

Лекция 1. Основы земельного кадастра. Земельная реформа в Республике Казахстан. Роль и практическое значение земельного кадастра в народном хозяйстве

Земля для общества является одним из основных элементов национального богатства. Поэтому ее рациональное использование существенно влияет на экономику страны. Строительство новых и расширение ранее созданных населенных пунктов происходит, как правило, за счет привлечения новых земель, в том числе сельскохозяйственного назначения.

Рациональное использование земли является многогранной проблемой, затрагивающей все стороны развития городского хозяйства. Требуется тщательное изучение земельных ресурсов, всесторонняя информация о количестве, составе, местоположении, качестве, характере современного и возможного перспективного использования земель, включая земли населенных пунктов. Такую информацию формирует городской кадастр или кадастр застроенных территорий (кадастр населенных пунктов), материалы которого широко применяются при решении вопросов, связанных с использованием земель населенных пунктов.

Термин кадастр происходит от средневекового лат. *catastrum*, т. е. *capitastrum* (от *caput* — голова), которое означало регистр душ, подлежащих поголовной подати. От греч. *Katastichun* - лист, реестр. В более поздние версии, термин связан с французским словом.

Термин «кадастр» (от франц. *cadastre* - лист, реестр) распространен во всем мире, за исключением Скандинавских стран, где вместо него используют слово «реестр». Происхождение термина «кадастр» ученые-этимологи объясняют с разных позиций. Так, например, французский этимолог Блондхейм считал, что термин «кадастр» восходит к греческому слову «катастикон» или «катастрихон», что буквально означает тетрадь для записей, записная книжка. Другой ученый, Добнер (1892 г.) связывал этот термин со средневековым латинским словом «капитаструм» или «каптаструм», что является слиянием двух слов «капитум» и «региструм» и означает буквально следующее: реестр единиц оценки территорий, то есть реестр налоговых территориальных единиц, на которые были поделены подвластные Риму провинции. Есть и производные от слова кадастр, обозначающие процесс.

До середины прошлого века понятие «кадастр» употреблялось по преимуществу в связи с налогообложением недвижимости и означало, прежде всего, систему информации о налогооблагаемой недвижимости. Развитие капиталистических отношений, вызвавшее интенсивный процесс оборота недвижимости, инвестиций в недвижимость, получения кредитов под залог недвижимости, вывели на первый план проблему укрепления прав, из которой следовала надежность сделок, снижение рисков инвестиций.

В современном понимании – определение кадастра исключительно как инструмента расчет земельного налога недопустимо. В этой связи, не согласимся с исследователями (Шейнин Л.Б.) сводящими определение земельного кадастра исключительно к целям налогообложения.

Кадастр – это методологически упорядоченный государственный учет данных по земельной собственности в пределах определенного государства или района, базирующийся на результатах съемки границ участков собственности. Каждой собственности присваивается определенный номер - идентификатор. Границы и номер собственности обычно отображаются на крупномасштабных картах.

С кадастром тесно связан термин «кадастровая съемка», которая означает съемку границ участков недвижимой собственности. Понятие кадастра включает также систему данных, необходимых для налогообложения земельных участков, собственности и регистрации юридических прав.

В зависимости от типа и классификации кадастр приобретает различные значения, соответствуя целям, для которых он создается. Использование кадастров – как правило административное.

Это систематизированный документ, составленный официальным органом или учреждением на основе данных об определенных ресурсах, их расположении, величине, качественных характеристиках, назначении, стоимости и др. Сведения из К. используются для расчета налогов, платы за пользование природными ресурсами, оценки стоимости объектов при их аренде, залоге, продаже. В наибольшей степени распространены К. водный, земельный, ветровой, солнечный и т.д.

Контрольные вопросы:

1. Что представляет собой земельный кадастр, и каково его основное назначение?
2. Объясните происхождение и значение термина «кадастр».
3. Как изменялось понимание термина «кадастр» от средневековья до современного периода?
4. В чем заключается роль земельного кадастра в народном хозяйстве?
5. Какую информацию включает в себя городской (муниципальный) кадастр?
6. Что понимается под кадастровой съемкой, и какое значение она имеет для учета земель?
7. Какие функции и задачи выполняет земельный кадастр в Республике Казахстан?
8. Перечислите основные виды кадастров, применяемых в хозяйственной деятельности.
9. Какую роль играет земельная реформа в рациональном использовании земельных ресурсов Казахстана?
10. Объясните взаимосвязь земельного кадастра и налогообложения.