

УДК 528.44

DOI: 10.33764/2411-1759-2020-25-2-198-208

## ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ КАДАСТРА В РОССИИ

*Виктор Николаевич Ключниченко*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kimirs@yandex.ru

*Наталья Сергеевна Ивчатова*

Управление Росреестра по Новосибирской области, 630091, Россия, г. Новосибирск, ул. Державина, 28, заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области, тел. (383)227-10-87, e-mail: fim11@yandex.ru

Кадастровые системы во всех странах мира обеспечивают формирование налогооблагаемой базы и являются гарантом прав физических и юридических лиц на оформленные в соответствии с действующим законодательством и представленные в таких системах объекты. Правообладатели недвижимого имущества являются основными участниками сделок с объектами недвижимости, что практически исключает судебные разбирательства по вопросам перехода прав от одного владельца к другому. С вступлением в силу Федерального закона № 218 введен порядок внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) по результатам межведомственного информационного взаимодействия, способствующего наполнению ЕГРН достоверными и актуальными сведениями и ускоряющего формирование налогооблагаемой базы регионов. Подобное взаимодействие отражает качество работы системы органов местного самоуправления и государственной власти, особенно в части оперативной корректировки правовых норм в отношении объектов недвижимости: изменения категории земель, о переводе жилого помещения в нежилое, об отнесении жилого помещения к специализированному жилому фонду и т. д., по результатам которого ЕГРН наполняется нужными сведениями. Таким образом, российский кадастр допускает возможность внесения сведений об объекте недвижимости без участия его правообладателя. Данная особенность кадастра образом может существенно затрагивать права физических и юридических лиц на принадлежащее им имущество, а потому не всегда положительно воспринимается правообладателями и зачастую становится фактором судебных дел. Указанные обстоятельства определили цель работы как анализ основных особенностей формирования отечественного кадастра и разработку рекомендаций по снижению их возможных негативных эффектов, отчасти касающихся расчета налогооблагаемой базы в отношении отдельных объектов недвижимости и пополнения соответствующих бюджетов. Поэтому системный анализ особенностей отечественного кадастра и выявление возможностей его совершенствования, в том числе путем снижения влияния негативных факторов является актуальной научно-практической задачей, проблемные вопросы и решения (рекомендации) которой представлены в настоящей работе. Правильное ведение кадастра позволит существенно улучшить реализацию его главной – экономической функции: повысить поступление налогов на недвижимое имущество, принадлежащее физическим и юридическим лицам.

**Ключевые слова:** государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет, Единый государственный реестр недвижимости, недвижимое имущество, правообладатели недвижимого имущества, ранее учтенные земельные участки.

## ***Введение***

Одной из проблем российского кадастра является то, что он существует в условиях интенсивно меняющейся нормативно-законодательной базы. Перечень недвижимого имущества, сведения о котором вносятся в кадастр, на данный момент достаточно широк. Кроме земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС), теперь ставятся на государственный кадастровый учет (ГКУ) машино-места, незавершенные строительством объекты, предприятия как имущественные комплексы и единые недвижимые комплексы.

С введением в действие Федерального закона № 218 государственный кадастр недвижимости является составной частью ЕГРН, кадастровые ошибки заменены на реестровые, кадастровые дела теперь называют реестровыми, орган кадастрового учета преобразован в орган регистрации прав и т. д. [1, 2]. Одним из актуальных вопросов остается механизм снижения влияния негативных факторов, обуславливающих наложение (пересечение) границ земельных участков.

Сложностью современного кадастра является многообразие форм его ведения: история началась с похозяйственных книг, затем были комитеты по земельным ресурсам и землеустройству, где записи о земле вносились в соответствующие формы, позже – Единый государственный реестр земель. Земля и недвижимость учитывались разными органами. ОКС регистрировались в органах бюро технической инвентаризации (БТИ) и в администрациях сельских поселений. Между земельными участками и расположенными на них объектами отсутствовала связь в этих учетных системах. Они были разрознены. Отсутствовало детальное правовое регулирование учета и регистрации недвижимости. В настоящее время такое наследие иногда приводит к сложностям для правообладателя, например исправление ошибок, возникших у истоков формирования кадастра, возможно только в суде, и то не всегда.

Перечисленные особенности российского кадастра снижают правовую защищенность владельцев недвижимого имущества. Кроме того, законодательно прописана процедура внесения сведений в процессе информационного взаимодействия, без участия владельцев недвижимого имущества. Это существенным образом отличает российский кадастр от кадастра передовых зарубежных стран, в которых владельцы недвижимого имущества являются основными участниками земельно-имущественных отношений [3, 4].

Недостатком российского кадастра, по нашему мнению, является наличие на сегодняшний день в информационных системах разрозненной, неполной и не всегда актуальной информации об объектах недвижимого имущества.

## ***Объекты кадастра и их характеристика***

Известно, что в мировой практике существуют два подхода к определению недвижимости. В рамках одного из них земельный участок объединяется вме-

сте с расположенными на нем объектами искусственного происхождения (здания, сооружения). Сторонники другого подхода рассматривают земельный участок как один из видов объектов недвижимости.

Первый подход характерен для Германского гражданского уложения. Сущность данного подхода заключается в следующем. Если объект недвижимости можно отделить от земли без нарушения его целостности, то он не может являться объектом других прав, кроме прав на этот объект.

Второй подход установлен Гражданским кодексом Франции, который выделяет в качестве самостоятельных объектов промышленное оборудование, здания, сооружения и права на них. Этот же подход применяется и в Италии, где к недвижимости относятся водные источники, земля, деревья, постройки и все, что связано с землей, включая временные объекты. Весьма примечательно, что во Франции проросшее зерно также принимается за объект недвижимости.

Российское законодательство к объектам недвижимости относит земельные участки и прочно связанные с ними объекты капитального строительства [5]. Каждый объект недвижимости (ОН) можно рассматривать как конкретную вещь, объект права или объект купли-продажи. Одной из важнейших характеристик любого объекта является местоположение, отражающее его размещение на территории государства, региона и населенного пункта. С местоположением связаны также климатические, почвенные, геологические и прочие условия, используемые в процессе оценки недвижимого имущества. Следует отметить, что земельное законодательство Российской Федерации устанавливает основной его принцип – единства судьбы земельных участков и расположенных на них объектов. Таким образом, в российском реестре недвижимости также устанавливается связь земельных участков и объектов недвижимости на них. В рамках сопоставления сведений кадастра и реестра прав был проанализирован огромный массив данных. Сегодня ЕГРН в различных субъектах имеет разные показатели по привязке ОКС к земельным участкам – от 50 % до практически полных обновленных данных – 100 %. Новосибирская область по сопоставленным данным имеет показатель порядка 65 %.

В России термин «недвижимость» введен при Петре I Указом «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» от 23 марта 1714 г. [6]. Сегодня понятие недвижимости сформулировано в Гражданском кодексе Российской Федерации (ст. 130). К недвижимости относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, – объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

До сих пор идут споры по содержанию понятия недвижимой вещи и его закрепления в действующем законодательстве [7]. Некоторые специалисты предлагают земельный участок обозначать как главный объект недвижимости, а все, что расположено в его границах, – относить к улучшениям. Однако термин до сих пор не получил применения. Неурегулированными по своему правовому содержанию и законодательной закреплённости остаются объекты

вспомогательного использования, сооружения в виде замощений, грунтовые и насыпные дороги и т. д. На этот счет имеется лишь судебная практика.

Множественность объектов недвижимости усложняет процедуру введения единого налога на недвижимое имущество.

Недвижимое имущество обладает конкретными свойствами, присущими ему изначально или приобретенными в процессе эксплуатации. Основными из них являются:

- физические (местоположение, вид использования, размеры, материал изготовления и т. д.);
- экономические (стоимость объекта, размеры арендной платы или земельного налога);
- правовые (принадлежность объекта, наличие обременений).

Широкий перечень объектов, а также их основных и дополнительных характеристик сегодня вносятся в ЕГРН. Объекты, сведения о которых вносятся в кадастр, должны быть четко определены. При этом по каждому объекту недвижимости должны быть однозначно определены характеристики в виде основных и дополнительных сведений. Основные характеристики должны быть внесены при первичной постановке на ГКУ объекта и иметь для каждого вида недвижимого имущества закрытый характер [8].

### ***Особенности ведения кадастра в России***

Интенсивное преобразование нормативно-законодательной базы в сфере ведения российского кадастра не устраняет имеющиеся недостатки. Подобные ситуации четко прокомментировал более двухсот лет назад Жан-Жак Руссо, отметив, что законы должны соответствовать запросам конкретного общества [9].

В начале 1990-х гг., когда российский кадастр начал свое развитие, границы земельных участков определялись в лучшем случае по планам, по материалам камеральной инвентаризации. Эти сведения вносились в государственный земельный кадастр в соответствии с действующим в то время ФЗ № 28 [10]. Согласно принципу преемственности, действующему в сфере ведения кадастра, сведения о декларированных границах поставленных на ГКУ земельных участков перенесены в ЕГРН. Сведения об ОКС переданы в ЕГРН органами технической инвентаризации по самым первым данным обследования.

Возникающие противоречия при формировании кадастровых сведений в отношении ранее учтенного земельного участка либо вновь образуемого устраняются путем исправления реестровых ошибок или внесения изменений в ЕГРН. В случае наложения или пересечения границ образуемого и ранее учтенного земельного участка (РУЗУ) собственнику ранее учтенного земельного участка предлагается выполнить кадастровые работы для того, чтобы уточнить координаты характерных точек своего владения. Вина владельца ранее учтенного земельного участка в данном случае практически отсутствует. Безусловно, выполнение кадастровых работ сопряжено с финансовыми затратами для пра-

вообладателя. Тем не менее, отказ в согласовании местоположения границ земельного участка, наличие спора с соседом по вопросу площади земли ведут к решению спора между смежными землепользователями в суде.

В судебном разбирательстве устанавливается, какая граница (точка границы) является верной. Предоставленные кадастровым инженером выигравшей стороны координаты характерных точек границ земельного участка утверждаются судом и вносятся в ЕГРН. Таким образом, исключаются реестровые ошибки в границах РУЗУ. При этом в процессе указанных действий площадь ранее учтенных земельных участков не может быть изменена более чем на 10 %.

Кадастровый учет, согласно ФЗ № 218, может быть приостановлен на три месяца по решению государственного регистратора и на шесть месяцев – по инициативе заявителя. Указанные сроки во много раз превышают время, отведенное на кадастровый учет и государственную регистрацию прав, которое составляет пять и семь дней соответственно. Данное время дается российским законодательством для решения возникшей проблемы, в том числе в суде.

Правовая экспертиза подаваемых заявителями документов в Германии и Франции занимает около двух месяцев, при этом, благодаря тщательной проверке документов заявителей, судебные разбирательства сведены до минимума. В результате правовой экспертизы изучается история перехода прав на недвижимое имущество, что практически исключает судебные разбирательства.

Земельный, лесной и водный кадастры в России до 1991 г. существовали теоретически, поскольку все природные ресурсы принадлежали государству. После введения частной собственности на землю кадастр в России начал интенсивно развиваться. Однако отсутствие опыта ведения кадастра привело к тому, что в кадастр были внесены сведения о земельных участках без координирования границ или в условных системах координат. Данные недостатки выявляются на современном этапе ведения кадастра и тормозят процессы наполнения его достоверными сведениями. В кадастр не в полном объеме внесены сведения о границах населенных пунктов и различных видов территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий [11–16].

Российскому кадастру присущи некоторые специфические особенности: наличие внесенных сведений, не отвечающих действительности, на приведение которых в соответствие с актуальными данными понадобятся время и финансовые затраты собственников.

К наиболее важным из вышеуказанных особенностей относятся:

- ответственность за имеющиеся данные в ЕГРН об объекте недвижимости лежит на собственниках такого недвижимого имущества;
- многочисленность причин для приостановления осуществления ГКУ и регистрации прав;
- отнесение объекта к недвижимому имуществу возложено на кадастрового инженера в процессе выполнения кадастровых работ, что зачастую приводит к приостановлениям из-за неоднозначности возможности отнесения такого объекта к недвижимости;

- отсутствие связи земельного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства;
- отсутствие связи зданий и расположенных в них помещений;
- отсутствие ряда сведений об объекте недвижимости;
- медленное наполнение ЕГРН актуальными сведениями об объектах недвижимости и их характеристиках путем межведомственного информационного взаимодействия.

### ***Обоснование необходимости совершенствования системы ведения российского кадастра***

Согласно действующему законодательству государственный кадастровый учет осуществляется в связи с образованием (созданием) объекта, прекращением существования или с изменением его характеристик. Для этого заинтересованное лицо подает заявление по установленной форме. Если изменяется характеристика объекта, то, согласно действующему законодательству, государственный кадастровый учет инициируется заново (проводится кадастровый учет изменений).

Важной проблемой российского кадастра является кадастровый учет многоконтурных земельных участков (МЗУ). При этом не только не приводится строгая формулировка данного вида недвижимого имущества, но также не описана процедура определения координат его контуров, которые могут располагаться в смежных субъектах федерации и принадлежать различным категориям земель. Согласно научным публикациям, под многоконтурным земельным участком следует понимать участок, занятый объектами, объединенными по функциональному назначению и принадлежащими одному владельцу [17]. Не решены также вопросы вычисления площади указанных объектов. При этом линейные меры, которые отражают контуры земельных участков, отождествляются с площадными [18, 19].

Согласно статистическим данным, в 2004 г. в России насчитывалось около пятидесяти видов различных кадастров и реестров. По мнению некоторых специалистов, разрозненность сведений, описывающих одни и те же объекты различными ведомствами, снижает их достоверность. Эта идея была положена в основу формирования единого кадастра недвижимости, несмотря на то, что изучалась также идея децентрализации функций сбора информации об объектах по различным ведомствам, например:

- о земельных участках (в Министерстве сельского хозяйства);
  - о застроенных территориях (в подразделениях Ростехинвентаризации);
  - о лесных массивах (в Министерстве лесного хозяйства);
  - обо всех видах водных объектов (в Министерстве водного хозяйства);
  - о запасах полезных ископаемых (в Министерстве природных ресурсов)
- и т. д.

Кадастр в России функционирует около тридцати лет, однако «наполняемость» его сведениями о недвижимом имуществе, согласно заявительному характеру ведения кадастра, реализуется медленно. На данный момент в ЕГРН внесено сведений всего лишь о 60 % объектов. Множественность причин для приостановления процедуры кадастрового учета зачастую приводит к отказам или судебным разбирательствам, что также ложится на плечи владельцев недвижимого имущества. Таким образом, неустранение причин приостановления в указанный срок приводит к отказу. В данной ситуации владелец недвижимого имущества вынужден повторить все действия заново.

Методика кадастровой оценки несовершенна, и это красноречиво подтверждают многочисленные судебные разбирательства. Одной из важных причин возникновения судебных споров является недостоверность сведений об объекте недвижимости, которые содержатся в кадастре.

Согласно действующему законодательству, зарегистрированное в ЕГРН право может быть оспорено в судебном порядке.

### ***Выводы и предложения***

Перечисленные особенности российского кадастра уже много лет обсуждаются с целью введения новых кардинальных предложений по его совершенствованию [20–22]. Переход к трехмерному кадастру не обеспечит повышение достоверности сведений, поскольку все ошибки действующей модели кадастра будут внесены в новую модель.

Подводя черту под вышесказанным, можно сформулировать основные направления совершенствования российского кадастра, которые должны включать:

– кардинальные меры по инвентаризации и определению координат объектов недвижимости, определению их взаимосвязи между собой. Установление таких масштабных задач на государственном уровне позволит решить вышперечисленные проблемы, усилить позиции правообладателей недвижимости в части гарантий их прав на данные объекты, установленные Конституцией Российской Федерации;

– изъятие из действующего законодательства положения о том, что в процессе координирования границ земельного участка его площадь может быть увеличена на 10 % либо на площадь, не превышающую размер минимального земельного участка, предоставляемого для этих целей;

– сведение к минимуму количества приостановлений и отказов в осуществлении государственного кадастрового учета путем активного взаимодействия органа регистрации прав и кадастровых инженеров, введение их в учетно-регистрационный процесс наравне с заявителями при устранении несоответствий, выявленных при правовой экспертизе в межевых и технических планах.

Наполнение кадастра актуальными и качественными сведениями ускорит формирование налогооблагаемой базы, без которой невозможно существование

любого государства, а также усилит позиции правообладателей в правовой защищенности принадлежащих им объектов недвижимого имущества [23–25].

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс] : федер. закон от 17.06.2019 № 150-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Ларссон Г. Регистрация прав на землю и кадастровые системы. – Великий Новгород : Земля, 2002. – 53 с.
4. Никонов П. Н., Журавский Н. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество // Аналитический обзор. 2006. – СПб., 2006.
5. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах [Электронный ресурс] : указ Петра I от 23 марта 1714 г. – Режим доступа: [https://rusneb.ru/catalog/000199\\_000009\\_003341438/viewer/](https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_003341438/viewer/).
7. Карпик А. П., Ветошкин Д. Н., Архипенко О. П. Совершенствование модели ведения государственного кадастра недвижимости // Вестник СГГА. – 2013. – Вып. 3 (23). – С. 53–59.
8. Киселева А. О. Разработка системы дифференцирования характеристик и идентификации объектов государственного кадастрового учета : автореф. дис. ... канд. техн. наук. – Новосибирск, 2014. – 24 с.
9. Великие мысли великих людей / сост. А. П. Кондрашов, И. И. Комарова. – М. : РИПОЛ Классик, 2007. – 388 с.
10. Государственный земельный кадастр [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.11.1999 № 28-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2015 № 452-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. О кадастровой деятельности (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019) [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
13. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (по состоянию на 15.05.2010). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
14. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 27.12.2019). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
15. Гражданский кодекс Российской Федерации 2020. Актуальная редакция с Комментариями по состоянию на 18.05.2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gkodeksrf.ru/>.
16. Налоговый кодекс Российской Федерации 2020. Актуальная редакция с Комментариями по состоянию на 18.05.2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://nkodeksrf.ru/>.

17. Алакоз В. В. Государственный кадастр недвижимости – основные проблемы и перспективы развития [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.racz.ru/gkn\\_probl.html](http://www.racz.ru/gkn_probl.html) – Загл. с экрана.

18. Антонович К. М., Москвин В. Н., Ключниченко В. Н. К вопросу о многоконтурных земельных участках // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 4/С. – С. 130–132.

19. Ключниченко В. Н. Особенности ведения государственного кадастра на современном этапе : монография. – Новосибирск : СГГА, 2011. – 138 с.

20. Ивчатова Н. С. Правовые основы создания единой учетно-регистрационной системы в Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rg.ru/2014/10/21/nedvijimost.html>.

21. Ветошкин Д. Н., Ивчатова Н. С., Пархоменко И. В. Реализация принципа «Одного окна» в системе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество на примере Новосибирской области // Вестник СГГА. – 2011. – Вып. 4 (14). – С. 116–121.

22. Жарников В. Б., Киселева А. О. Аналитические задачи землеустройства. Расчет оптимального размера типового землепользования // ГЕО-Сибирь-2005. Междунар. науч. конгр. «ГЕО-Сибирь-2005» : сб. материалов в 7 т. (Новосибирск, 25–29 апреля 2005 г.). – Новосибирск : СГГА, 2005. Т. 3, ч. 2. – С. 171–175.

23. Hernando de Soto. The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else. – New York : Basic Books, 2003. – 288 p.

24. Simpson S. Land Law and Registration [Electronic recourse] – Mode of access: <http://www.landadmin.co.uk/LandLawRegistration.htm>.

25. Zevenbergen J. Systems of Land Registration. Aspects and Effects [Electronic recourse]. – Nederlandse Commissievoor Geodesie Netherlands Geodetic Commission, Delft, 2002. – Mode of access: <http://ncg.knaw.nl/Publicaties/Geodesy/pdf/51Zevenbergen.pdf>.

Получено 22.01.2020

© В. Н. Ключниченко, Н. С. Ивчатова, 2020

## FEATURES OF CREATING A CADASTRE IN RUSSIA

### *Viktor N. Klyushnichenko*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kimirs@yandex.ru

### *Natalia S. Ivchatova*

Department of Rosreestr for the Novosibirsk Region, 28, Derzhavina St., Novosibirsk, 630091, Russia, Deputy Head, Department of Rosreestr for the Novosibirsk Region, phone: (383)227-10-87, e-mail: fim11@yandex.ru

Cadastral systems in all countries of the world ensure the formation of the tax base and are the guarantor of the rights of individuals and legal entities to objects designed in accordance with current legislation and represented in such systems. The rights holders of real estate are the main participants in transactions with real estate objects, which practically excludes legal proceedings on the transfer of rights from one owner to another. With the entry into force of the Federal law No. 218 there entered the order of data entry in the Unified State Real Estate Register (USRER) by the results of interdepartmental information interaction, contributing to the filling of the USRER reliable and updated information and accelerating the formation of tax base of regions. This interaction re-

flects the quality of the system of local self-government bodies and public authorities, especially in the rapid adjustment of legal norms in respect to real estate: change of category of lands, on transfer to non-residential premises, the allocation of premises to specialized available housing, etc., which is one of the USRER is filled with necessary information. Thus, The Russian cadastre allows to enter information about a real estate object without the participation of its right holder. This feature of the cadastre can significantly affect the rights of individuals and legal entities to their property, and therefore is not always positively perceived by the right holders and often becomes a factor in court cases. These circumstances determined the purpose of the work as an analysis of the main features of the formation of the national cadastre and the development of recommendations to reduce their possible negative effects, partly related to the calculation of the tax base for individual real estate objects and replenishment of the corresponding budgets. Therefore, a systematic analysis of the features of the national cadastre and identification of opportunities for its improvement, including reducing the impact of negative factors, is an urgent scientific and practical task, the problematic issues and solutions (recommendations) of which are presented in this paper. Proper maintenance of the cadastre will significantly improve the implementation of its main economic function: to increase the revenue of taxes on real estate owned by individuals and legal entities.

**Key words:** state registration of rights, state cadastral registration, Unified State Real Estate Register, real estate, real estate right holders, previously registered land plots.

## REFERENCES

1. Federal Law of July 13, 2015 No. 218-FZ. On state registration of real estate. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
2. Federal Law dated June 17, 2019 No. 150-FZ. On amendments to the Federal Law "On Cadastral Activities" and the Federal Law "On State Registration of Real Estate". Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
3. Gerhard Larsson. (2002). *Registratsiya prav na zemlyu i kadastrye sistemy [Registration of land rights and cadastral systems]*. Veliky Novgorod: Zemlya Publ., 53 p. [in Russian].
4. Nikonov, P. N., & Zhuravsky, N. N. (2006). *Nedvizhimost', kadastr i mirovye sistemy registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo. Analiticheskiy obzor 2006 [Real estate, cadastre and world systems for registering rights to real estate. Analytical review 2006]*. St. Petersburg [in Russian].
5. Federal Law of December 21, 2013 No. 379-FZ. On Amending Certain Legislative Acts of the Russian Federation (as amended and supplemented, entered into force on January 01, 2017). Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
6. Decree of Peter I of March 23, 1714. About the inheritance procedure in movable and immovable property. Retrieved from [https://rusneb.ru/catalog/000199\\_000009\\_003341438/viewer/](https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_003341438/viewer/) [in Russian].
7. Karpik, A. P., Vetoshnik, D. N., & Arkhipenko, O. P. (2013). Improving the model of maintaining the state real estate cadastre. *Vestnik SGGU [Vestnik SSGA]*, 3(23), 53–59 [in Russian].
8. Kiseleva, A. O. (2014). Development of a system for differentiating characteristics and identifying objects of state cadastral registration. *Extended abstract of candidate's thesis*. Novosibirsk, 24 p. [in Russian].
9. Kondrashov, A. P., & Komarova, I. I. (2007). *Velikie mysli velikikh lyudey [Great thoughts of great people]*. Moscow: RIPOL Klassik Publ., 388 s. [in Russian].
10. Federal Law of November 24, 1999 No. 28–FZ. State Land Cadastre. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
11. Federal Law of December 30, 2015 No. 452-FZ. On amendments to the Federal Law "On the State Real Estate Cadastre" and article 76 of the Federal Law "On Education in the Russian

Federation" regarding the improvement of the activities of cadastral engineers. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].

12. Federal Law of July 24, 2007 No. 221–FZ (as amended on August 2, 2019). On cadastral activities (as amended and supplemented, entered into force on September 16, 2019). Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].

13. Federal Law of October 25, 2001 No. 136–FZ. Land Code of the Russian Federation (as of May 15, 2010). Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].

14. Federal Law dated June 23, 2014 No. 171–FZ (as amended on December 27, 2019). On amendments to the Land Code of the Russian Federation and certain legislative acts of the Russian Federation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].

15. Civil Code of the Russian Federation 2020. Current version with Comments as of May, 2020. Retrieved from <http://gkodeksrf.ru/> [in Russian].

16. The Tax Code of the Russian Federation 2020. The current version with Comments as of May 18, 2020. Retrieved from <http://nkodeksrf.ru/> [in Russian].

17. Alakoz, V. V. (n. d.). State real estate cadastre – the main problems and development prospects. Retrieved from [http://www.racz.ru/gkn\\_probl.html](http://www.racz.ru/gkn_probl.html) [in Russian].

18. Antonovich, K. M., Moskvina, V. N., Klyushnichenko, V. N. (2013). On the issue of multi-contour land plots. *Izvestiya vuzov. Geodeziya i aerofotos"emka [Izvestiya vuzov. Geodesy and Aerophotography]*, 4/S, 130–132 [in Russian].

19. Klyushnichenko, V. N. (2011). *Osobennosti vedeniya gosudarstvennogo kadastra na sovremennom etape [Features of maintaining the state cadastre at the present stage]*. Novosibirsk: SSGA Publ., 138 p. [in Russian].

20. Ivchatova, N. S. (n. d.). Legal basis for the creation of a unified accounting and registration system in the Russian Federation. Retrieved from <http://www.rg.ru/2014/10/21/nedvijimost.html> [in Russian].

21. Vetoshkin, D. N., Ivchatova, N. S., & Parkhomenko, I. V. (2011). Implementation of the "One-Stop Shop" principle in the system of state cadastral registration and state registration of rights to real estate using the example of the Novosibirsk Region. *Vestnik SSGA [Vestnik SSGA]*, 4(14), 116–121 [in Russian].

22. Zharnikov, V. B., & Kiseleva, A. O. (2005). Analytical problems of land management. Calculation of the optimal size of typical land use. In *Sbornik materialov GEO-Sibir'-2005: T. 4, ch. 2 [Proceedings of GEO-Siberia-2005: Vol. 3, Part 2]* (pp. 171–175). Novosibirsk: SSGA Publ. [in Russian].

23. Hernando de Soto. (2003). *The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. New York: Basic Books Publ., 288 p.

24. Simpson, S. (n. d.). *Land Law and Registration*. Retrieved from <http://www.landadmin.co.uk/LandLawRegistration.htm>.

25. Zevenbergen, J. (2002). *Systems of Land Registration. Aspects and Effects*. Nederlandse Commissie voor Geodesie Netherlands Geodetic Commission, Delft. Retrieved from <http://ncg.knaw.nl/Publicaties/Geodesy/pdf/51Zevenbergen.pdf>.

Received 22.01.2020

© V. N. Klyushnichenko, N. S. Ivchatova, 2020