###### Тема: Введение. Теоретические основы земельного кадастра, его цель, задачи. Принципы и основная сущность ведения земельного кадастра РК.

Процессы реформирования политического и экономического строя в Республике Казахстан обусловили необходимость коренного изменения земельных отношений и проведения земельной реформы. Переход к рыночной экономики объективно вызвал необходимость ведения различных форм собственности на землю, платности землепользования, законодательного признания земли объектом недвижимости в качестве предмета правового регулирования.

Таким образом, политико-экономические рамки земельных отношений сложившихся в стране определяют формы, масштабы применения и действия норм права собственности и иных прав на землю. Конституцией страны установлено, что земля в Казахстане находится в частной и государственной собственности на основаниях условиях и пределах установленных законом.

В результате перехода к рыночной экономике объективно возникли условия, при которых земля стала объектом недвижимости, имеющим стоимость, предметом сделок, то есть в ходе дальнейшего реформирования экономики землепользование должно стать платным, чего не было раньше. В республике признаются и защищаются, равным образом защищаются как частная так государственная собственность на землю. Земельным законодательством установлены нормы, пределы и условия закрепления земельных участков за отдельными субъектами в рамках осуществления права собственности на землю и иных вещих прав. Как следствие этого, в республике принципиально изменились состав субъектов земельных правоотношений и структура землепользования. Доля земли, находящихся в землепользовании государственных лиц значительно сократилась, тем самым, были созданы предпосылки для развития рынка земли.

Осуществление экономических преобразований в стране и ориентация на рыночную экономику требуют углубленного решения проблемы земельных отношений.

Основными направлениями государственной политики, проводимой в области регулирования земельных отношений в ближайшие годы будут:

- завершение натурной персонификации условных земельных долей в сельскохозяйственных организациях;

- обеспечение технического оформления границ земельных участков, предоставленных (предоставляемых) гражданам и юридическим лицам с выдачей им соответствующих документов на землю для последующей государственной регистрации прав на нее в органах юстиции;

- разработка региональных схем зонирования земель, в первую очередь в городах – в целях установления зон с различным порядком и режимов использования земель и их налогообложением;

- проведение инвентаризации пахотно-пригодных земель для ужесточения условий и стимулирования экономическими методами, процесса выведения из оборота низкопродуктивных неперспективных земель.

В связи с установлением в аграрном секторе экономики рыночных отношений наиболее острыми становятся переход от бесплатного к платному использованию земель сельскохозяйственного назначения и формирования рынка земли. В этих условиях важной проблемой является разработка методологических и методических подходов к совершенствованию рыночного механизма Государственный земельный кадастр содержит систему необходимых сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам, категориям земель, о качественной характеристике и народнохозяйственной ценности земель. Ведение государственного земельного кадастра обеспечивается проведением топографо-геодезических, картографических, почвенных, агрохимических, геоботанических и других обследований и изысканий.

Земельный кадастр одной из своих основных функций имеет сбор налога с земельных объектов. Понятие кадастра включает систему метрических и юридических данных. Эти данные необходимы для налогообложения земельных участков, собственности, а также регистрации юридических прав.

С обретением Республикой Казахстан государственной незави­симости и провозглашением перехода к рыночной экономике воз­никла необходимость преобразования земельных отношений, их адаптации к условиям рынка, создания правовых, экономических и организационных условий для равноправного развития всех форм хозяйствования, охраны прав на землю граждан и юридических лиц, развития рынка земли. Как следствие этого, в республике прин­ципиально изменились состав субъектов земельных правоотноше­ний и структура землепользования, возникли новые виды вещных прав на землю.

По словам Президента Республики Казахстан, «Необходимо дове­сти до логического конца реформу экономических, и, прежде всего, земельных и водных отношений.

Надо признать, что принятый недавно Закон о земле не продви­нул страну к цивилизованному рынку. И если уж мы совместно до­пустили ошибки, давайте будем быстро их исправлять, корректиро­вать этот закон».

Слова Президента Республики Казахстан послужили толчком для разработки Земельного кодекса Республики Казахстан, который от­крыл новый этап в развитии земельных отношений. Передача в частную собственность крупных латифундий, предназначенных для сельскохозяйственного использования, породит огромное количе­ство сделок с землей, будет способствовать возникновению новых собственников, оформляющих свои права на землю. Безусловно, что права на земли сельскохозяйственного назначения не будут крат­ковременными, а в большинстве будут постоянными, следователь­но, будут востребованы нормы о государственной регистрации прав на землю.

Государственная регистрация прав на землю — новое правовое явление, которое еще не подвергалось глубинному исследованию. А проблем, возникающих в связи с указанной регистрацией, предоста­точно. Практика показывает, что нередко оспариваются чьи-то пра­ва на землю, и именно тогда большое значение имеет наличие факта государственной регистрации прав на землю. Существует несколько систем государственной регистрации прав на землю, независимый Казахстан также определился в данном воп­росе. Анализ нового Земельного кодекса Республики Казахстан пока­зал, что по-прежнему государственной регистрации прав на землю отводится весьма мало места. Поэтому важным является выработка на основании глубокого и всестороннего анализа земельного законо­дательства Республики Казахстан предложений по его совершенство­ванию как в части, касающейся государственной регистрации прав на землю и возникновения прав на землю, так и по ряду других вопросов.

1. **Понятие о земельном кадастре и его содержание.**

Исторически земельный кадастр появился в силу объективной необходимости получения сведений о земле, как первоисточнике материальных благ и объекте налогообложения. С возникновением государства земля стала одним из источников государственных доходов и объектом специального обложения. Поэтому на определенном этапе развития общества возникает необходимость сначала в учете, а затем и оценке земли, то есть в проведении земельного кадастра.

Слово «кадастр» произошло от латинского слова «capitastrum”, означающего «опись податных предметов». В связи с этим первоначально кадастр означал книгу (реестр), содержащую опись облагаемых предметов. В зависимости от того, что является объектом учета и оценки, обычно различают кадастры земельный, водный, лесной и т.п. Таким образом, в узком понимании земельный кадастр – это книга (реестр) о предметах поземельного обложения; в широком понятии в условиях частной собственности на землю – это определенная система действий по учету, описанию и оценке земли, проводимая государством с целью получения сведений о земле для поземельного налогообложения.

Земельный кадастр отличается от других видов кадастров своим объектом, в качестве которого выступает земля, как источник материальных благ и средство производства. Специфика методики земельного кадастра обусловливается особенностями земли.

Особенности земли предопределяют в значительной мере и особенности содержания, а также способы и методы ведения земельного кадастра.

Земельному кадастру в общем виде свойственны следующие операции:

1. учет земель;
2. описание земель;
3. оценка земель.

При учете определяются пространственное положение, размеры, состав земельных угодий и их качество. Описание включает выяснение и фиксацию естественно-исторических и экономических свойств земли. Оценка дает определение ценности и доходности земли как средства производства.

Каждая из названных операций кадастра представляет собой ряд технических приемов. А все вместе они дают наиболее полную характеристику количества, качества, основных свойств и признаков земли, сравнительную ее ценность как объекта хозяйствования и обложения.

Вопрос о значении каждой операции при проведении кадастра в различные времена и в отдельных странах ставился по-разному. В одних случаях в кадастре главное внимание уделялось учету земель, в других – естественноисторическому или экономическому описанию их, в третьих – оценке или какому-либо сочетанию операций. Во всех случаях учет и оценка земель являются непременными составными частями земельного кадастра. Обязателен учет пространственного положения земель.

Необходимость в учете земель появляется с того момента, когда человек начал использовать их для получения пищи, то есть когда появилось земледелие. Развития земледелия и скотоводства требовало учета земель в первую очередь по характеру их использования (пашня, пастбище), то есть видам угодий.Рабовладельческое государство облагало крестьян огромными налогами, принуждало выполнять различного рода повинности.Значительные площади земель принадлежали государству. Поэтому при рабовладельческом строе проводится перепись и учет земель и землевладений, составляются планы и заводится специальная документация с указанием сведений о площадях земель и угодий. На определенном этапе развития рабовладельческого общества земли начинают учитывать по их качеству. Возникает потребность в сравнительной оценке качества земель. Таким образом, с появлением частной собственности на землю возникает необходимость в земельно-учетных данных для налогообложения.

Земельный кадастр служил одним из важных средств поземельного обложения. Его данные принимались за основу при установлении размеров налога на земледельцев. С течением времени большое значение приобретает правовая сторона кадастра. Он стал включать земельно - регистрационные сведения и был связан с оформлением права собственности на землю. К нему стали обращаться в целях правового обеспечения земельной собственности и решения гражданских дел о границах землепользования.

Земельный кадастр получает дальнейшее развитие и оформление как специальное мероприятие в условиях феодального способа производства, где укрепляется частная собственность феодалов на землю. При феодализме налогообложение было неравномерным в отношении отдельных категорий землевладений и земель. В условиях капиталистического строя земельный кадастр представляет собой сложное мероприятие, осуществляемое специальной земельно-кадастровой службой. Основные виды земельного кадастра в современном понятии этого мероприятия сложились при капитализме. Они различаются по предмету и приемам оценки земли в целях налогообложения.

Основное же назначение земельного кадастра остается прежним – обеспечение сведениями с целью изъятия государством части дохода, получаемого землевладельцами. Это обусловливается сущностью капиталистических земельных отношений.

С принятием этого закона с землей, как формой недвижимости, могут производиться различные операции, такие как: купля-продажа, обмен, дарение, ипотечные операции с залогом земельных участков и тому подобное. **Государственный земельный кадастр** представляет собой систему сведений о природном и хозяйственном положении земель Республики Казахстан, местоположении, размерах и границах земельных участков, их качественной характеристике, об учете землепользования и оценке земельных участков, иных необходимых сведений.

Земельный кадастр имеет большое значение для анализа хозяйственной деятельности, прежде всего эффективности использования земель сельскохозяйственными предприятиями. Данные земельного кадастра имеют большое значение для правильного исчисления земельного налога, арендной платы, при установлении сумм возмещения ущерба при изъятиях и т.п.

В Казахстане земельный кадастр, проводится как государственное мероприятие. Государственный характер его, определяется его значимостью для решения общегосударственных задач (планирования народного хозяйства, управление единым земельным фондом, охрана прав землепользователей, землевладельцев, охрана и эффективное использование земель и т.д.). Государство определяет назначение, задачи, содержание, составные части и порядок его ведения. Оно устанавливает содержание земельно - кадастровых данных и документации, формы и содержание кадастровой отчетности, контроль за ведением земельного кадастра и организацию выполнения кадастровых работ.

Анализ изменений основных методологических параметров государственного земельного кадастра РК

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Советский земельный кадастр | | | Формирующийся земельный  кадастр РК |
| Объект земельного кадастра: | | | |
| Единицы учета и хранения информации ЗК: | | | |
| 1.землепользование; 2.район (город); 3.область; 4.республика; | | | 1.земельный участок; 2.кадастровый квартал; 3.район (город); 4.область; 5.республика |
| Цель земельного кадастра: | | | |
| Создание системы сбора, обработки и накопления сведений о земле для обеспечения планирования, охраны и использования земельного фонда государства. | | Создание автоматизированной информационной системы и банка информации для управления земельными ресурсами. | |
| Задачи государственного земельного кадастра: | | | |
| Обеспечение:  -охраны принципов национализации земли;  -охраны государственной собственности на землю;  -ведения учета количества и качества земель;  - планирования народного хозяйства;  - разработки прогнозов, планов и проектов;  - осуществления землеустройства;  - ведения государственного контроля использования и охраны земель; | Обеспечение:  - реализации инвестиционной и налоговой политики государства;  - осуществление принципа платности использования земли;  - разработку планов и проектов в области использования и охраны земель;  -осуществление землеустройства;  - защиты прав и разрешения земельных споров;  - свободной конкурентности земельного рынка;  - устойчивости землепользования;  - свободного предоставления кадастровой информации;  - защиты земельных ресурсов;  - государственного контроля использования и охраны земель; | | |

*Объектом* государственного земельного кадастра является весь земельный фонд республики, включая и земельные участки в частной собственности.

В установленном постановлением Правительства Республики Казахстан (от 06.июня1996 г. №. 710) Порядке ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан указано, что кадастр представляет собой систему сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель республики, местоположении, размерах, границах земельных участков, их качественной характеристике, об учете и оценке земельных участков, иных необходимых сведений. Кадастр является составной частью государственной системы кадастров и представляет собой систематизированный свод сведений о состоянии, использовании и охране земельных ресурсов Республики Казахстан, постоянно обновляемых в процессе его ведения.

Формирование сведений кадастра обеспечивается проведением топографо-геодезических, аэрокосмических, картографических, землеустроительных, инвентаризационных, почвенных, геоботанических, оценочных и иных обследований и изысканий.

*Единицей учета и хранения,* данных формирующегося земельного кадастра является *земельный участок*, выделенный в замкнутых границах, закрепленный в установленном порядке за субъектами земельных правоотношений, наряду с которым применяются и другие единицы учета - *земельно-кадастровый* *квартал,*  *район (город), область.* Переход на новую единицу учета - *земельный участок* - является важным отличием от принятого порядка учета в советском кадастре, где основной единицей учета являлось землепользование.

В современном кадастре, на основе применения компьютерных технологий, для каждого земельного участка фиксируются физические характеристики, позволяющие однозначно выделить его в пространстве, определить размеры и местоположение, а также стоимостная оценка (цена земли).

Накопление данных производится на уровне соответствующих административных районов, где фиксируется и хранится информация о кадастровом номере участка, наименовании физического или юридического лица - субъекта прав на земельный участок, актах исполнительных органов и других документах, местонахождении и размере, оценочной стоимости земельного участка, целевом назначении, делимости и неделимости, сервитутах, ограничениях по его использованию. Эти данные систематизируются по формам собственности, категориям земель, по районам, области, городу и республике в целом, собираются, обрабатываются и хранятся как на бумажных, так и на магнитных носителях.

Анализ показал, что изменились *цель и задачи земельного кадастра.* Так, сейчас основными целями земельного кадастра являются создание многофункциональной автоматизированной информационной системы и единого банка информации о земле для обеспечения государственного регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами. Изучение показало, что в связи с этим коренным образом изменились и задачи системы государственного земельного кадастра в Казахстане.

Основными задачами формирующейся системы земельного кадастра РК, являются следующие: обеспечение государственного регулирования земельных отношений; обеспечение реализации инвестиционной и налоговой политики государства; осуществление принципа платности использования земли; определения нормативной базы налогообложения, оценки земли, рыночных цен на земельные участки, ведения операций с землей; защиты права частной собственности на земельные участки и права землепользования государственных и негосударственных субъектов правоотношений; обеспечения устойчивости землепользования, разрешения земельных споров путем государственной регистрации прав и обеспечения кадастровой документации и информацией; обеспечение конкурентности земельного рынка и другие.

**2. Назначение, задачи и характеристика земельного кадастра в Республике Казахстан**

В силу того, что земля в Казахстане находится в собственности государства, как и все другие природные ресурсы, государству необходимы сведения о природном, правовом, хозяйственном положении земель единого республиканского земельного фонда.

Рациональное и эффективное использование земельных ресурсов - проблема народнохозяйственной важности. Она означает оптимальное распределение земли между отраслями народного хозяйства, максимальное получение необходимой обществу сельскохозяйственной продукции, сохранение и систематическое повышение плодородия почвы. Решение этой проблемы вызывает необходимость проведения земельного кадастра в полном его объеме. Данные кадастра и в первую очередь земельно - регистрационные используются государством не только в интересах дальнейшего совершенствования управления земельными ресурсами, но и в целях осуществления и охраны государственной собственности на землю, а также охраны прав землепользователей и землевладельцев. Поэтому сведения земельного кадастра имеют важное не только экономическое (хозяйственное), но и правовое значение.

Земельный кадастр имеет большое значение для анализа хозяйственной деятельности и прежде всего эффективности использования земель сельскохозяйственными предприятиями. В этой связи возникает необходимость не только в учете размеров и состояния сельскохозяйственных угодий, но и в сравнительной оценке их производительности, с точки зрения эффективности производства отдельных культур. Данные земельного кадастра имеют большое значение для правильного исчисления земельного налога, арендной платы, при установлении сумм возмещения ущерба при изъятиях и т.п.

*Цели и назначение* земельного кадастра в Казахстане определяют его задачи и содержание. Единство системы кадастра, в свою очередь, обусловливают необходимость единства методов и соответствующего порядка его ведения на всех уровнях, начиная с каждого отдельного земельного участка и кончая государством в целом. Земельному кадастру присущи как общие черты. Характерные для всей системы народнохозяйственного учета, так и ряд специфических особенностей, обусловленных спецификой его объекта (земли). Поскольку организация единой системы государственного учета является функцией высших органов государственного управления, поэтому содержание и порядок ведения земельного кадастра устанавливаются этими органами.

Государство определяет назначение, задачи, содержание, составные части и порядок его ведения. Оно устанавливает содержание земельно - кадастровых данных и документации, формы и содержание кадастровой отчетности, контроль за ведением земельного кадастра и организацию выполнения кадастровых работ. Государственный земельный кадастр должен давать полную количественную и качественную характеристику этого фонда и содержать совокупность достоверных и необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель.

В соответствии с земельным кодексом в Казахстане государственный земельный кадастр состоит из следующих составных частей - регистрация земельных участков, учет земель и землепользования, качественная характеристика земли, оценка земельных участков и АИС ГЗК. Между этими составными частями кадастра, как целостной системы, существует определенная связь и логическая последовательность осуществления.

Поскольку единый государственный земельный фонд - объект государственной собственности - земельные участки предоставляются государством на правах пользования и владения, то всякое использование земли должно быть юридически оформлено, а сами земельные участки как определенная территория и недвижимость, должны быть зарегистрированы в установленном порядке. Эту функцию выполняет *государственная регистрация земельных участков*. Ее данные служат основанием для использования определенной площади земли конкретным физическим или юридическим лицом. *При учете* земля характеризуется по ее размеру, пространственному положению, качественному состоянию и использованию. Данные регистрации при учете служат основанием для записи размеров земельных участков каждого конкретного пользователя (арендатора) или собственника. Свободные земли государственного запаса учитываются по их местонахождению, как отдельно расположенные земельные массивы.

При учете определяют и фиксируют не только количественные, но и качественные показатели земли как природного ресурса и средства производства. Но так как природные свойства почв имеют неодинаковое значение, возникает необходимость их сравнительной оценки, то есть проведения бонитировки почв. Сведения регистрации и учета земель служат исходной информацией при бонитировке почв отдельных участков, их качественной оценке и учете. Качество земли зависит не только от природных факторов, но и экономических условий, поэтому возникает необходимость в экономической, а в новых условиях в денежной оценке земли, как средства производства.

Данные этой оценки основываются на регистрационно - учетных сведениях. Такова связь и последовательность осуществления земельного кадастра как целостной системы. В свою очередь, каждая из частей кадастра имеет конкретное назначение и содержание, определенные методы и способы ведения. Каждая из них в определенных условиях может проводиться и самостоятельно.

Земельный кадастр в зависимости от характера и объема выполняемых работ разделяется на два вида - *основной (первичный) и текущий (последующий).* Задача основного кадастра - первоначальное получение сведений о природном, правовом и хозяйственном положении земель, подлежащих кадастрированию территорий (земельного участка, района, области). На основании таких сведений производится первичная запись в документах государственного земельного кадастра. Таким образом, в результате проведения основного кадастра получают сведения о размерах земельного фонда страны, распределении его по основным категориям земель и их оценку. Основной земельный кадастр, как правило, связан с проведением большого объема работ по съемкам, обследованиям, описанию и оценке земель.

Состав, виды и функциональные блоки

земельного кадастра

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Советский земельный кадастр | Формирующийся земельный кадастр РК | |
| Виды земельного кадастра: | | |
| Основной (первичный) и текущий | | Основной (первичный) и текущий |
| Составные части: | | |
| 1.регистрация землепользований;  2.учет земель;  3.бонитировка почв;  4.экономическая оценка земли; | 1.регистрация земельных участков;  2.учет земель и землепользования;  3.качественная характеристика земель;  4.оценка земельных участков;  5.автоматизированная информационная система (АИС ЗК) - единый республиканский банк информации о земле (ЕРБИЗ); | |
| Функциональные блоки: | | |
| 1.правовой;  2.многофункциональный;  3.экономический; | 1.правовой;  2.многофункциональный;  3.финансовый;  4.информационный (АИС ЗК), (ЕРБИЗ); | |

Задачей *текущего* земельного кадастра и учета является выявление и внесение в земельно-кадастровые документы сведений об изменениях, в распределении, качественном состоянии и использовании земель и внесение сведений об образуемых новых земельных участках. Всякого рода незаконные действия в виде самовольного захвата, передачи земель, перевод ценных угодий в менее ценные и другие, в земельно-кадастровой документации не отражаются, а принимаются меры по их устранению. Таким образом, как основной, так и текущий земельный кадастр позволяют получить не только сведения о земельном фонде страны, но и своевременно осуществлять контроль за использованием земель, охранять государственную и частную собственность на землю. Между *основным и текущим кадастром* существует связь. Первый дает полную характеристику земель, создает основу для ведения второго и определяет сферу его деятельности. Второй, обновляя и дополняя сведения первого, систематически поддерживает данные первого на уровне современности.

Также, все большее значение приобретает в формирующейся системе земельного кадастра автоматизированная информационная система земельного кадастра, являющаяся одновременно единым республиканским банком информации о земле.

Земельно - кадастровая документация подразделяется на текстовую и планово-картографическую. *Текстовая,* имеет форму книг, карточек, ведомостей, списков, пояснительных записок и пр. *Планово - картографические* документы дают графическое изображение земельных участков территорий. К ним относятся планы, карты, картограммы и пр. Специфика земельного кадастра в сравнении с другими видами учета состоит в том, что ведение его возможно лишь на основе планово- картографического материалов. Это обусловлено характером и особенностью объекта. В настоящее время ведение земельного кадастра в Казахстане переводится на автоматизированную систему, все сведения заносятся в компьютер, для хранения и работы с информацией имеются специальные программы, картографический материал также заносится в компьютер и выдается в виде электронной (цифровой) карты.

Для получения сведений и заполнения кадастровой документации используются данные первичных документов. К ним относятся материалы съемок и обследований, корректировки планов, данные инвентаризации, проектов землеустройства, лесоустройства, мелиорации и пр. При земельном кадастре ведется также *специальная отчетная документация.* Она, как правило, является текстовой, в качестве приложения к ней могут быть различные картографические материалы, диаграммы и т.п.

Для современного земельного кадастра характерна его многофункциональность, что обусловлено сложностью задач, специфичностью объекта. *Многофункциональный* блок земельного кадастра содержит совокупность сведений, характеризующих земельный участок (плодородие, почвенный и растительный покров, геоморфология и гидрология, местоположение, экологическое состояние и т.д.), учет земель качественный и количественный. В основе многофункционального блока находится ведение автоматизированной информационной системы земельного кадастра, обеспечивающей накопление, хранение и выдачу информации кадастра, включая электронные карты земельных участков, кварталов, районов, городов и других населенных пунктов, областей и республики, составление и выдачу земельных отчетов.

Основу *правового* блока земельного кадастра составляют система выдачи и последующей регистрации правоудостоверяющих документов о праве на земельный участок и постоянного обновления всех сведений, касающихся прав на землю. Кроме этого большое значение имеют для дальнейшего использования участка, установление делимости и неделимости его, а также ограничения и обременения, такие как сервитут и другие. Наряду с этим, к этому блоку можно отнести работы и действия по согласованию отводов, изъятию участков для государственных надобностей и по решению суда, где также применяются правовые механизмы.

*Финансовый* блок земельного кадастра ведется с целью обеспечения оценки земель для определения размеров платежей за землю, ипотечного кредитования, продажи земельных участков и прав землепользования, определения ущерба при изъятиях и нарушении земель и других случаях.

**3. Принципы ведения земельного кадастра.**

В установленном постановлением Правительства Р.К Порядке ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан указано, что кадастр представляет собой систему сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель республики, местоположении, размерах, границах земельных участков, их качественной характеристике, об учете и оценке земельных участков, иных необходимых сведений. Земельный кадастр является составной частью государственной системы кадастров и представляет собой систематизированный свод сведений о состоянии, использовании и охране земельных ресурсов Республики Казахстан, постоянно обновляемых в процессе его ведения.

*Единицей учета и хранения,* данных кадастра является *земельный участок*, выделенный в замкнутых границах, закрепленный в установленном порядке за субъектами земельных правоотношений.

Переход на новую единицу учета - земельный участок - является важным отличием от принятого порядка учета в советском кадастре, где основной единицей учета являлось землепользование. Это вызвано тем, что в результате проводимой земельной реформы субъектами владения и пользования землей стали не только государственные юридические лица, а прежде всего граждане и негосударственные юридические лица. В связи с этим вместо основной базовой единицы земельного учета в советское время – землепользование - в новых условиях более целесообразно применение в качестве базовой единицы учета – понятия земельный участок, наряду с которым применяются и другие единицы учета –земельно-кадастровый квартал, землепользование, землевладение, район, область.

В кадастре для каждого земельного участка фиксируются физические характеристики, позволяющие однозначно выделить его в пространстве, определить размеры и местоположение, а также стоимостная оценка (цена земли). Сведения о земельных участках соотносятся с земельно-кадастровыми картами, на которых отражаются его кадастровый номер, местонахождение, границы, текстовые описания. Накопление данных производится на уровне соответствующих административных районов, где фиксируется и хранится информация о кадастровом номере участка, наименовании физического или юридического лица- субъекта прав на земельный участок, актах исполнительных органов и других документах, местонахождении и размере, оценочной стоимости земельного участка, целевом назначении, делимости и неделимости, сервитутах, ограничениях по его использованию. Эти данные систематизируются по формам собственности, категориям земель, по районам, области, городу и республике в целом.

Основными принципами земельного кадастра являются следующие:

***Единство системы земельного кадастра.*** Это означает, что он должен вестись на единой методической основе по единой системе. В основу его должны быть положены научно обоснованные показатели, характеризующие единый государственный земельный фонд в природном, хозяйственном и правовом отношениях. При этом в системе кадастра должна быть определенная согласованность, во-первых, в содержании и последовательности осуществления его составных частей, во-вторых, в постановке земельного кадастра, содержании сведений и способах их получения в отдельных его звеньях (предприятие, район, область, республика), в-третьих, в содержании земельнокадастровой документации, начиная от низшего и кончая высшим звеном. Основываясь на единстве, эта система должна отражать зональные особенности в состоянии и использовании земель.

***Достоверность сведений*** земельного кадастра означает, что они должны быть объективными, то есть точно отражать фактические размеры, распределение и качественное состояние земельных ресурсов. При земельном кадастре необходимо применять такие способы регистрации земельных участков, изучения, учета и оценки земель, которые бы обеспечивали получение сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель с точностью, необходимой для решения производственных и других задач, связанных с использованием земель. Земли классифицируются по угодьям в зависимости от их использования и состояния. Достоверность характеризуется степенью соответствия кадастровых сведений фактическим размерам, качественному состоянию и использованию земель. Это требование может быть выполнено лишь при использовании современных методов съемок и обследований земель на местности.

***Полнота сведений земельного кадастра.*** Земельный кадастр должен содержать всю совокупность необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель без лишней их детализации. Из этого принципа следует, что степень детализации кадастровых сведений и содержание его документации зависят от того, где он проводится (район, область, республика).

Охват кадастром всех земель единого государственного земельного фонда. Для получения точных и полных сведений о размерах, состоянии и использовании земельного фонда необходимо учитывать все земли, независимо от того, используются ли они фактически и кому они предоставлены в момент проведения кадастра.

***Непрерывность земельного кадастра.*** Все изменения в земельном фонде (трансформация угодий, отводы земель, передачи участков, освоение новых участков и пр.) необходимо учитывать и отражать в кадастровой документации. В зависимости от характера изменений одни сведения (учетные, регистрационные) систематически отражаются по мере того как они произошли, другие (оценочные) – периодически обновляются в сплошном или выборочном порядке. Таким образом, обеспечивается непрерывность ведения земельного кадастра и поддержание его данных на уровне современности.

***Документальность земельного кадастра.*** Этот принцип означает, что получение и запись сведений о природном, хозяйственном и правовом положений земель должны проводиться только на основании соответствующих документов и материалов. Так, при регистрации земельных участков исходят из решений соответствующих государственных органов или нотариально удостоверенных документов по сделкам с ними. При учете и оценке земли важное значение имеют материалы съемок и обследований.

***Наглядность, ясность и доступность*** кадастровых данных. Материалы и сведения земельного кадастра должны быть максимально наглядны и доступны для физических и юридических лиц при решении различных хозяйственных, правовых и других вопросов использования и охраны земель. Наглядность, ясность и доступность достигаются не только путем рационального и удобного расположения материалов в кадастровой документации, но и применением различных картографических материалов и компъютерной технологии сбора, анализа, обработки, хранения и выдачи кадастровой информации, включая электронные карты и планы, картограммы, диаграммы и пр.

***Экономичность земельного кадастра.*** Применение современных методов измерений и обследований, а также компъютерной техники обеспечивает получение необходимых сведений и поддержание их на уровне современности при минимуме затрат. Использование материалов аэрофотосъемки и аэрокосмической съемки позволяет получить обширную информацию о всей территории страны, учесть текущие изменения в распределении, состоянии и использовании земельного фонда в сжатые сроки.

***Централизованное государственное руководство*** земельным кадастром. Такое централизованное руководство позволяет обеспечить проведение кадастровых работ по единой методике и получить достоверные, сопоставимые данные по стране о состоянии и использовании земельного фонда. В Республике Казахстан руководство государственным земельным кадастром, его ведение возложено на Агентство по управлению земельными ресурсами и его территориальные органы. Агентство по управлению земельными ресурсами руководит работами по регистрации землепользований, землевладений, государственному учету земель и другими земельнокадастровыми работами. Оно разрабатывает и утверждает инструкции и методические указания по проведению почвенных и геоботанических обследований, по составлению планово-картографических материалов, по регистрации, учету земель и их оценке. Агентство обеспечивает систематизацию, изучение и хранение данных о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и землепользователям, а также издание подлежащих опубликованию земельнокадастровых материалов.

Проведение земельнокадастровых работ наряду с территориальными органами Агентства осуществляют различные предприятия и организации землеустроительной службы республики, некоторые виды работ в настоящее время выполняются и негосударственными кадастровыми фирмами и бюро.

Предприятия, организации и учреждения ежегодно представляют в установленные сроки в соответствующие районные, городские органы отчеты по установленной форме о происшедших изменениях в составе земель. Централизованное руководство и контроль со стороны Агентства по земельному кадастру в масштабе всей республики обеспечивает единство его системы и методики.