ИСТОРИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

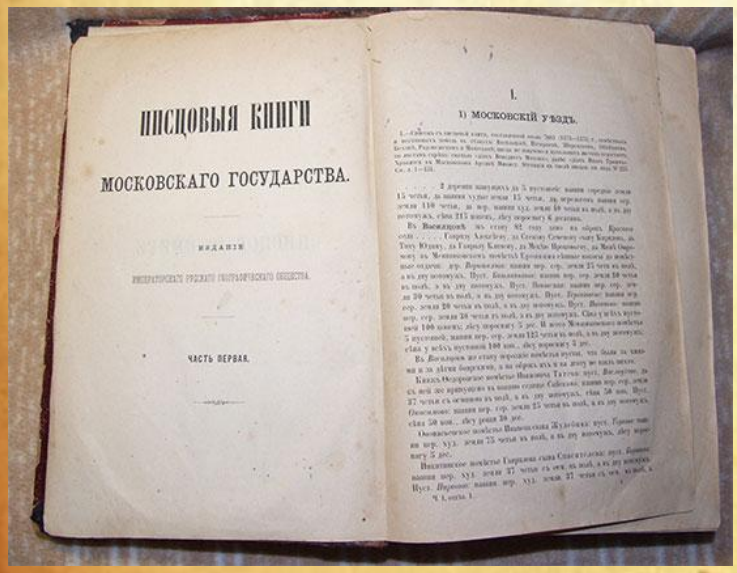
Подготовила библиотекарь КС54 Козьмина Н.П.

На всех уровнях общественного развития земельная собственность воспринималась как символ богатства и власти, являясь основным объектом оценки. Истоки земельной оценочной деятельности уходят своими корнями в глубокую древность. Оценка земли упоминается уже в библейских текстах, а отдельные земельные оценочные работы характерны для государств Древнего Востока и Египта, Китая и Индии, Греции и цивилизаций доколумбовой Америки. Хорошо известны оценочные нормы, закрепленные в знаменитой кодификации римского права — Дигестах Юстиниана (VI в.). В России земельная собственность и земельные отношения всегда находились в центре социально-экономического развития, а земельная оценочная деятельность была одним из главных направлений государственной политики.

DIGESTORVM
SEV PANDECTARVM
LIBRI QVINQVAGINTA
EX FLORENTINIS
PANDECTIS RE
FLORENTIAE
In officina Laurentii Torrentini DVCALIS Typographi.
MDLIII

Титульный лист Дигесты издания 1553 года

История земельных отношений ведет свое начало практически одновременно с появлением государства. Факты свидетельствуют, что уже к моменту официального принятия христианства более 1000 лет назад в крупнейших центрах Древней Руси существовала письменность, велось индивидуальное обучение грамоте и развивалось землемерие. Первые описания земель в России появились ещё в 9 веке. Они касались главным образом монастырских и церковных земель служили основанием для наделения духовенства недвижимым имуществом, в частности землёй. Собирание данных о земле возникло также в связи с взиманием сборов и податей русскими князьями с покорённых ими племён. Существовавший в 11 веке качественный учёт земель имел упрощённый характер. А первые переписи земель с характеристикой их количества и качества относятся к 12 веку. Старейшие кадастровые документы - описания земель периода татарского ига. Первая татарская перепись была проведена в 1245 г., а повсеместная перепись русских земель - в 1273 г. Первое упоминание о ведении работ по межевому картографированию для отвода земель относится к 1483 году. Наряду с татарскими переписями описания земель вели русские князья, и земельно-кадастровыми документами в этот период являлись «Писцовые книги».



В 16 веке для описания земель было создано специальное учреждение «Поместный приказ». На протяжении 17 века в России происходит расшатывание писцового земельного кадастра. В интересах помещиков в налоговую систему вводятся чрезвычайные сборы, множество натуральных повинностей. В 1713 г. Указом Петра-1 вводится подушная подать. Качественный учёт земель и их оценка как основание для налогообложения утратили свое значение и по существу прекратились на длительный срок. В XVII веке при оценке земель уже учитывалась структура угодий (пашня, сенокос, лес, поросшие земли) и их качество с подразделением на три категории - лучшие, средние, худшие. Начало общегосударственным межевым оценочным работам было положено елизаветинским Манифестом от 28 февраля 1752 года.

БОЖІЕЮ МИЛОСТІЮ МЫ ЕКАТЕРИНА ВТОРАЯ.
ИМПЕРАТРИЦА И САМОДЕРЖИЦА ВСЕРОССІЙСКАЯ,
и прочая, и прочая, и прочая.

ИЗвѣстно и вѣдомо да будетъ каждому, что МЫ Лейбъ-Гвардіи НАШЕЙ Семеновскаго полку Полковаго Адъютанта Николая Суворокова для его къ службѣ НАШЕЙ ревности и прилѣжности въ томъ же полкѣ въ Капитанъ-Поручика сего мѣсяца седмь сотъ восемьдесятъ четвертаго года Генваря въ первый день всемилостивѣйше пожаловали и учредили; яко же симъ жалуемъ и учреждаемъ, повелѣвая всѣмъ НАШИМЪ подданнымъ помянутаго Николая Суворокова за НАШЕГО Гвардіи Капитанъ Поручика надлежащимъ образомъ признавать и почитать: напротивъ чего и МЫ надѣемся, что онъ въ семъ ему отъ НАСЪ всемилостивѣйше пожалованномъ чинѣ, такъ вѣрно и прилѣжно поступать будетъ, какъ вѣрному и доброму Оберъ-Офицеру надлежитъ. Во свидѣтельство того МЫ сіе собственною НАШЕЮ рукою подписали, и государственною печатью укрѣпить повелѣли. Данъ въ Санктпетербургѣ, лѣта 1784.

Екатерина

В инструкции 1754 года определялись правила и порядок проведения оценочных работ. Этот нормативный акт явился значимым в правовой истории землеустройства того времени. С 1765 года по воле императрицы Екатерины II началось проведение генерального межевания (Манифест 19 сентября 1765 года), целью которого было размежевание земельных дач (населенных и ненаселенных единиц владения) и урочищ по всей территории Российской империи. Одновременно проводилось изучение, описание и оценка дворянских имений. Екатерина II собственноручно начертала будущий межевой девиз "Каждый при своем" и подтвердила его следующими знаменательными словами: "Утверди, Господи, достояние людям своим". Изречение "Каждый при своем", начертанное рукой императрицы, нашло отражение на рисунке межевого штемпеля. Впоследствии оно находилось также на знаке форменного кепи воспитанников Константиновского межевого института. Но в 1837 г. Министерство государственных имуществ приступило к разработке нового земельного кадастра. Был проделан большой объём работ по съёмке и определению размеров земельных участков, учёту их качества и оценки..

Знак Константиновского межевого института

Межевой штемпель

В связи с нехваткой землемеров, Указом Сената было предписано начать обучению землемерному делу помощников и учеников землемеров. Это и явилось основой для создания межевой школы. Эта школа получила название Константиновской школы, в честь сына императора Павла, чьим ангелом хранителем был равноапостольский император Константин, и именно с тех самых пор Святой Константин и является покровителем всех землемеров. Эта школа вскоре переросла в Константиновское землемерное училище, и потом в Константиновский межевой институт, существующий и по сей день, но уже как Московский университет геодезии и картографии .

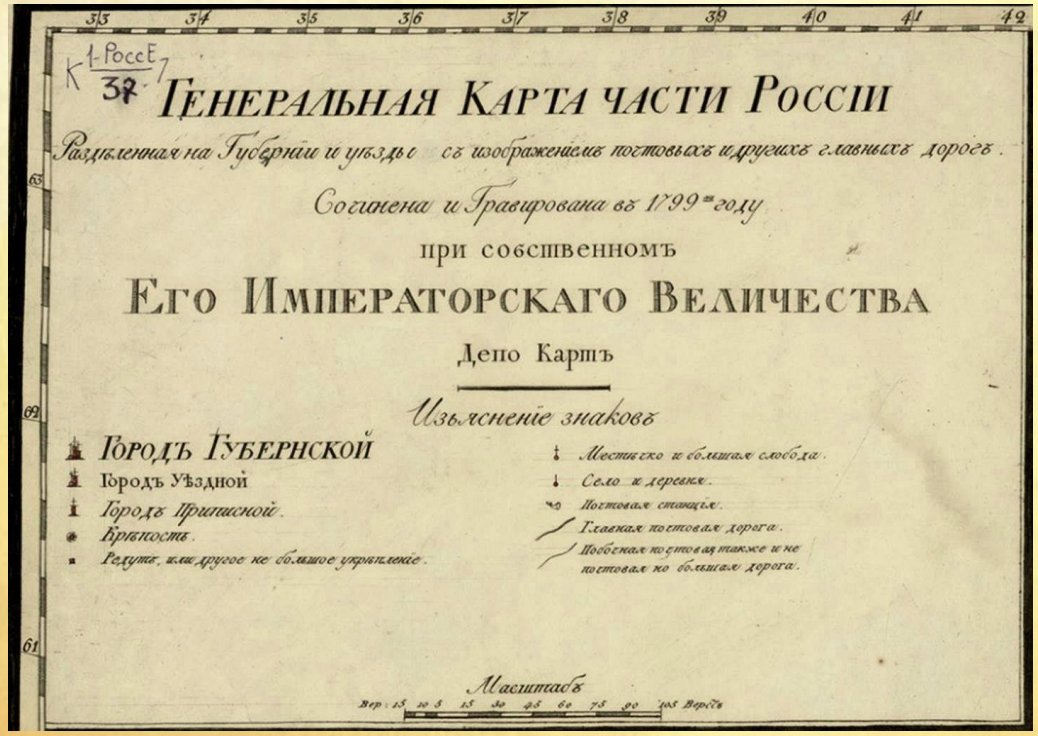
Константиновский межевой институт на рубеже XIX—XX вв.

А уже 13 февраля 1766 году была издана "Инструкция землемерам к генеральному размежеванию", в которой говорилось: "Снятие производить через вернейший инструмент - астролябию с принадлежностями, которую, приняв, осмотреть с прилежанием в её исправности" и "содержать в крайнем бережении, чтобы оный не испортился" . Так же были изданы Генеральные правила для межевых комиссий и учреждено звание землемера. Землемером являлся специалист по межеванию. с конца XIX века были образованы землемерные училища, выпускавшие техников землемерного дела, которые могли также дослуживаться до землемера. Основной функцией землемера было межевание земель, а если это было должностной фикцией, то задача заключалась в осуществлении Генерального межевания. Отличием от межевщиков заключалось в том, что землемеры проводили Генеральное межевание самостоятельно, без помощи геодезистов.

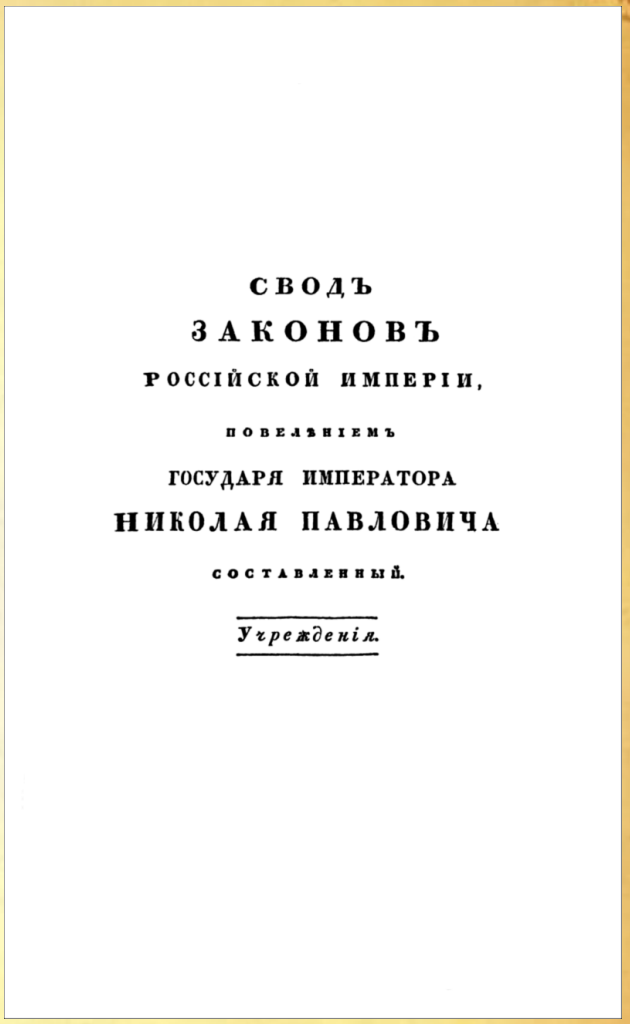
Выпускники Константиновского межевого института на земельных работах

Согласно сенатскому указу от 9 апреля 1775 года Землемер обязывался в теплое время года, кроме ненастных дней, проводить измерения, а в зимнее время года вести канцелярию по внесению полученных данных. Но все полученные данные по измерениям должны были внесены не позднее декабря месяца. Так как к декабрю не должно было оставаться ни одного неразмежеванного участка, занесенного в план. Землемер вел межевые книги и полевые записки. При Землемере состояли канцелярист, подканцелярист, копиист, унтер-офицер, капрал и 8 солдат. Для проведения копания ям и установки межевых столбов брали жителей окрестных деревень (в полевых местностях не менее 15 человек, а в лесных, для вырубки просек, не менее 30). Землемера так же сопровождал местный священник, дьячок или пономарь - для свидетельствования "прикладывания рук" местных жителей к межевым книгам и полевым запискам.

Вплоть до непродолжительного периода правления Павла I (1796 - 1801 года правления) нововведений в землеустройстве не было. С приходом к власти Павла I началась вестись работа по ведению точных и качественных карт территорий. 13 ноября 1796 года издал указ о передаче всех карт Генерального штаба в распоряжение генерала Кушелева Г.Г. и об образовании Его Императорского Величества Чертежной, из которой в августе 1797 года было образовано Собственное Его Величества Депо карт . Эти преобразования в картографии позволили сформировать государственный архив картографических материалов для военного пользования.

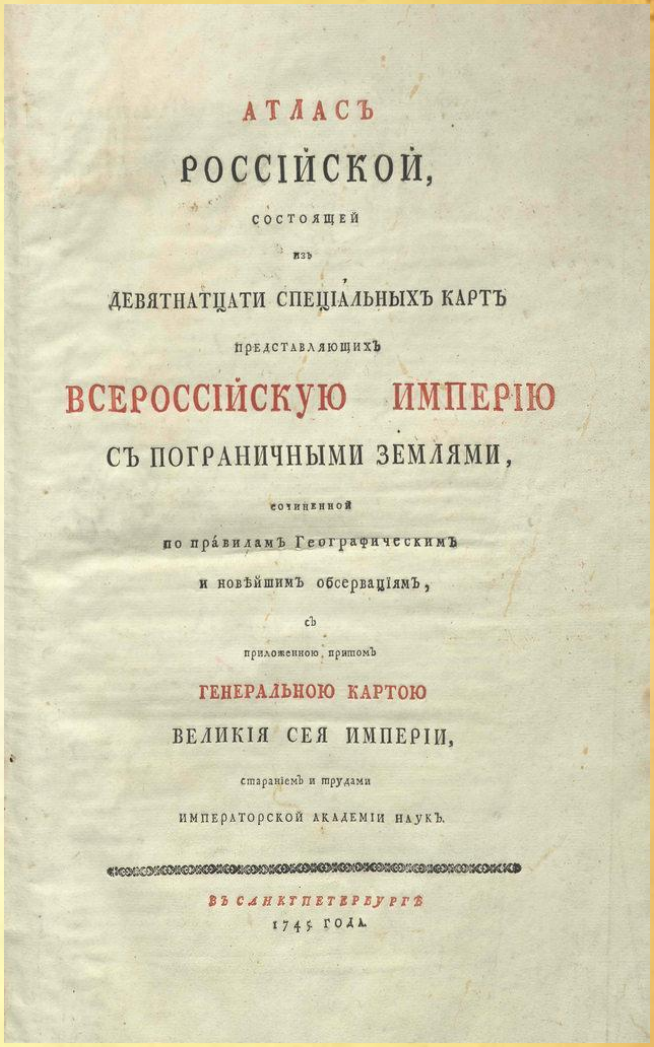


При Александре I (1801 - 1825 года правления) ведение системы межевания, учета и кадастра недвижимости продолжалось. Нововведением стало проведение переоценки земли раз в 10 лет. Правление Николая I (1825 - 1855 года) характеризуется началом работы по систематизации и кодификации государственного законодательства, в том числе это коснулась и земельных отношений. Итогом данной работы стало издание в 1832 году Свода законов Российской империи В это время начали проводить оброк государственных крестьян не с душ, как было ранее, а с земель. Это потребовало более точных данных. Что и получило продолжение в сборе более точных данных по качественному и количественному учету земель.


СВОДЪ
ЗАКОНОВЪ
РОССІЙСКОЙ ИМПЕРІИ,
ПОВЕЛѢНІЕМЪ
ГОСУДАРЯ ИМПЕРАТОРА
НИКОЛАЯ ПАВЛОВИЧА
СОСТАВЛЕННЫЙ.
Учрежденія.

Титульный лист одного из томов Свода законов

В 1850 году были начаты и продлились 17 лет поинструментарные съемки местности территории европейской часть Российской Империи, за основу которых были взяты материалы Генерального Межевания . Эти карты содержали информацию по качественному и количественному составу земель (информация о лесах, полях, , болтах, лугах, песках и так далее). Данная информация позволила провести анализ урожайности земель, за выбранный период определили условный валовых доход. И как следствие издали первый Атлас сельскохозяйственной статистики, содержавший так же сведения земельного кадастра.



АТЛАСЪ
РОССІЙСКОЙ,
состоящей
изъ
ДЕВЯТНАТЦАТИ СПЕЦІАЛЬНЫХЪ КАРТЪ
представляющихъ
ВСЕРОССІЙСКУЮ ИМПЕРІЮ
СЪ ПОГРАНИЧНЫМИ ЗЕМЛЯМИ,
сочиненной
по правиламъ Географическимъ
и новѣйшимъ обсерваціямъ,
съ
приложенною, притомъ
ГЕНЕРАЛЬНОЮ КАРТОЮ
ВЕЛИКІЯ СЕЯ ИМПЕРІИ,
стараніемъ и трудами
ИМПЕРАТОРСКОЙ АКАДЕМІИ НАУКЪ.
ВЪ САНКТПЕТЕРБУРГѢ
1745 ГОДА.

Дальнейшее развитие и совершенствование системы учета и оценки земельных ресурсов стимулировались такими этапными реформами, как отмена крепостного права в 1861 г., предусматривавшая выкуп земли крестьянами у помещиков, отмену взимания выкупных платежей в 1905 г. и Указ 1906 г., дающий крестьянам право выделения или выхода из общин. Землеустроительные работы, связанные с реформой, заключались в установлении точного количества земель в имении и размеров наделов, ограничении земель общины и помещика, ограничении наделов внутри крестьянской общины, проведении операций с продажей земли, рассмотрении земельных споров. Земельная реформа 1861 г. не затронула в целом земельно-право- вые отношения России. Таким образом, все виды поземельной собственности и поземельных прав, зафиксированные Сводом законов, сохранились без существенных изменений. Освобождаемые крестьяне, приобретая статус «свободных сельских обывателей», имели земельные права с такими же ограничениями, какие существовали для частновладельческих земель сословно непривилегированных лиц. Регистрация участков землевладений, учет и оценка стоимости земель осуществлялись земствами по единой методике при финансовом участии государства. В начале XIX века в официальных документах появляется термин «оценка» и постепенно и постепенно его употребление становится общепринятым в русской оценочной практике.

В связи со сменой в 1917 г. общественного строя России, земля была обращена в исключительную собственность государства. Отпала необходимость в кадастровой оценке земель для фискальных целей. Оценка стоимости земель была объявлена порождением буржуазной экономики и поэтому запретной. Земля (почва) могла изучаться только как средство производства, как объект агротехники и системы земледелия. Однако плодородие земель не оценивалось и не учитывалось в государственных планах предприятий. . Земельный кодекс РСФСР определил порядок коллективизации земель. В 1935-1938 гг. колхозам были выданы государственные акты на вечное пользование землей. Председатели колхозов затем, в сундуках, десятилетиями хранили эти акты. Некоторые из них ставили акты на самое видное место. Кадастровым документом, где отражались сведения о землях колхозов, была Земельная шнуровая книга, а в административных районах - Государственная земельная книга регистрации земель.

ИЗВѢСТІЯ
Центральнаго Исполнительнаго Комитета
и Петроградскаго совѣта
РАБОЧИХЪ и СОЛДАТСКИХЪ ДЕПУТАТОВЪ.
ДЕКРЕТЪ О ЗЕМЛѢ

После революции 1917 г. возникло советское земельное право. Прошло почти десятилетие с начала 90-х гг., когда началась земельная реформа в нашей стране. С тех пор земельное законодательство сильно изменилось.

Государственная собственность на землю перестала быть исключительной. Ныне существует частная и публичная (государственная и муниципальная) собственность на землю. Земля признана недвижимым имуществом, она стала предметом купли-продажи, совершения иных сделок. Формирование рыночных отношений, экономические реформы не могли не отразиться на содержании земельного законодательства. В современной России кадастр берёт свое начало 90-х годах 20-го века. В апреле 1991 года был принят Земельный кодекс РСФСР, который узаконил частную собственность на землю и определил механизм передачи в собственность земельных участков. Если в начале это был земельный кадастр, то в настоящее время это кадастр объектов недвижимости.

Введение земельного налога в 1992 году в условиях перехода страны к рыночной экономике положило начало повсеместному зонированию территории городов и поселков с целью дифференциации средних ставок земельного налога. В последующие годы первоначальное зонирование корректировалось как по результатам проведенных оценок, так и на основе приобретенного опыта по установлению налога. 25 августа 1999 г. Правительство РФ принимает постановление «О государственной кадастровой оценке земель», а 8 апреля 2000 г. постановлением утверждает «Правила проведения государственной кадастровой оценки земель». С этого момента начинается новый этап в экономической оценке земель Российской Федерации. Чтобы качество отношений находилось на должном качестве, требуется создание целого органа, который будет заниматься непосредственно координацией всех существующих в данном направлении организаций. В данный момент выполнением подобных целей занимается отдельно созданное Министерство земельных и имущественных отношений. Непосредственно этот орган занимается процессом управления территориями, прямо принадлежащими государству и теми многочисленными участками, отчужденными непосредственно в процессе приватизации имущества.

Источники

1.www.studwood.ru-История развития оценки земель в России
2. www.vuzlit.ru-История развития кадастра и оценки земель
3.www.bstudy.net-Из истории оценки земли
4.www.vipdept.com.ua.-История оценки 9.
5.www.geodesy-rt.ru-Краткие сведения по истории кадастра