обобщенное на­именование территориальных единиц разного уровня в системе ка­дастрового зонирования (кадастровых округов, кадастровых зон, ка­дастровых блоков, кадастровых массивов, базовых кадастровых кварталов), границы которых признаны, удостоверены, зарегистрированы в установленном порядке и имеют номер в соответствующей позиции кадастрового номера земельного участка.

Деление территории на кадастровые единицы осуществляется базисными линиями. Под базисной пинией понимается общая граница двух или не­скольких смежных кадастровых единиц. Точками пересечения базисных линий формируются отрезки границ, разделяющие территории кадастровых единиц. Совокупность отрезков границ, образующих замкнутую линию, определяет границу территории кадастровой единицы.

Вся территория Российской Федерации делится администра­тивными границами субъектов Российской Федерации на кадастро­вые округа. Номера кадастровых округов устанавливаются в соответствии с перечнем субъектов Российской Федерации в Конституции Рос­сийской Федерации. Территория каждого субъекта Российской Федерации делится административными границами муниципальных образований на ка­дастровые зоны. Их номера устанавливаются на основе норматив­ного правового акта субъекта Российской Федерации по представ­лению уполномоченного территориального органа в субъекте Рос­сийской Федерации. Основными законодательными документами, определяющими на сегодняшний день структуру и порядок формирования кадастро­вого номера земельного участка, являются «Положение о структуре и порядке учета кадастровых номеров объектов недвижимости», ут­вержденное Постановлением Правительства РФ от 15 апреля 1996 г. №475 и Федеральный закон о государственном земельном кадастре.

Кадастровый номер земельного участка имеет четырехуровне­вую иерархическую структуру и представляется в общем виде как А:Б:В:Г, где:

1) элемент кадастрового номера А - двухразрядное десятич­ное число, задающее номер кадастрового округа (субъекта Российской Федерации);

2) элемент кадастрового номера Б - двухразрядное десятич­ное число, задающее номер кадастровой зоны (муниципально­го образования, входящего в состав субъекта Российской Фе­дерации);

3) элемент кадастрового номера В - составной номер базово­го кадастрового квартала в кадастровой зоне, представленный в общем виде как B1 В2 В3, где:

B1 - трехразрядное десятичное число, задающее по­рядковый номер кадастрового блока в кадастровой зоне;

B2 - трехразрядное десятичное число, задающее по­рядковый номер кадастрового массива в кадастровом блоке;

В3 - десятичное число нефиксированной разрядности, задающее порядковый номер базового кадастрового квартала в кадастровом массиве (блоке);

4) элемент кадастрового номера Г - десятичное число нефик­сированной разрядности, задающее номер земельного участка. Нумерация кадастровых единиц начинается с единицы.

Фиксированная разрядность отдельных элементов кадастрово­го номера определяется максимально возможным числом нумеруе­мых кадастровых единиц. В номерах кадастровых единиц с фиксированным числом раз­рядов недостающие разряды заполняются нулями. Количество разрядных цифр в номерах кадастровых единиц нефиксированной разрядности не ограничивается, но всегда долж­но быть наименьшим. При отсутствии в составе кадастровых единиц кадастровых массивов позиции их номеров заполняются нулями.

Пример:

Кадастровый номер земельного участка 50: 09: 05 17 05: 0126, где:

50 - номер кадастрового округа (субъекта Российской Федерации) - Мос­ковская область;

09 - номер кадастровой зоны (административно-территориального (му­ниципального) образования, входящего в состав субъекта Российской Федера­ции) - Солнечногорский район;

051705 - составной номер базового кадастрового квартала в кадастровой зоне (05 - порядковый номер кадастрового блока в кадастровой зоне, 17 - порядковый номер кадастрового массива в кадастровом блоке, 05 - порядковый номер базового кадастрового квартала в кадастровом масси­ве);

0126 - номер земельного участка, уникальный в пределах базового када­стрового квартала.

Для отображения кадастровых номеров земельных участков и оперативного ведения государственного земельного кадастра со­ставляется дежурная кадастровая карта (ДКК). На дежурной кадаст­ровой карте отображаются объекты кадастрового учета.

Ведение дежурной кадастровой карты позволяет:

провести учет земельных участков;

- присвоить земельным участкам уникальные кадастро­вые номера;

-отслеживать постоянные изменения в конфигурации и характеристиках земельных участков;

- выявить собственников и пользователей земельных участков;

- выявить неиспользуемые или используемые не по на­значению земельные участки;

- осуществлять планирование трансформации земельно-хозяйственной структуры на основе землеустроитель­ной и градостроительной документации. Присвоение кадастровых номеров земельным участкам осно­вано на системе кадастрового деления территории. Вся территория муниципального образования разграничена на кадастровые кварта­лы. Кадастровые кварталы, как относительно устойчивые кадастро­вые единицы, сформированные по определенным правилам, орга­низуются в кадастровые массивы и кадастровые блоки с целью обеспечения более простого способа поиска земельных участков на территории муниципального образования. Отображение на ДКК этих объектов необходимо, так как определяет структуру кадастрового номера и местоположение земельного участка в границах кадастро­вых единиц.

К территориальным зонам относятся следующие кадастро­вые объекты:

- административно-территориальные единицы (обра­зования);

- зоны особого режима использования земель;

- зоны категорий земель;

- экономические зоны;

- зоны, характеризующие качественное состояние зе­мель.

Зоны действия административно-территориальных единиц (образований) определяются границами административных единиц и муниципальных образований различных видов.

Зоны особого режима использования земель определяются границами, в пределах которых использование находящихся на них земельных участков или их частей производится в соответствии с ограничениями, определяемыми решениями органов государствен­ной власти или органов местного самоуправления на основе феде­ральных законов, законов субъекта Российской Федерации или иных нормативных правовых актов.

Зоны категорий земель - выделяемые территории для це­лей, устанавливаемых в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации.

Экономические зоны - разграниченные по определенным правилам территории, находящиеся в пределах границ администра­тивно-территориальной единицы, в границах которых действуют для земельных участков и иных объектов недвижимости установленные соответствующими органами государственной власти ставки зе­мельного налога, величина арендной платы и нормативная цена земли.

Зоны, характеризующие качественное состояние земель, определяются параметрами мелиоративного состояния, почвенного состава, водного режима, загрязнения почв и др.

Ведение дежурной кадастровой карты осуществляется по оп­ределенным нормативными документами правилам путем нанесе­ния на картографические материалы границ и поясняющих надпи­сей объектов кадастрового учета. На ДКК вносятся сведения о новых учтенных в системе ГЗК кадастровых объектах, а так же изменения в уже отображенные на ДКК объекты (при изменении данных об этих объектах в ЕГРЗ или при существенных изменениях объектов местности).

БИБЛИОГРАФИЯ