

Самостійна робота до теми 1.1.– 4 год.

ЗМІСТ

## **1. Історичний розвиток земельно-кадастрових робіт на території України.**

### **ВИКЛАД МАТЕРІАЛУ**

Спочатку під кадастром розуміли книгу, в якій вказували відомості про предмет оподаткування. З виникненням і розвитком держави земля стала основним джерелом державних доходів і у зв'язку з цим – об'єктом оподаткування. Внаслідок цього на певних етапах розвитку суспільства з'явилася необхідність у точному обліку земель, а відтак у їх оцінці як об'єкта господарювання й оподаткування.

Так, ще у Стародавньому Єгипті (4 тисячі років тому) удобрені розливами ріки Ніл землі обліковували у кількісному та якісному аспектах з метою вилучення п'ятої частини доходів і встановлення права власності на землю. Такі дії з обліку та оцінки земель проводили двічі на рік таксатори – чиновники фараона. В Аравійській пустелі, у Теллосі, були знайдені халдейські таблиці з першими планами території й описом міста Данги, які належали до 4000 року до нашої ери.

Найстаріша кадастрова карта, яка дійшла до нас, зберігається в Туреччині у Стамбульському музеї. Це глиняна табличка із зображенням районів, які підлягали оподаткуванню. Цей документ належить приблизно до 2200 року до нашої ери. Цікавим кадастровим документом, створеним у далекому минулому ацтеками, є карта долини озера Шогимілко (місячне), виготовлена на великому аркуші стародавнього “паперу”, яким була кора дерева. На цій карті показана мережа осушувальних каналів, доріг, близько 400 будинків із зображенням господаря та ієрогліфом його імені, ділянка землі, осушеної дренажем і придатної для вирощування сільськогосподарських рослин. Відомості про поземельні кадастри знаходять також у Стародавньому Китаї, Месопотамії, Стародавній Греції і Римі, де вони успішно велися.

З розвитком суспільства змінювалися форми оподаткування населення, а тому вносилися певні зміни у земельний кадастр, у результаті чого розрізняють такі три основні його види:

- 1) за маєтками (господарствами);
- 2) за угіддями;
- 3) за окремими ділянками (парцелями).

Кадастр за маєтками (господарствами) давав порівняльну оцінку окремих маєтків (господарств), за угіддями – відповідно оцінку окремих видів земельних угідь, а кадастр за парцелями (парцелярний кадастр) – оцінку окремих земельних ділянок.

Порівняльну оцінку землі в кадастрі проводили за ринковими цінами на землю або за чистим доходом. В умовах приватної власності ринкові ціни

на землю часто слугували показником її якості. Малося на увазі, що ціна землі відображає її дійсну дохідність. Тому земельний кадастр, який проводили на основі ринкових цін на землю, дістав назву реального кадастру.

У реальному земельному кадастрі оцінку земель проводили загалом щодо маєтку або садиби. При цьому не вимагався детальний обмір земель, поділ на угіддя та бонітування ґрунтів. Виходячи з того, що оцінку земель проводили залежно від існуючих цін продажу на землю, результати реальних кадастрів виявлялися не завжди точними, а тому цей вид земельного кадастру не знайшов значного поширення.

Більшість земельних кадастрів базувалася на відмінностях дохідності від землі за середнім чистим доходом, який визначали як середню різницю між нормальним валовим доходом і затратами виробництва, взятими за декілька останніх років.

Найбільше поширення і розвиток мали земельні кадастри в країнах Західної Європи у XVII – XIX ст. Батьківщиною класичного земельного кадастру вважають Північну Італію, де набув розвитку так званий міланський земельний кадастр, створення якого відносять до 1718-1732 рр. В його основу було покладено точне визначення площ і розміру чистого доходу. Зміст цього кадастру полягав у такому: - в общинах складали плани із зображенням кожної земельної ділянки (парцели); - землю розподіляли за якістю ґрунтів на три або чотири класи (добру, середню, погану і непридатну); - визначали розмір середнього врожаю з кожної ділянки; - визначали валову продукцію і переводили у грошовий вираз (за цінами для кожної місцевості); - з вартості валової продукції вираховували витрати на насіння, обробіток ґрунту та інші затрати, щоб отримати чистий дохід. Усі ці дані вносили в кадастрові книги, на підставі яких центральне податкове управління розподіляло поземельний податок на провінції, райони і платників.

Приблизно в той самий час проводили роботи із земельного кадастру в Австрії, який спочатку отримав назву терезанського (1713 – 1747 рр.) земельного кадастру, а потім йосифіканської (1785 – 1788 рр.) і францисканської (1819 – 1820 рр.) метрик. Цінність австрійських земельних кадастрів полягала у детальному переписі й оцінці земель за общинами і всередині общин за земельними ділянками.

Не вимірювали тільки скелі, неприступні гори, громадські й польові дороги. У результаті обміру складали протокол земельних вимірів, в якому всю землю перераховували за полями з вказанням номера ділянки, розмірів у сажнях, площі і дохідності від чотирьох основних сільськогосподарських культур.

У Франції земельний кадастр базувався на принципах міланського земельного кадастру. Однак податки розподіляли диференційовано, тільки в общинах. Згодом стало необхідним проведення зйомок земель не тільки

за общинами, а й всередині них. Тому згідно із законом 1807 р. приступили до проведення парцелярного земельного кадастру, який передбачав роботу не тільки щодо розмежування общин, а й зйомок парцел. Після парцельних зйомок проводили кадастрову експертизу (оцінку) земель.

Науково-методичні основи земельних кадастрів європейських країн застосовували в минулому на всій території Західної України: у вигляді австрійського, чеського, польського, румунського кадастрів. Що стосується історії розвитку земельного кадастру на інших територіях України, то він тісно пов'язаний з методом Докучаєва-Сибірцева і періодами його проведення наприкінці XIX і на початку XX століть в Російській імперії. Австрійський уряд у 1817 р. приймає рішення про тимчасове використання йосифіканського земельного кадастру. До нього було внесено зміни, які відбулися у власності, площах і дохідності за період з 1788 року. У цей час кадастр дістає назву провізорного францисканського кадастру. У 1828 р. в Галичині було введено новий земельний кадастр під назвою "дефінітум". Він існував тут до 1939 року.

Земельні кадастри буржуазних держав сприяли посиленню експлуатації й розорення селянських господарств, але мали й позитивний бік: вони характеризувалися комплексністю робіт і достатньо глибокою детальністю польових обстежень на точній картографічній основі. Зауважимо, що науково-методичні й практичні аспекти земельно-кадастрових робіт на території України в минулому мають наукову цінність та практичне значення для проведення земельного кадастру і в наш час.

На території України Земельно-кадастрові роботи мають давню історію, пов'язану з пануванням на території України Росії, Австро-Угорщини, Польщі, Румунії і Чехословаччини. У Російській імперії, до складу якої входила Україна, земельно-оціночні роботи проводили з метою оподаткування. Початок вони беруть з писцевих описів земель, тобто з часів царювання Івана Грозного. Зі скасуванням кріпосного права, з розвитком капіталізму почалися масові переділи земель, купівля-продаж, оренда, внаслідок чого виникла необхідність у нових методиках оцінки земель.

У Галичині практикували австро-угорський, польський і чеський кадастри. Найбільш досконалим був австро-угорський. Становлення земельного кадастру за часів радянської влади. Сучасному земельному кадастру в Україні певною мірою властивий такий зміст і порядок його ведення, який сформувався за час його розвитку в епоху радянської влади. У цей період земельно-кадастрові дії зводилися лише до реєстрації землекористувань та обліку закріплених за ними земель. При цьому реєстрація землекористувань не мала суттєвого юридичного, правового значення, оскільки була цілком відсутня приватна власність на землю громадян, яким наділи у вигляді присадибних земель надавали лише у вторинне користування, залежно від їх участі в господарській діяльності колгоспів, радгоспів. Покаранням для селян за недостатню участь у

колективному господарюванні було “відрізування”, тобто зменшення присадибних земельних ділянок. Цим методом щорічно брутально користувалася колгоспно-радгоспна номенклатура.

Більше практичне значення і застосування мали дані обліку кількості земель за видам угідь, оскільки сільськогосподарське виробництво планували за погектарним принципом, тобто в розрахунку на наявну у користуванні площу сільськогосподарських угідь, особливо ріллі. Однак уже на початку 50-х років ХХ ст. почало виявлятися незадоволення керівників господарств розташованих на гірших землях, такою практикою планування сільськогосподарського виробництва, оскільки вони не могли щорічно забезпечувати щораз вищі планові показники. У зв'язку з цим у 60-х роках перед земельним кадастром постало завдання доповнити дані обліку кількості земель відомостями про їх якість.

Історичні зміни щодо призначення, змісту, порядку ведення державного земельного кадастру відбулися в рамках земельної реформи в Україні.