Яруллин Рауль Рафаэлович. Налогообложение и земельные рентные платежи сельскохозяйственных организаций : Дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.10 : Санкт-Петербург, 2002 319 c. РГБ ОД, 71:03-8/173-1

**Содержание к диссертации**

Введение

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ, РАСПРЕДЕЛЕНИЯ И ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ 11

1.1 Классическая и неоклассическая концепции формирования земельной ренты 11

1.2 Распределение и перераспределение земельной ренты в условиях плановой экономики 25

1.3 Механизм распределения и перераспределения земельной ренты в условиях перехода к рыночной экономике 41

1.4 Методы изъятия земельной ренты в бюджет 52

2 СУЩНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕНТНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ И ПРИНЦИПЫ ИХ ПОСТРОЕНИЯ 63

2.1 Понятие «земельные рентные платежи» 63

2.2 Состав и классификация земельных рентных платежей 69

2.3 Принципы построения земельных рентных платежей 80

3 ЭВОЛЮЦИЯ ВЗИМАНИЯ РЕНТНЫХ ДОХОДОВ 85

3.1 Развитие кадастрового обложения земель 85

3.2 Прямое изъятие доходов рентного происхождения 109

3.3 Арендная плата за землю 133

3.4 Косвенный метод взимания рентных доходов в бюджет 147

4 КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЛИ НА РЕНТНОЙ ОСНОВЕ 164

4.1 Сущность и значение кадастровой оценки земли 164

4.2 Методы оценки земли в России и за рубежом 177

4.3 Кадастровая оценка земли как элемент системы

земельных рентных платежей 193

4.3.1 Методика и результаты оценки земли по качеству и местоположению 193

4.3.2 Методика и результаты стоимостной оценки по показателю земельной ренты 202

5 МЕХАНИЗМ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕНТНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ 217

5.1 Формирование рентных платежей в условиях

переходной экономики 217

5.2 Совершенствование механизма земельных рентных

платежей в условиях рыночной экономики 226

Заключение 246

Библиографический список использованной литературы 253

Приложения

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**В условиях перехода к рыночной экономике важно эффективно использовать возможности налогообложения для стимулирования аграрного производства, формирования доходной базы бюджетов разных уровней. Особая роль здесь принадлежит обложению земель сельскохозяйственного назначения.

Использование земли в Российской Федерации (РФ) стало платным. Однако принятые в 1991 году принципы налогообложения земли явно устарели и требуют пересмотра. Существующая система налогообложения земли несовершенна с точки зрения фискальной политики. В период сложного экономического и финансового положения в сельском хозяйстве, были приняты льготными ставки налога за пашню, которые составляли только 10-25% от величины земельной ренты. Кроме того, средние ставки налога были введены для 54% всех регионов в одинаковом размере независимо от различий в качестве используемой земли. Следовательно, в финансовом механизме отсутствует эффективный инструмент взимания ренты, который был бы представлен в форме самостоятельного платежа по типу налога на прибыль. Изъятие земельной ренты в доход государства, наряду с другими элементами стоимости, осуществляется в форме разных платежей, механизм взимания которых конкретно не нацелен на мобилизацию доходов рентного происхождения. Поэтому указанные доходы рентного характера не представляется возможным выделить в отдельную группу в доходах бюджетной классификации РФ. Это приводит к недооценке роли сельского хозяйства в формировании доходов бюджета.

В связи с этим назрела необходимость разработки экономического инструмента, позволяющего обоснованно определить влияние на величину прибавочного продукта природных факторов, с одной стороны, и качества работы хозяйствующих субъектов, с другой. Актуальным становится и решение проблем изъятия в доход бюджета земельной ренты, а также совершенствования системы налогообложения земли, отвечающих задаче выравнивания экономических условий хозяйствования на различных по качеству и местоположению землях,

стимулирования их лучшего использования и повышения плодородия. Отмеченное свидетельствует о большой научной и практической значимости проблем земельных рентных платежей. Все это предопределило выбор темы диссертационного исследования.

Основные сведения, касающиеся проблемы платности сельскохозяйственных земель, содержатся в трудах экономистов: В. П. Безобразова, П. Н. Кутле-ра, Т. Н. Тидемана и др. (экономическое содержание земельных платежей); Е. С. Полюты, В. Н. Твердохлебова и др. (принципы земельного обложения); В. А. Лебедева, И. X. Озерова, А. Э. Сагайдака, И. К. Смирнова, С. А. Ситаряна, И. И. Янжула и др. (прямой или косвенный методы перераспределения рентных доходов, налогообложение); А. Я. Борука, А. Г. Зиночкина, К. В. Зворыкина, А. Г. Медведева, А. А. Минца, Г. С. Николенко, М. И. Такумбетова, В. М. Тюменце-ва, С. Д. Черемушкина, Т. Хэджеса и др. (оценка земель); М. Гэффни, Д. Миллера, Н. Т. Тидемана, Ф. Плассмана, Т. И. Раскошной, Ф. Харрисона и др. (преимущественное обложение природных ресурсов, в их числе земли, и использования этих источников на общественные нужды); В. Д. Белкина, М. Л. Бронштейна, Е. С. Карнауховой, Л. Н. Кассирова, Н. Н. Суханова, С. И. Солнцева, Г. А. Студентского, В. А. Тихонова, В. Л. Токарева и др. (методика учета дифференциальной ренты, количественная оценка ее величины, так и доли сельского хозяйства в общественном продукте).

Вместе с тем в научной литературе недостаточно внимания уделяется комплексным исследованиям земельных рентных платежей, охватывающим сущностный и функциональный аспекты, рассматривающим проблему не только со стороны практических, но и методологических вопросов экономической теории. Практически отсутствуют работы, связанные с учетом и методами взимания земельной ренты, определением рентных платежей на базе кадастровой оценки земли в переходной экономике. Проблема изъятия в бюджет земельной ренты исследуется в современной и экономической литературе, как правило, на уровне анализа явлений, механизмов его формирования и регулирования. Не-

**6**достаточно исследованы особенности эволюции взимания рентных доходов в историческом аспекте, а также в разных экономических системах.

Отсутствие таких научных работ не позволяет полно и всесторонне раскрыть сущность и особенности механизма изъятия земельной ренты в сельском хозяйстве, оценить реальную долю аграрной сферы в валовом внутреннем продукте.

**Цель и задачи исследования.**Цель диссертационного исследования заключается в разработке и теоретическом обосновании форм и методов налогообложения земли на основе совершенствования системы земельных рентных платежей

Общая цель исследования послужила основанием для постановки следующих задач:

- обоснование исходной теоретической концепции исследования механизма земельных рентных платежей, уточнение понятийного аппарата применительно к изучаемой теме;

- раскрытие механизма создания, распределения и перераспределения зе  
мельной ренты в условиях плановой и переходной экономики;

уточнение методов изъятия земельной ренты в бюджет;

- анализ эволюции форм изъятия земельной ренты в бюджет;

раскрытие теоретических основ кадастровой оценки земель;

раскрытие сущности механизма налогообложения земель на основе кадастра;

уточнение концепции рентного налогообложения земель сельскохозяйственного назначения;

- разработка методики рентного обложения сельскохозяйственных земель.

**Предметом исследования**являются экономические отношения, связанные с налогообложением и земельными рентными платежами в сельском хозяйстве.

Объект **исследования**- сельскохозяйственные организации Республики Башкортостан (РБ), административные и земельно- оценочные районы, почвен-но- климатические зоны РБ; финансовые и налоговые органы.

**Методологическая основа исследования**- исторический и диалектический подходы в изучении теории рентного обложения.

**Методы исследования:**исторический и логический, системный методы, методы научной абстракции, анализа и синтеза, экономико-статистические методы (массовое наблюдение, группировка, корреляционно—регрессионный анализ) и др.

Исследования выполнены по данным за 1965 - 2001 гг., что позволило достоверно выявить тенденции динамики по однорядным этапам в дореформенный и переходный периоды.

Проведены расчеты по кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий, земельным рентным платежам, а также 3 комбинированные группировки за 1999 г. на примере 960 хозяйств РБ.

**Теоретическая**база **исследования**- Кодексы РФ, нормативно-законодательная база по экономике, бюджету, налогам РФ и РБ, документы комитетов и комиссий при представительных и исполнительных органах власти различных уровней по финансовым, аграрным и земельным вопросам, монографическая и учебно-методическая литература отечественных и зарубежных ученых и практиков в области экономики, финансов и земельных отношений, материалы периодических изданий.

**Информационная база исследования.**В качестве информационной базы использованы данные Госкомстата РФ и Госкомстата РБ, Минфина РБ, Управления Министерства РФ по налогам и сборам по РБ, Минсельхозпрода РБ, ГУП «Башземоценка», Федерального государственного учреждения «Центр агрохимической службы» «Башкирский», Федерального государственного учреждения - Станция агрохимической службы «Ишимбайский», данные архивов и периодических изданий, научно-исследовательских институтов, научно-практических конференций и семинаров.

**Наиболее существенные результаты, полученные лично автором, и их научная новизна.**

Научная новизна диссертационной работы заключается в развитии теории и методологии рентного обложения земель сельскохозяйственного назначения с учетом отечественного и зарубежного опыта, разработке механизма исчисления земельных рентных платежей. Проведенное фундаментальное экономическое исследование позволило сформулировать принципы взимания рентных платежей и наметить пути их совершенствования.

Научной новизной обладают следующие результаты исследования:

1. Обоснована необходимость учета и исчисления земельной ренты для формирования эффективного механизма взимания рентных платежей с целью стимулирования рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивания социально- экономических условий хозяйствования на землях разного качества.
2. Раскрыто содержание понятия «земельные рентные платежи» как формы изъятия в бюджет земельной ренты, получение которой обусловлено факторами разнокачественное и местоположения земель.
3. Уточнен состав земельных рентных платежей. Определены особенности их проявления применительно к российской практике. Установлены видовые элементы земельной ренты, входящие в платежи. Предложена авторская классификация рентных платежей.
4. На основе анализа эволюции форм изъятия в доход государства земельных платежей, обоснованы методы прямого и косвенного взимания доходов рентного характера. Доказаны преимущества прямого метода взимания земельной ренты.
5. Доказано путем сравнительного анализа разновидностей прямого метода взимания ренты, что кадастровый метод на рентной основе является наиболее эффективным и действенным в условиях перехода к рыночной экономике.
6. Раскрыто содержание кадастровой оценки на рентной основе в целях налогообложения. Уточнены и обоснованы этапы ее проведения. Показаны

преимущества кадастрового метода учета и изъятия ренты, как базы определения земельных платежей.

1. Уточнена методика кадастровой оценки земель по качеству и местоположению (I этап). На основе этой методики определены оценочный балл и вне-хозяйственная удаленность земель по хозяйствам РБ, которые сведены до уровня административных и земельно-оценочных районов, почвенно-климатиче-ских зон РБ.
2. Предложена новая методика стоимостной оценки по показателю земельной ренты (II этап). Ее апробация позволила получить абсолютную ренту, ренту по плодородию и местоположению по хозяйствам, районам и зонам РБ.
3. На базе новой методики стоимостной оценки по показателю земельной ренты разработан механизм исчисления земельного налога в условиях переходной экономики.

10.Сформулированы и обоснованы принципы взимания земельных рентных платежей в современных условиях России.

11.Предложены пути совершенствования налогообложения и земельных рентных платежей в условиях рыночной экономики.

**Теоретическая и практическая значимость исследования**состоит в разработке новых научных подходов к решению проблемы изъятия земельной ренты в бюджет и конкретных механизмов их реализации.

Теоретическое осмысление отечественного и зарубежного опыта форм изъятия в доход государства рентных платежей позволило обосновать методы прямого и косвенного взимания доходов рентного характера и доказать преимущество прямого метода взимания земельной ренты.

Практическая значимость исследования заключается в разработке механизма взимания земельных рентных платежей на базе кадастровой оценки земель. Результаты исследования доведены до практических рекомендаций и конкретных разработок для Управления МНС РФ по РБ, Горкомзема г. Уфы, районной администрации Кигинского района РБ.

Реализация концептуальных, методологических и практических рекомендаций будет способствовать повышению эффективности налогообложения и земельных рентных платежей в аграрном секторе экономики.

**Апробация результатов исследования.**

Основные результаты диссертации опубликованы и отражены в докладах, выступлениях на международных научно- практических конференциях: «Стабилизация аграрного сектора России» (г. Москва, 2000г.), «Финансовое оздоровление предприятий АПК» (г. Москва, 2001 г.), «Проблемы и перспективы развития агропромышленного комплекса регионов России» (г. Москва, 2002 г.), «Научные основы функционирования и управления АПК» (г. Москва, 2002 г.); всесоюзных, всероссийских, региональных научно-практических конференциях и семинарах в городах Иркутске (1982 г., 2002 г.), Риге (1988 г.), Казани (1989г., 1991-1993гг.), Тюмени (1991 г.), Уфе (1998-2000 гг., 2002 г.).

Письма и докладные записки рекомендательного характера представлялись в руководящие органы РБ.

Разработки автора легли в основу прочитанных им курсов лекций перед студентами Башкирского государственного аграрного университета, Уфимского технологического института сервиса и слушателями факультета повышения квалификации в Башкирском госагроуниверситете.

**Публикации.**Результаты выполненных исследований опубликованы в 33 работах общим объемом свыше 29 печатных листов. В числе публикаций - три монографии, научные статьи и тезисы докладов.

**Объем**и **структура работы.**Диссертация изложена на 319 страницах машинописного текста. Она состоит из введения, 5 глав, включающих 16 параграфов, заключения, библиографии, содержит 26 таблиц, 3 рисунка и 36 приложений. Библиографический список литературы включает 266 наименований.

class1 **ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ,** **РАСПРЕДЕЛЕНИЯ И ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ** link1

## Классическая и неоклассическая концепции формирования земельной ренты

Переход к рыночной экономике сопровождается усилением роли земельных ресурсов в сфере экономических отношений. Это требует учета естественных свойств земли и связанных с ними экономических преимуществ землевладельцев и пользователей, ведущих к возникновению рентных доходов. В этих условиях возникает необходимость теоретического обоснования вопросов земельной ренты: условий и причин ее возникновения, источника и механизма формирования.

Земельные ресурсы, как часть природных ресурсов, являются одной из важнейших составляющих общества. Приоритетность в их использовании отдается сельскому хозяйству. Это обосновывается особой ролью земли и ее незаменимостью в земледелии. Здесь задействованы пространства обрабатываемых земель, почвенные, технологические и агроклиматические свойства, растительность и прочие факторы, которые неадекватно проявляются в отраслевом и территориальном аспектах, накладывают отпечаток на результаты вовлечения ресурса в экономический оборот. Преимущественное право сельскохозяйственного использования земли подтверждается и тем, что на долю сельхозугодий в РБ приходится 7,4 млн. га или 51,5 % всего земельного фонда [54, с. 10] (для сравнения - в РФ соответственно 197,6 и 11,7) [173, с. 361].

Среди особенностей земли как главного средства производства можно выделить следующие:

1). Являясь продуктом природы, необработанная земля, вовлекаемая в сельскохозяйственный оборот, в отличие от других средств производства не имеет стоимости, ибо не является продуктом человеческого труда.

2). Вовлекаясь в сферу общественных отношений, земля используется в качестве территориально-пространственной основы для поселения на ней людей, размещения посевов, производственных и непроизводственных объектов, резервуара потребительных стоимостей - полезных ископаемых и лишь в сельском хозяйстве принимает непосредственное участие в самом процессе производства.

3). В качестве фактора производства в сельском хозяйстве земля выступает в роли предмета труда - при воздействии на ее верхний слой - почву, как средство труда - при воздействии на рост и развитие растений через свойства почв в нужном ему направлении. Тем самым земля непосредственно воздействует на производство продукции, во многом определяя его результаты.

4). Незаменимость делает отличительными природные свойства земельных участков, которые вследствие их естественного различия ведут к устойчивой и качественной неоднородности участков. 5). Немобильность в пространстве этого ресурса обуславливает постоянное и определенное местоположение земельных участков.

6). Ограниченность и невоспроизводимость земельного пространства. 7). Земля не обладает свойствами физического и морального износа, при условии рационального использования ее плодородие возрастает.

Земля не просто средство производства. Она является и объектом собственности, и сферой приложения капитала, труда. Специфические экономические отношения, складывающиеся в обществе по поводу владения, распоряжения и пользования землей как главным средством производства в сельском хозяйстве относят к аграрным отношениям.

Особое место в системе аграрных отношений занимают рентные отношения, которые формируются и развиваются в земледелии по поводу ценообразования и распределения доходов, возникающих в результате владения и пользования землей.

Различные экономические школы, исследуя проблемы создания доходов, особое внимание уделяют анализу такого вида дохода, как земельная рента. Раскрытие ими сущности, причин, источника, механизма образования земельной ренты базируется на различных теоретических предпосылках.

Рассмотрим механизм формирования и использования земельной ренты на примере марксисткой теории.

## Понятие «земельные рентные платежи»

В предыдущем разделе был проведен анализ первичного и вторичного распределения земельной ренты. Исходя из этого, было обращено внимание на то, что земельная рента при ее формировании отнюдь не однородна, а в реальной действительности предстает, в зависимости от причин и условий формирования в ее разновидностях: дифференциальная рента I и II порядка, абсолютная рента. Дифференциальная рента представляет собой часть стоимости прибавочного продукта, созданного сверх средней ее величины. При этом она представляет собой регулярно и устойчиво получаемую избыточную (добавочную) часть прибавочного продукта. Абсолютная рента - часть нормальной прибыли. Земельная рента это - стоимостная основа платы земельному собственнику за право пользования землей. Земельная рента, являясь содержательной стоимостной основой рентных отношений, проявляется на поверхности экономических явлений в денежной форме - в форме цены (платы) за право пользования землей в виде различных видов земельных рентных платежей, т. е. земельные рентные платежи - это денежная форма земельной ренты. Как известно форма и содержание (цена и стоимость) могут не совпадать. Они могут отклоняться под влиянием различных факторов от величины земельной ренты. Однако в среднем их величина должна соответствовать величине земельной ренты.

В настоящее время в РФ отсутствует эффективный инструмент изъятия ренты, который был бы представлен в форме какого-то одного самостоятельного платежа по типу налога на прибыль. Хотя, и сейчас земельная рента в значительной своей части поступает в бюджет. Однако изъятие ее в доход государства, наряду с другими элементами стоимости, осуществляется в форме разновидностей платежей, т.е. их механизм конкретно не нацелен на мобилизацию доходов рентного происхождения. Поэтому, указанные доходы рентного характера, не представляется возможным выделить в отдельную группу в доходах бюджетной классификации РФ, так как это приводит на практике к искаженному представлению о вкладе отрасли (сельского хозяйства) в формировании бюджетного фонда.

В связи с этим экономистами предлагаются различные варианты совершенствования методов изъятия земельной ренты. По нашему мнению, основной недостаток действующей практики взимания земельных платежей-слабая связь этого механизма с экономической сущностью и функциональной ролью земельной ренты.

Это предполагает выяснения необходимости взимания земельных платежей, некоторых сущностных теоретических моментов, четкого определения принципов их исчисления и уплаты в бюджет.

Развитие рыночного механизма, предпринимательской деятельности диктует необходимость коренного изменения отношения к природным ресурсам и в первую очередь к земле, поэтому с 1992 г. в РФ введена плата за землю. В экономической литературе к данной системе платежей относят также возмещение потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием сельскохозяйственных угодий и штрафы за нарушение земельного законодательства и дают ей название земельных платежей.

В названии рассматриваемых платежей отражена принадлежность к такому фактору производства как земля. На разных этапах общественного развития это подчеркивалось в названии различных форм прямого метода мобилизации доходов рентного характера (п. 3.2). Совпадение названия платежа в бюджет и его объекта обложения характерно для реальных налогов, взимаемых с отдельных видов имущества, например, с земли. Отсюда название земельный налог.

Словосочетание «земельные платежи», однако, не характеризует отношения перераспределения рентных доходов, ибо в нем указан лишь объект обложения, но отсутствует источник платежей - рента. Между тем данная деталь существенна, так как упоминание в названии платежа рентного источника позволило бы, во-первых, открыто указать на прямой метод изъятия земельной ренты; во-вторых, подчеркнуть о наличии самостоятельного механизма взима 65ния ренты, а не суммарной совокупности разнородных и в то же время обезличенных элементов стоимости. Такая особенность в названии платежей, носящих рентный характер, отчасти учитывалась в системе государственных доходов лишь в условиях плановой экономики: организации в добывающих отраслях промышленности, с 1967 г. по 1990 г. вносили фиксированные (рентные) платежи.

На наш взгляд, название источника государственного дохода должно раскрывать наиболее существенные черты перераспределительных отношений и представлять собой отражение объективной действительности. Таким требованиям, по нашему мнению, отвечает название «рентные платежи за землю» или, что то же самое, «земельные рентные платежи».

Земельные рентные платежи возникают и функционируют не на всех стадиях движения общественного продукта, а только на второй стадии - распределения, а точнее перераспределения и, значит, входят, как и все государственные доходы, в систему производственных отношений, хотя и в ограниченных пределах. Участвуя в мобилизации земельной ренты для казны, рентные платежи подчинены отношениям материального производства, изменяются в зависимости от требований обмена и в целом носят производный характер. Таким образом, сущность, природа этих отношений - всегда экономическая объективность. Следовательно, земельные рентные платежи отражают определенную сторону объективной экономической деятельности.

## Развитие кадастрового обложения земель

Исторически земельный кадастр возник в силу объективной необходимости получения сведений о земле как первоисточнике материальных благ, основном богатстве и объекте налогообложения. Этому соответствует происхождение слова кадастр (от латинского слова «Capitastrum", измененного французами на «Cadastre», что означало в узком значении книга (реестр) плательщиков поземельного налога).

Изначально он представлял собой способ учета, описания и оценки земель, т. е. проведения земельно - кадастровых работ. При учете определялись пространственное положение и размеры земельных участков и землепользовании, состав земельных угодий и их качественное состояние. Описание включало выяснение и фиксацию естественноисторических и экономических характеристик земли. Оценка предусматривала установление средних величин норм урожайности и доходности земель, на основании чего определялась ценность земли как средства производства.

Земельный кадастр в таком виде в разные времена различался как по содержанию, так и по технике и организации его проведения. Не сразу и не одновременно возникли и оформлялись все его операции. Так, на самых ранних этапах общественного развития проводился лишь простой учет земель, и значительно позже стали проводить земельно - оценочные работы.

Впервые элементарный земельный кадастр на Руси был введен еще в IX веке. Земельный доход, определяемый в значительной степени устойчивыми свойствами земли и эволюционизирующей системой земледелия, отвечал требованиям организации определенной, не изменяемой в своих основах из года в год, системы обложения. Поэтому обложение было в основном поземельным, а способом его осуществления, в наибольшей степени отвечающей природе земельного дохода, являлся кадастр. С конца XIII века в большинстве княжеств в качестве основной окладной единицы принимается соха. Посошное обложение было построено по размеру, качеству земли и с учетом проживающих на ней людей Распределение земли по сохам делалось на основе расценки качества угодий.

В XIV - XV вв. при проведении так называемого "сошного письма" в поземельные переписи вводится элемент определения доходности, особенно в связи с тем, что "служилым людям" вместо денежного жалованья отводились участки земли - поместья (поместная система).

Посошная система становится всеобщей окладной единицей в период правления Ивана III (1462 - 1505 г.г.) и образования Московской Руси. Составлялись писцовые книги, которые вели по специальным инструкциям. Примером может служить такая инструкция 1629 г.: «Книга сошного письма 7137 г.» [191]. В писцовых книгах большое внимание уделялось учету земли по их владельцам, угодьям: пашня, луга, пустоши, леса, болота, а также качеству земель (особенно пашни), подразделявшихся на 3 основные группы или классы: землю добрую, среднюю, худую, иногда выделялась и четвертая группа - добре худая.

Признаками при делении пашни на группы (классы) служили как непосредственное качество почвы: «земля худа песчана», «земля камениста», - так и наблюдения за урожайностью: «положено в обжу по полвосьми коробей в поле, потому что земля худа».

При группировке естественных кормовых угодий по классам принимались в расчет качество угодий («по лесу», «по болотам», «некось», «тростник») и урожайность трав.

«Соха» измерялась в четвертях или четях (около 0,5 десятины), ее размер в различных местах был неодинаков. Московская соха включала: для служилых людей, будущих дворян -800 четей доброй земли, 1000 четей - средней и 1200 четей худой земли. Таким образом, распределение земли по сохам делалось на основе расценки качества угодий, так что в Московском государстве писцовые книги представляли собой первый опыт кадастра и заменяли собой земельный кадастр. Ведение писцовых книг продолжалось до налоговой реформы Петра I, после чего они прекратили свое существование. В 1678 г. производится подворная перепись, единицей обложения становится тягло.

Возвращение к обложению кадастром было осуществлено в первой трети XIX века. Оно было вызвано неравномерным и несправедливым распределением оброчной и подушной податей с государственных крестьян, при котором малоземельные и наделенные плохими угодиями казенные селения облагались наравне с богатыми, имеющими лучшие черноземы.

Для учета и оценки земель были созданы кадастровые отряды на всей территории европейской России. Результатом их двадцатилетней работы явилась так называемая нормальная классификация пахотных земель по урожаю ржи, опубликованная в 1859 г. в инструкции для оценки казенных земель. Исходя из этого, выделяли 5 классов пашни, которые в свою очередь, в зависимости от местных условий еще подразделялись на 3 ступени. Сенокосы делились на 14 классов, а сено - на 4 сорта.

До 1 856 г. распределение податей с душ на земли по кадастровым оценкам было произведено в 19 губерниях, в 6 губерниях были осуществлены только оценочные действия без переложения налогов, в остальных 11 губерниях работы не производились.