

Быкова Е.Н., кандидат технических наук, доцент,
Санкт-Петербургский горный университет

ОБ ИСТОКАХ КАДАСТРОВЫХ И ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ

Аннотация: в статье представлены результаты анализа исторического развития кадастровых работ в мире. Длительный и сложный процесс трансформации кадастра в разных странах на разных этапах развития технических возможностей связан с необходимостью налогообложения. В связи с этим с кадастром исторически были связаны оценочные работы, которые в современных условиях западноевропейских стран имеют единые принципы и направления развития. Сам же кадастр стал иметь не просто фискальный, а многоцелевой характер, поэтому области использования кадастровой информации сегодня достаточно разнообразны.

Ключевые слова: история, кадастр, реестр, оценка земель, земельный участок, перепись земель

*«История – свидетельница веков,
факел истины, душа памяти,
наставница жизни»
Цицерон*

Предположения о происхождении термина «кадастр» представлены двумя направлениями. По одним источникам термин имеет латинские корни и произошел от используемого в средние века латинского «capitastrum», которое образовано слиянием слов «catastrum» (единица учета сбора дани) и «capitiquum registrum» (перепись населения), и означает опись (реестр) податных предметов. Сами эти слова в основе имеют происхождение от слова голова «caput». Во Франции термин «capitastrum» сократилось и трансформировалось в «cadastre». По другим историческим данным слово возникло от греческого «catastichon» (κατάστιχον), в переводе означающее лист, реестр, которое изначально писалось раздельно (κατὰ στίχον) и обозначало, дословно, «вниз по линии», в смысле «линия за линией» вдоль прямой и расстояние, указанное

между углами и отмеченное памятниками в определенных пределах и границах.

В настоящее время различные страны это слово используют по-разному, некоторые даже сохранили букву *t* во втором слоге. Так, например, в Италии – *catasto*, в Германии – *Kataster*, в Чехии – *katastr*, в Испании – *catastro*. В современном греческом этот термин был заменен на *κτηματολόγιο* /ktimato'logio/.

Историческое развитие кадастра в мире представляет собой сложный, многосторонний и длительный процесс, который, по-разному протекает в разных странах, но при этом имеет единые корни. По сути, к ранним кадастровым работам можно отнести любую деятельность человека, так или иначе связанную с установлением или определением границ земельных участков.

Изначально кадастр, по предположению историков, являлся просто списком, где содержалась информация о земельных участках, в том числе об их площади, границах, качестве земель на их территории, налоге. Подтверждение этому повсеместные исторические свидетельства на древних исторических памятниках об оценке земель, которую в те времена называли латинским словом «Taxatio», на египетских папирусах (4000 лет до н.э.) каталоги земель с количественной и качественной оценкой. Археологические исследования подтвердили: в Халдее уже в 4000 г. до н.э. существовал кадастр, который представлял собой начерченные на глиняных дощечках земельные участки с указанием размеров и площади.

Вообще Месопотамия и Вавилон, Древний Рим и Египет (3000 год до нашей эры) считаются, по мнению многих историков, точками отсчета кадастра, так как именно там берет начало учет земель, который проводился с использованием измерений границ участков, определением их площадей. Более или менее подтвержденная информация о производстве кадастровых работ, подобных современным, в это время идет из Древнего Египта (рис. 1), где они велись для осуществления посевных работ. Также известно, что примерно в районе 1700 года до н.э. там же, в Египте, была проведена новая съемка для налогообложения и перераспределения земель.



Рис. 1. Кадастровые работы в Древнем Египте

Первые законодательные предпосылки возникновения кадастра связаны с периодом 600 года до н.э. в Греции. Особый интерес этого периода представляют земельные отношения двух полисов Древней Греции – Афин и Спарты. Что касается Афинского государства, то оно придерживалось общественной структуры, основанной на законах о собственности на землю, что привело к потере собственности многими мелкими землевладельцами за долги. Достоверно известно, что в процессе назревания волнений населения в 594 году до н.э.

в Аттике, избранный архонтом Солон, имея права на законодательную деятельность, провел реформы, одной из которых было освобождение афинян от выплат по заложенной за долги земле («стряхивание бремени»). В результате земельные участки были возвращены владельцам и введены снова в оборот. Самым важным стало уменьшение количества безземельных и малоземельных крестьян и увеличение экономического потенциала крестьянской семьи, что позволило ей вступить в конкуренцию на рынке со знатью. Согласно этим же

реформам, достоверно известно о введении законодательством Солона в 594 году до н.э. функционального кадастра Греции, который пока еще не имел такого названия [1].

Спарта, в отличие от Аттики располагалась в долине реки Эврот на плодородных землях и земледелие здесь было основой жизни древнеспартанского государства. Вся земля принадлежала государству, а каждый спартиат (полноправный член спартанской общины) получал в пользование земельный участок – клер – с прикрепленными к нему илотами (принадлежащие государству члены общества, фактически находящиеся на положении рабов).

В 5-4 вв. до н.э. земельные отношения Греции характеризуются качественной оценкой земель. Древнегреческий учёный Ксенофонт, в конце 5 века до н.э. в своём сочинении «Экономика» указывал на необходимость сравнительной оценки земель. Он отмечал, что для правильного ведения хозяйства необходимо знать, какие культуры можно выращивать на определенной земле и для этого необходимо знать качество почвы, которое должно определяться по посевам на смежных земельных участках. Ученик Аристотеля Теофраст в середине 4 века до н.э. подробно изучал различия земель и почв по влагообеспеченности, водопроницаемости, химическому составу, отношению к теплу, по глубине плодородного слоя, окраске почвы, её структуре и т.п.

Рассмотренные выше ранние кадастровые и оценочные работы явились первоосновой современного кадастра. Само же понятие «кадастр» появилось позже.

Первый римский кадастр "Табулес Цензуалес" был введен в VI веке до н.э. одним из римских царей, Сервием Туллем. Это был период

введения частной собственности на землю, когда наряду с общественными землями, начали появляться частные наделы отдельных членов общины, а римское общество разделилось на две группы – патрициев и плебеев. Если патриции занимались в основном скотоводством, то плебеи хлебопашеством, как более трудоёмким видом сельского хозяйства. Численное превосходство плебеев привело к их борьбе за права, первый этап которой завершился реформами Сервия Туллия, положившими начало указанному римскому кадастру. Согласно реформам римское население делилось по имущественному и территориальному признакам на 5 разрядов (1 разряд – состояние не менее 100000 ассов, 5 разряд – состояние не менее 11000 ассов). Лица, не достигавшие по признакам 5 разряда, назывались пролетариями. Среди имущественных признаков деления были земельные права, для чего составлялись специальные реестры, содержащие информацию о размерах земельных участков, методах их обработки, качестве почв, урожайности и доходности. Эти данные учитывались для определения размера налога.

Сервий Туллий произвел перепись и «учредил ценз – самое благодетельное для будущей великой державы установление, посредством которого повинности, и военные и мирные, распределяются не подушно, как до того, но соответственно имущественному положению каждого ... Все эти тяготы были с бедных переложены на богатых» [2, т. 1, с. 48]. Есть предположения, что понятие сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) произошло от имени Сервия Туллия. Во времена Сервия Туллия на специально сделанные бронзовые таблички чертились планы имений, их названия, границы и размеры

землевладений, сведения о качестве земель и о самом хозяйстве. Установление на местности границ земельных участков и их юридическое оформление (межевание) выполнялось агрименсорами или громатиками (землемерами). Межевание выполнялось лимитацией, то есть поля разбивались на участки, как правило, с прямоугольными границами на равных расстояниях друг от друга.

Принципы рассматриваемого римского кадастра были распространены не только на территорию Древнего Рима, но и на все его колонии.

В 59-44 гг. до н.э. во времена правления Гая Юлия Цезаря впервые в древнеримской истории была проведена перепись всех земель, в том числе и земель колоний. Ещё дальше пошёл преемник Цезаря – его внучатый племянник Гай Юлий Цезарь Октавиан Август (27 г. до н.э. – 14 г. н.э.), с которого ведётся история официального кадастра. Во время его правления было введено точное измерение земель с определением их качества и составлением статистических описаний и карт, позволившее почти в два раза увеличить земельный налог (платился деньгами и в натуральном виде). Записи на план межевания и анализ древних ассигнаций, проводившийся на месте специалистами – громатиками, становятся обязательными только при Августе. По правилам Августа, землемеры определяли количество арендаторов, сроки и виды аренды на полях, образованных на отрезках. По “праву отрезков” Августа рассматривались и споры: “*de locis relictis et extra clusis*” – “о бросовых землях и участках вне межевания” [3]. Содержание, так называемого «Римского кадастра», составляли работы по переписи населения, размежеванию,

установлению границ земельных участков, качественной характеристики, вычерчиванию карт и нанесению на камни границ земельных участков, их номеров, юридического статуса, имени владельца и суммы налога. Ведение этого кадастра строго регламентировалось инструкциями и указаниями на проведение кадастровых съёмок [4], и применялась юридическая терминология. Именно этот кадастр в дальнейшем лёг в основу кадастров всех европейских стран.

Средние века характеризуются переходом от рабовладельческих отношений к феодальным, и образованием в Европе вместо отдельных княжеств крупных государств. Наибольшую историческую ценность эпохи раннего средневековья представляют кадастровые работы Византии, Каролингского государства и Англии.

О развитии земельного кадастра в период средневековья свидетельствует византийская сельскохозяйственная энциклопедия «Геопоники», которая была создана во время правления византийского императора Константина VII Багрянородного (945-959 гг.). Эта энциклопедия была инструкцией для проведения кадастровых работ на территории Византийской империи в течение всего периода её существования. В ней даны рекомендации по определению качества земель по внешнему виду почвы и растительности, вкусу и запаху. Большое внимание уделялось рельефу местности, местоположению, а также свойствам почвы (плотность («плотная», «твёрдая», «тяжёлая», «тучная» или «тощая»), состав (песчаная, глинистая, каменистая), влагопроницаемость (сухая, влажная, сырая), цвет (белая, серая, ярко-рыжая, красная, чёрная). На основании этих показателей была разработана классификация почв: наилучшие (чернозем),

прекрасные (краснозем), превосходные (илистая почва), самые лучшие (тучная земля) и плохие (красная земля). В зависимости от свойств почвы, её качества и местоположения приводились рекомендации по ее обработке и выбору сельскохозяйственных культур, пригодных для выращивания. В остальном, кадастровые работы выполнялись аналогично Римскому кадастру.

В X-XI веках в Византии было огромное количество поборов, налогов и пошлин, основными из которых синона (натуральный земельный налог) и капникон (подворный денежный взнос). В конце XIII – середине XV веков вместо государственного налога была введена публично-правовая рента с крестьян, размер которой определяло государство, но выплачивалась она феодалу. В основе такой ренты лежал телос (налог с дома, с земли и с упряжки скота). Кроме телоса были налоги, распространяемые на всю общину (десятина скота и пастбищные сборы).

После захвата турками в 1453 году столицы Константинополя Византийская империя, а конкретнее Восточная Римская империя прекратила своё существование. Западная Римская империя рухнула раньше в 476 году, и варварские племена-переселенцы создали на ее территории свои королевства – Вестготское в Испании и Южной Франции, Остготское в Италии, Бургундское на территории современной Швейцарии и Восточной Франции, Франкское на землях Северо-восточной Франции и Западной

Германии [3, 4].

Карл Великий, один из сыновей Пипина III в 751 году стал принцем франков и ввел налог на недвижимую собственность, известный как десятина. Название налога произошло от его размера (десятая часть урожая и иных доходов). Налог взимался со всего населения в пользу церкви. После введения этого налога возникла необходимость учесть все земли в едином кадастре.

В Англии первый кадастр появился в 1086 году также как и во многих странах для налогообложения недвижимости. В обиходе этот кадастр назывался "Domesday book" (Книга страшного суда). Эта рукопись была создана по приказу Вильгельма Завоевателя на основе «великого» обследования. Большая часть Англии и некоторые части Уэльса обследовались для этой цели. «Во время Рождества в Глостере в 1085 году Вильгельм выступил с глубокой речью к своим советникам и послал людей по всей Англии в каждое графство, чтобы выяснить, сколько каждый землевладелец имел земли и скота и какова стоимость всего этого». Оценочная стоимость, которую в результате получили, как указано в Книге страшного суда являлась диспозитивной и обжалованию не подлежала. Рукопись этой книге хранится в Национальном архиве Лондона (рис. 2).

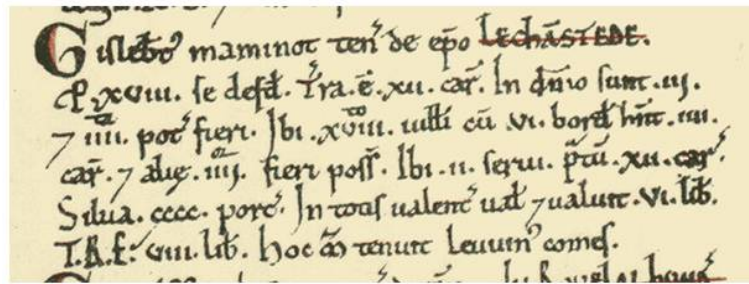


Рис. 2. Вступление Книги страшного суда

В Италии примерно в 1162 году были также созданы земельные кадастры для налогообложения. За период с 1260 по 1310 гг. в Милане производилась кадастровая съемка, которая должна была использоваться для фискальных целей, но данные по ней так и не были получены.

Во Франции первый кадастр "Книга расчетов" датируется 1269 годом, но этот кадастр не вошел в обращение. Первую же кадастровую съемку земель (учет) для фискальных целей провели во второй половине XVII века в период правления Людовика XIV. При этом он, как «первый дворянин» Франции, щадил материальные интересы потерявшего политическое значение дворянства и, как верный сын католической церкви, ничего не требовал от духовенства. Общеизвестна цитата интенданта финансов Людовика XIV Жан Б. Кольбера: «Налогообложение – это искусство ощипывать гуся так, чтобы получить максимум перьев с минимумом писка».

Таким образом, рассматривая кадастровые работы в разных странах, относящиеся к средним векам следует отметить, что хотя и в этот период проводились сбор информации и описания недвижимости, но методы и геометрические знания, используемые при выполнении межевания и кадастровых съемок находились на низком уровне развития.

В XVI-XVIII вв. прорыв в научных познаниях создал научную основу для развития кадастра. В 1590 г. австрийский математик Ян Притериус изготовил современный планшет («Мензула Преториани»), в 1615 г. голландский астроном Виллеборд Снеллиус разработал метод триангуляции, а в 1730 г. был сконструирован первый теодолит. Эти и ряд других открытий были важной вехой в истории кадастра [5].

Миланское государство, где кадастр был разработан по образцу римского, с 1714 г. входило в состав Австрии (империи Габсбургов). Эта империя, представлявшая собой объединение различных государств и земель (австрийских, венгерских, чешских, бельгийских и итальянских), не имело единой системы управления и законодательства, поэтому все ее части управлялись согласно своим традициям и законам. Миланский кадастр, начавший разрабатываться с 1718 года Джовани Джакомо Мариони (Gian Giacomo Marinoni), довольно длительное время оставался местным кадастром, не распространяясь на всю территорию империи. Мариони был математиком и землемером, археологом и натуралистом, имел степень по философии и пользовался большим уважением в Вене у императорского двора. В 1718 году он основал Академию военных наук в области геометрии, затем в 1726 году был назначен ее директором; построил астрономическую обсерваторию в Вене.

Изначально у Мариони появилась возможность создать карту территории, которая находилась под юрисдикцией суда, что он сделал успешно. В 1703 году император Леопольд I поручил ему сделать топографическую съемку кольцевой дороги Вены. В 1719 Джером Коллоредо (Girolamo di Colloredo), губернатор Ломбардии, воспользовался услугами Мариони для создания нового кадастра региона. Джовани Джакомо Мариони придумал планшет, который служил для подготовки топографических карт муниципалитетов и региона. Эти карты были первыми, в своем роде разработанными картами в составе кадастра в Италии (1729).

Кадастр Мариони содержал в качестве документов ситуационные карты всех сельских общин, выполненные с использованием мензулы в масштабе 1:2000. На этих картах отображали участки (парцеллы) отдельных общинных владений, типы грунтов, чистую прибыль, которая являлась основой для налогообложения. Официальное начало миланского кадастра было положено 1 января 1760 г. Марией Терезией (дочь Карла VI), правление которой характеризуется проведением земельных реформ. Мария Терезия ввела централизованную систему учёта и контроля, предварительно проведя первую в истории страны перепись населения и земельных владений, и отменила налоговые привилегии дворян и духовенства. Миланский кадастр всей территории империи явился правовой основой земельной реформы. Он был разработан на достаточно высоком уровне по качеству и

точности, поэтому в дальнейшем послужил образцом для разработки в XIX в. кадастров Франции, Бельгии, Австрии, Голландии, Пруссии, Швейцарии и Швеции.

Первый французский кадастр, известный как «наполеоновский кадастр» или «старый кадастр» сыграл в истории особую роль в его развитии. В 1800 году по распоряжению Наполеона Бонапарта в представительных муниципальных округах были проведены кадастровые съемки, а в 1801 году он создал комиссию для изучения справедливого распределения налога на недвижимое имущество на французской территории. В результате кадастр был создан в соответствии с Законом от 15 сентября 1807 на всю территорию Франции. Это был правовой и финансовый инструмент, предназначенный для обеспечения справедливого распределения налогов на имущество среди налогоплательщиков.

Во время наполеоновской эпохи, частным органам была дана задача регистрации сделок и актов с собственностью. Записи показывали местоположение земельных участков, форму собственности на территории Франции, номера участков, площадь, вид использования и стоимость земли для собственника. Именно это сочетание регистрационных записей с картами (рис. 3) заложило основу современных кадастровых систем.



Рис. 3. Кадастровая карта наполеоновского кадастра

В первом десятилетии XIX века этот кадастр был введён не только на территории Франции, но и в зависимых от нее государствах – Швейцарии, Бельгии, Варшавском герцогстве и др.

В настоящее время кадастровые системы западноевропейских стран в общем виде имеют единые принципы и направления развития, но различаются технологией реализации. В эти системы входит кадастровый учет, создание кадастровых карт, регистрация прав и оценка для

налогообложения. Чаще всего регистрацию прав и кадастровый учет осуществляет один орган (служба), который обеспечивает кадастровой информацией физические и юридические лица, государственные организации. В некоторых странах учет и регистрацию ведут различные службы, которые осуществляют работу путем внутреннего взаимодействия, обмениваясь информацией, обеспечивая контроль и ведение многоцелевого кадастра.

Литература

1. Новиков С.В., Манькин А.С., Дмитриева О.В. Всеобщая история. М.: АСТ: СЛОВО: Полиграфиздат, 2010. 640 с.
2. Ливий Тит. «История Рима от основания Города». Т. 1, 2, 3. Москва: изд-во «Наука», 1989. Т. 1., 1991 Т. 2., 1993. Т. 3. Английское издание: Livius Titus. «Works». Harvard University Press, Cambridge, Mass.; Heinemann, London, 1914.
3. Геодезическое обеспечение кадастров: учеб.-метод. комплекс для студ. спец. 1-56.02.01 «Геодезия» / Сост. и общая ред. Л.А. Черкас. Новополюк: ПГУ, 2004. 264 с.
4. Улицкая Н.Ю. История развития городских территорий: учеб. пособие. Пенза: ПГУАС, 2014. 184 с.
5. Коротеева Л.И. Земельно-кадастровые работы: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. Ростов-на-Дону: Феникс, 2007. 158 с.

References

1. Novikov S.V., Manykin A.S., Dmitrieva O.V. Vseobshchaya istoriya. M.: AST: SLOVO: Poligrafizdat, 2010. 640 s.
2. Livij Tit. «Istoriya Rima ot osnovaniya Goroda». T. 1, 2, 3. Moskva: izd-vo «Nauka», 1989. T. 1., 1991 T. 2., 1993. T. 3. Anglijskoe izdanie: Livius Titus. «Works». Harvard University Press, Cambridge, Mass.; Heinemann, London, 1914.
3. Geodezicheskoe obespechenie kadaстров: ucheb.-metod. kompleks dlya stud. spec. 1-56.02.01 «Geodeziya» / Sost. i obshchaya red. L.A. CHERkas. Novopolock: PGU, 2004. 264 s.
4. Ulickaya N.YU. Istoriya razvitiya gorodskih territorij: ucheb. posobie. Penza: PGUAS, 2014. 184 s.
5. Koroteeva L.I. Zemel'no-kadaстровые raboty: ucheb. posobie. 2-e izd., pererab. i dop. Rostov-na-Donu: Feniks, 2007. 158 s.

*Bykova E.N., Candidate of Engineering Sciences (Ph.D.), Associate Professor,
Saint-Petersburg Mining University*

ABOUT THE ORIGINS OF CADASTRAL AND APPRAISAL WORKS

Abstract: the article presents the results of the analysis of the historical development of cadastral works in the world. The long and complex process of transformation of the cadastre in different countries at different stages of development of technical capabilities is associated with the need for taxation. In this regard, the inventory has historically been associated with evaluation work, which in modern conditions of Western European countries have common principles and directions of development. The cadastre itself has become not just fiscal, but multi-purpose, so the use of cadastral information today is quite diverse.

Keywords: history, cadastre, register, land valuation, land plot, land census