

## **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 поздне 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, соответствующие 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.