

## ЭВОЛЮЦИЯ СОВРЕМЕННЫХ КАДАСТРОВ

**Пронина Е.Ю., Лямасова Е.С., студенты 3 курса специальности  
«Землеустройство», колледж агротехнологий и бизнеса  
Научный руководитель - Войнатовская С.К., старший  
преподаватель  
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

***Ключевые слова:** кадастр, управление земельными ресурсами, эволюция, земельные рынки, отношения между человечеством и землей*  
*В этой статье рассматривается эволюция современных кадастров, традиционный вид кадастра, принятие кадастра англоязычным миром.*

В связи с необходимостью создания рынков земли, а также падением коммунизма во многих частях мира, обретением независимости многими бывшими колониями и необходимостью модернизации своих систем управления земельными ресурсами, большинство стран мира в настоящее время проводят ту или иную форму кадастровой реформы. В то же время растет понимание важной роли, которую кадастровые системы играют в качестве центрального компонента системы управления земельными ресурсами в современной экономике в поддержку экономического развития, социальной стабильности и рационального природопользования. Однако роль, которую играют кадастровые системы, и сама кадастровая концепция постоянно развиваются в ответ на меняющиеся отношения человечества к земле и из-за глобальных факторов, таких как урбанизация, экономические реформы, глобализация, экологическая устойчивость и технологии. Рассматривая эволюцию кадастровых систем, в настоящем документе рассматриваются меняющиеся отношения между человечеством и землей и последующая кадастровая реакция на эти отношения. В нем рассматривается влияние землевладения на кадастры в контексте развивающейся кадастровой концепции. Затем в документе обсуждаются аспекты и цели кадастров и излагаются ключевые стратегии разработки современных кадастров.

Современные кадастры развились из европейских кадастров 18-го и 19-го веков, причем наибольшее влияние оказал французский кадастр времен Наполеона и "Кадастр Марии Терезии", введенный Австро-Венгерской монархией. Однако только в последние 20 лет или около того англоязычный мир также "открыл" кадастры и начал систематически принимать и применять кадастровые принципы к своим системам управления земельными ресурсами. В результате сегодня практически каждая страна в мире в той или иной степени осознает важность кадастров. Проще говоря, кадастровая реакция в феодальные времена была в первую очередь фискальной. Было добавлено юридическое требование для учета роста рынков земли, а затем было добавлено требование планирования, поскольку частных земель стало мало после Второй мировой войны. Сегодня земля рассматривается как дефицитный общественный ресурс. В результате кадастры приобретают более многоцелевую роль с середины 1970-х годов. В результате растущего интереса к кадастровым системам был разработан ряд руководящих принципов и деклараций, которые помогают объяснить кадастровые. Традиционный вид кадастра - это запись информации о каждом отдельном участке. Многие кадастровые системы подчеркивают учет "простых" прав частной собственности, при этом многие системы все еще не регистрируют публичные права в реестре прав собственности, однако кадастровая система может регистрировать широкий спектр сложных прав, ограничений и обязанностей в отношении земли. Они могут записывать частичные права и множественные права. Однако только в последние 20-30 лет кадастровые системы начали становиться более совершенными в плане учета более широкого спектра прав.

Например, необходимость регистрации прав на слои или кондоминиумы (квартиры) и связанного с ними общего имущества в кадастре является относительно недавним в большинстве западных стран. Интересно, что эти новые отношения владения и пользования имеют много общего с правами в традиционной африканской деревне по сравнению с классическими индивидуальными частными правами в западном смысле. Например, законодательство о титулах и титулах общин в Австралии использует приблизительные границы для отдельных участков, отдельные владельцы имеют доли в общей собственности, а отдельные владельцы составляют корпоративный орган и избирают председателя

(“вождя”) для управления всей “деревней” и, в частности, общей собственностью. Если, например, владелец желает выращивать некоторые овощи на общей собственности, корпоративный орган (или “руководитель”) может выделить немного земли, и человек может выращивать овощи и владеть результатами своих усилий. Когда они закончат с землей, она автоматически вернется к корпоративному органу. Нередко 50% или более населения европейской страны живут в квартирах, многие снимают, а не владеют квартирой.

В западных странах существует множество вариаций на эту тему, которые обычно не освещаются в кадастровой литературе. Реальность такова, что во всех странах существует целый ряд видов аренды, которые могут и должны быть занесены в кадастр, если это уместно. Если основные потребности, вытекающие из отношения человечества к земле, будут учтены в кадастре в качестве первоочередной задачи (в первую очередь доступ к земле и гарантии владения), то также легко будет принять более гибкий подход к регистрации границ. Например, использование квалифицированных названий и границ, “ограниченных в отношении обследования”, являются полезными недорогостоящими подходами для создания кадастра. Во многих случаях объект недвижимости можно просто идентифицировать по его уличному адресу (без обследования) на очень приблизительном индексном плане, если его границы четко определены по профессиям. Малайзийская система является отличным примером использования квалифицированных титулов, которые выдаются для всех целей и задач без опроса. За последние 20-30 лет разработка новых или усовершенствованных кадастровых систем была сосредоточена на рассмотрении индивидуальных частных прав, в первую очередь в поддержку создания рынка земли. Этот фокус слишком узок. В последнее десятилетие все большее внимание уделяется также документированию общественных прав (в том числе в лесах), особенно для достижения целей экологической устойчивости. В то же время растет объем знаний о социальных преимуществах предоставления доступа к земле и гарантии владения. Расширяющуюся роль кадастров можно увидеть в целях текущего Греческого национального кадастрового проекта (более 2 миллиардов долларов США в течение примерно 20 лет) и целях создания кадастров в странах Центральной Европы в

поддержку вступления в ЕС. В случае греческого кадастра основными целями являются:

а) гарантии владения частными правами и функционирования эффективного рынка земли (возможность покупать, продавать, сдавать в аренду и закладывать частные права на землю);

б) определение государственных земель (лесов и прибрежной зоны) и всех общественных прав;

в) создание крупномасштабной (1:1000 в городских районах и 1:5000 для всей страны) кадастровой инфраструктуры для Греции, которая будет способствовать планированию, оценке земли, справедливому земельному налогу и устойчивому управлению окружающей средой;

г) Создание базы цифровых фотокарт масштаба 1:5000 для всей страны.

### **Заключение**

Ключом к успеху создания современных кадастров является помнить, что они постоянно развиваются в ответ на меняющиеся отношения между человечеством и землей, что они должны определяться потребностями пользователей и что они "...не являются самоцелью. Они поддерживают эффективные рынки земли, повышение производительности сельского хозяйства, устойчивое экономическое развитие, рациональное использование окружающей среды, политическую стабильность и социальную справедливость".

### **Библиографический список:**

1. THE EVOLUTION OF MODERN CADASTRES [Электронный ресурс] - Режим доступа:[https://fig.net/resources/proceedings/fig\\_proceedings/korea/full-papers/pdf/session6/williamson.pdf](https://fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/korea/full-papers/pdf/session6/williamson.pdf)

### **THE EVOLUTION OF MODERN CADASTRES**

**Pronina E.Yu., Lyamasova E.S.**

**Keywords:** *cadastre, land resources management, evolution, land markets, relations between humanity and the earth*

*This article examines the evolution of modern cadastres, the traditional type of cadastre, and the adoption of the cadastre by the English-speaking world.*