

УДК 347.214.2

DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-3-168-176

## Изменение законодательства в сфере недвижимого имущества

В. Н. Ключниченко<sup>1✉</sup>, И. Н. Евсюкова<sup>1</sup>, Д. Т. Алмагамбетова<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

e-mail: kimirs@yandex.ru

**Аннотация.** В настоящее время на уровне федеральных законов имеет место проблема, обусловленная неоднозначностью интерпретации термина «недвижимое имущество». Отечественный и зарубежный опыт подтверждают, что объекты, отнесенные законодательством к недвижимому имуществу, можно перемещать без нарушения их целостности. Разночтение в понятии этого важного термина негативно сказывается на процессах земельно-имущественных отношений, поскольку возникают приостановления и отказы, снижающие эффективность кадастровых систем, а также доход муниципальных бюджетов. Цель исследования заключается в обосновании необходимости корректировки понятия «недвижимое имущество» с учетом опыта некоторых зарубежных стран. Методическую основу исследований составляют труды отечественных и зарубежных авторов, которые внесли существенный вклад в развитие понятия «объект недвижимости». Результатом исследования является обоснование необходимости корректировки понятия «недвижимое имущество». Изменение подхода к понятию «недвижимое имущество» устранил разночтение в этом вопросе между органами регистрации прав, налоговыми органами и заявителями, желающими оформить в собственность объекты.

**Ключевые слова:** объекты недвижимости, государственный кадастровый учет, оформление прав на недвижимое имущество, неподвижность объекта, нестандартные объекты, эффективность кадастровой системы

### Введение

Целью данной работы является анализ действующего понятия недвижимого имущества. Научная новизна работы заключается в том, что в ней обоснована необходимость корректировки термина «недвижимость», что позволит минимизировать судебные разбирательства, обусловленные отказами в кадастровом учете при оформлении объектов по заявлениям физических и юридических лиц. Причина отказов заключается в том, что указанный термин даже на уровне действующего законодательства трактуется неоднозначно.

Недвижимость, принадлежащая физическим и юридическим лицам, является объектом налогообложения, однако отказы в оформлении объектов в собственность заинтересованных лиц снижают доход муниципальных органов власти. Данные вопросы обсужда-

ются не только законодательными органами, но также и отечественными учеными и производственными [1–3]. Разночтение понятий недвижимого имущества, а также закрытый их перечень, сдерживают стремление заявителей оформить некоторые объекты в собственность. Новации, предложенные Росреестром в начале 2023 г., частично устраняют имеющие место недостатки в сфере трактовки и процедуры предоставления недвижимого имущества, вместе с тем судебные разбирательства продолжают. С учетом важности указанных вопросов авторами предлагается путь решения имеющей место проблемы, который целесообразно вынести на обсуждение широкого круга читателей. Это упростит процедуру оформления объектов в собственность и существенным образом сократит непрекращающиеся судебные разбирательства по указанным вопросам.

### Характеристика проблемы

Термин «недвижимое имущество» введен во времена правления Петра Первого (О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах: указ Петра I от 23.04.1714. – URL : [https://rusneb.ru/catalog/000199\\_000009\\_003341438/viewer/](https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_003341438/viewer/). – Текст : электронный). В то время, чтобы уменьшить количество разорившихся имений, был подготовлен указ, в котором наследство передавалось только старшему сыну. Если сыновей не было, то имущество доставалось старшей дочери, в противном случае имущество переходило в руки ближайшему родственнику, имеющему такую же фамилию, как и наследодатель, или считалось выморочным.

С тех пор минуло более трехсот лет, однако понятие «недвижимость» в отечественной практике так и не сформировалось окончательно, поскольку до недавнего времени имело место различное толкование этого термина даже на уровне федеральных законов [4–6].

Вступивший в силу в 2000 г. Федеральный закон № 28 «О Государственном земельном кадастре» в качестве недвижимого имущества рассматривал только земельные участки [7]. Объекты капитального строительства учитывали Бюро технической инвентаризации. Спустя семь лет этот закон заменил Федеральный закон № 221 «О Государственном кадастре недвижимости», который расширил понятие недвижимого имущества путем введения объектов капитального строительства [8].

Действующий в настоящее время Федеральный закон № 218 предусматривает восемь видов объектов недвижимости, которые ставятся на кадастровый учет. Вместе с тем Гражданский кодекс к недвижимому имуществу, кроме предусмотренных указанным законом, относит недра, морские и воздушные суда, а также суда внутреннего плавания. Таким образом, между Гражданским кодексом и Федеральным законом № 218 имело место противоречие, которое приводило к судебным разбирательствам и прочим неприятностям для заявителей, желающих оформить права собственности на объекты, не предусмотренные действующим законодательством. Это объясняется тем, что определение недвижимости не конкретно и требует уточнения.

Кроме того, отсутствие единства в этом вопросе даже на федеральном уровне порождает лазейки для мошеннических действий. При этом современная правоприменительная практика не установила главные отличительные признаки недвижимого имущества (Определение Высшего Арбитражного Суда (ВАС) РФ от 24 июня 2013 г. № ВАС-1160/13 по делу № А76-1598/2012). Таким образом, поскольку отсутствуют четкие критерии отнесения объектов к недвижимому имуществу, решение судебных органов в каждом конкретном случае является основным (Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 22 апреля 2019 г. № Ф10-1152/2019 по делу № А09-4478/2018).

Не предоставляется возможным в рамках одной статьи охватить многочисленные и многогранные решения судебных органов, поэтому в таблице приводятся наиболее характерные объекты, не указанные действующим законодательством, которые ставятся на кадастровый учет по решению судебных органов. Высший Арбитражный Суд (ВАС), согласно поправке в Конституцию, преобразован в Верховный Суд (ВС) в 2014 г.

Известный французский математик и философ Рене Декарт (1596–1650) говорил: «Определяйте значение слов, и вы избавите человечество от множества неприятностей». Применительно к недвижимому имуществу необходимо установить конкретные критерии. К сожалению, действующее законодательство возлагает вопросы принятия решений о статусе недвижимого имущества на кадастрового инженера в рамках выполнения кадастровых работ, а также на судебные органы в случае возникновения конфликта. Кадастровый инженер, с учетом действующего перечня недвижимого имущества, выполняет кадастровые работы или отказывается в их проведении. Если работы выполнены, то материалы кадастровой деятельности передаются в орган регистрации прав, который определяет возможность осуществления государственного кадастрового учета заявленного объекта. Однако неоднозначность толкования этого термина, содержащегося в двух указанных выше федеральных законах, может привести к отказу в проведении кадастрового учета и регистрации прав на заявленный объект, что иногда заканчивается рассмотрением дела в суде.

## Судебные решения по недвижимому имуществу

| Реквизиты решения судебного органа  | Пояснение к судебному решению   |
|---|---|
| Постановление Президиума ВАС от 28.05.2013 № 17085/12 по делу № А32-29673/2011                | Согласно позиции ВАС, футбольное поле не является самостоятельной недвижимой вещью, а представляет собой неотъемлемую составную часть земельного участка                              |
| Постановление ВАС от 15.07.2014 № 5798/14   | АЗС не является капитальным сооружением. Рекламные конструкции, поскольку легко демонтируются, также не относятся к недвижимому имуществу   |
| Определение Верховного Суда от 17.01.2018 № 309-КГ17-18293                                    | Стадион включает трибуны, раздевалки и прочую инфраструктуру, поэтому является объектом недвижимости  |
| Постановление Арбитражного Суда Северо-Западного округа от 18.05.2018 по делу № А05-1595/2017 | Трансформаторная подстанция является недвижимостью, если располагается на монолитном железобетонном фундаменте и включает подземные кабельные электролинии, прочно связанные с землей |
| Определение Верховного Суда от 12.07.2019 № 307-ЭС19-5241                                     | Если трансформаторная подстанция не является единым комплексом и ее можно демонтировать (переместить), то это движимое имущество  |

Налоговый кодекс не содержит определение «недвижимое имущество» и ссылается на [9]. Рекомендации по отнесению объекта к недвижимости приведены в письме Министерства промышленности и торговли РФ от 10 октября 2019 г. № ПГ-12-8457 «Критерии отнесения вещи к объектам недвижимого имущества», однако однозначность в этом вопросе не достигнута. Уместно заметить, что в Московской области действует закон, в котором приведен перечень объектов, относящихся и не относящихся к недвижимому имуществу, а также объектов, которые могут и не могут относиться к недвижимому имуществу [10]. Данный приказ только усиливает неоднозначность определения объекта недвижимости.

В сети Internet приводится парадоксальный пример. Пока корабль (объект недвижимости по закону) плавал, он считался недвижимым имуществом. Однако после утраты способности перемещаться его поставили у причала, после чего он превратился в движимое имущество.

### *Предложения по устранению противоречий*

Администрация Росреестра признала, что действующее определение недвижимого имущества целесообразно уточнить и в марте 2023 г. введено новое понятие этого термина. Земельный кодекс свел к минимуму различие в подходах к недвижимому имуществу между указанными выше законами [11]. С момента вступления в силу этого закона перечень объектов недвижимости, предусмотренный ранее Гражданским кодексом, расширен, что предполагает сокращение судебных разбирательств по поводу отказов в оформлении недвижимого имущества.

Отечественный кадастр формируется на протяжении тридцати лет, в то время как за рубежом он функционирует несколько столетий. Методом проб и ошибок эти страны совершенствовали свою систему ведения кадастра. Что касается отечественного кадастра, то за основу его формирования приняты кадастры Германии и Швеции. Для кадастра Германии характерно то, что точность установления границ зе-

мельных участков не превышает восьми сантиметров для всей застроенной территории, в то время как на территории России точность определяется категорией земель [12, 13].

Кадастр Швеции примечателен тем, что его ведение осуществляется по законам, которые тщательно сформулированы, и их можно воспринимать как руководство к действию, то есть инструкцию. Более того, например, Земельный кодекс Швеции практически не корректируется на протяжении столетия, за исключением несущественных поправок.

В некоторых зарубежных странах отсутствует легальное определение земельного участка, однако этот термин принят за базовый объект недвижимого имущества. При этом расположенные в его границах объекты, например, в Германии, считаются улучшениями [14]. Такой подход создает предпосылки для формирования единого налога на имущество, необходимость введения которого в России обсуждается на протяжении нескольких последних лет.

Кадастр в России постепенно совершенствуется и расширяет сферу своего влияния от земельных участков до перечня объектов, предусмотренных новыми предложениями Росреестра. Защищенность добросовестного правообладателя повысилась за счет введения поправок в действующий Федеральный

закон № 218. Изменен также ряд статей, например, о компенсации владельцу, утратившему свое единственное жилое помещение. Возмещение убытка ранее составляло менее одного миллиона рублей независимо от стоимости утраченного объекта, а в настоящее время это устанавливается в соответствии с его кадастровой стоимостью. Таким образом, социальная напряженность, а также нагрузка на судебные органы сведена до минимума, что будет положительно оценено всеми участниками земельно-имущественных отношений.

Чтобы полностью устранить конфликтные ситуации и различного рода коллизии, целесообразно скорректировать термин, который используется в настоящее время в отношении объектов, расположенных в пределах земельного участка. Имеются публикации отечественных авторов, в которых приводятся предложения по корректировке понятия недвижимое имущество [15, 16].

Известно множество отечественных и зарубежных примеров, когда огромные многотонные здания или башни перемещались на сотни метров. Следовательно, не соблюдается требование, которое заложено в определении недвижимого имущества, поскольку перемещение возможно без существенного нарушения целостности объекта (рисунок).



Перемещение многотонных объектов без разрушения



Судебные разбирательства в отношении отказа в кадастровом учете заявленного имущества подтверждают необходимость учета «нетрадиционных» или «нестандартных» объектов, не предусмотренных действующим законодательством [17, 18]. Суд во многих случаях принимает сторону заявителей, и такие объекты ставятся на кадастровый учет как недвижимое имущество. Поэтому целесообразно устранить коллизии между федеральными законами, заявителями и ОРП. Для этого достаточно изъять термин «недвижимость» применительно к расположенным на земельном участке зданиям и сооружениям. Учитывая опыт Германии, целесообразно в качестве недвижимости по природе считать только земельные участки, а здания и сооружения, расположенные в их границах, относить к улучшениям. Объектом права может являться любой реально существующий объект (вещь), оформленный согласно действующему законодательству по заявлению физических или юридических лиц. Таким образом, замена термина «объект недвижимости» на «объект права» позволит устранить противоречие в определении недвижимости, отрицающее невозможность перемещения объекта без нарушения его целостности [19].

Реализация указанных выше предложений, благодаря совершенствованию информационных моделей взаимодействия участников земельно-имущественных отношений, обеспечит повышение эффективности кадастровой системы [20–22]. Это неизбежно, поскольку будут минимизированы споры между заявителями и органами регистрации прав. При этом существенным образом повысится доход в муниципальный бюджет за счет регистрации в Едином государственном реестре недвижимости нетрадиционных (нестандартных) объектов [16].

### **Выводы и рекомендации**

Возможность приобретения в собственность физическими и юридическими лицами нетрадиционных (нестандартных) объектов (вещей), на которые возникает спрос, необходимо закрепить законодательно. Таким образом, плавают (летают) объект или прочно свя-

зан с поверхностью Земли, он создается в чьих-либо интересах. Регистрация таких объектов и защита государством прав на них обеспечит создание успешной российской кадастровой системы, как в некоторых зарубежных странах [23].

Термин «объект недвижимости», который содержит указанное выше противоречие, целесообразно заменить на «объект права», как это рекомендовано указанным выше Федеральным законом № 171. Это позволит не только расширить перечень объектов, которые могут стать собственностью физических и юридических лиц, но также существенным образом увеличит налогооблагаемую базу. Кроме того, такой подход минимизирует нагрузку на судебные органы, а владельцы зарегистрированного объекта получают возможность повышать его стоимость и привлекательность, поскольку права будут защищены государством.

Судебная практика красноречиво подтверждает необходимость внесения изменений в действующее законодательство, при этом множество объектов не позволяет однозначно их разграничить, а суды выносят вердикт на основании частного понимания конкретного вопроса (см. таблицу).

Для того чтобы минимизировать многочисленные судебные разбирательства между заявителями и органами регистрации прав, целесообразно:

- поддерживать желание физических и юридических лиц в отношении заявленного для ГКУ объекта, если это не наносит вред окружающей среде;

- предоставить возможность физическим и юридическим лицам оформлять нетрадиционные (нестандартные) объекты, что существенным образом снизит нагрузку на судебные органы и повысит доход муниципалитетов;

- обсудить широким кругом специалистов с участием налоговых органов и заинтересованных лиц возможность применения действующим законодательством термина «недвижимость» только в отношении земельных участков как объектов недвижимости по природе.

Авторы отдают себе отчет в том, что данная точка зрения отличается от существующей практики, вместе с тем время подтверждает необходимость корректировки термина, который введен более трехсот лет назад. Авторы надеются на то, что разрабо-

танное предложение не будет отвергнуто, поскольку обсуждение данного вопроса широким кругом специалистов ускорит решение имеющей место проблемы в сфере оборота недвижимого имущества, о чем заявила администрация Росреестра.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Атаманов С. А., Чуприн М. С. Золотые слова о кадастре в новой Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ! [Электронный ресурс] // Учет недвижимости. – Режим доступа: <http://кадастр.москва/news/911>. – Дата публикации: 07.11.2022.
2. Власов А. Г., Ермолова Е. В. Подготовка документов при сделках с недвижимым имуществом и предложения по их совершенствованию // Экономика и экология территориальных образований. – 2020. – Т. 4, № 1. – С. 6–13.
3. Рягузова С. Е., Пархоменко И. В. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013. IX Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 15–26 апреля 2013 г.). – Новосибирск : СГГА, 2013. Т. 3. – С. 13–22.
4. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон № 218-ФЗ от 13.07.2015. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. О государственном земельном кадастре [Электронный ресурс] : федер. закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ (утратил силу). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. О государственном кадастре недвижимости : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
8. Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Об отнесении объектов к объектам недвижимого имущества [Электронный ресурс] : письмо Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 7 февраля 2019 г. № 50-700-10-1017/19. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.07.2016) : федер. закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
13. Кузнецов А. В., Герман Г. Сравнительно-правовой анализ российской и германской государственной регистрации прав на недвижимость // Юридический мир. – 2000. – № 1. – С. 42–49.
14. Теряева Н. Ю. Понятие недвижимого имущества и особенности его определения // Вопросы экономики и управления. – 2018. – № 1 (12). – С. 1–4.
15. Каминская Я. А. К вопросу об определении понятия «недвижимость» в гражданском законодательстве Российской Федерации // Правовые вопросы недвижимости. – 2008. – № 1. – С. 7–9.

16. Городов О. А. Нетрадиционные объекты гражданских прав // Актуальные проблемы предпринимательского и корпоративного права в России и за рубежом. Сборник научно-практических статей (Москва, 23 апреля 2014 г.). – М. : Юрист, 2014. – С. 121–128.
17. Чехонадская Л. М., Романова О. А. Юридическая концепция и система контроля за нестандартными объектами недвижимости // Московский экономический журнал. – 2021. – № 7. – С. 372–378.
18. Кравчинский М. Недвижимость двинулась из физического в правовое понятие // Экономика и жизнь. – 2008. – № 6. – С. 8.
19. Дубровский А. В. К вопросу разработки параметров эффективности кадастровой системы // Вестник СГУГиТ. – 2021. – Т. 26, № 6. – С. 129–139.
20. Карпик А. П., Мусихин И. А., Ветошкин Д. Н. Интеллектуальные информационные модели территорий как эффективный инструмент пространственного и экономического развития // Вестник СГУГиТ. – 2021. – Т. 26, № 2. – С. 155–163.
21. Жарников В. Б., Стегниенко Е. С. О содержании взаимодействия территориальных органов Росреестра и Федеральной налоговой службы в целях совершенствования налогово-бюджетной политики государства // Вестник СГУГиТ. – 2021. – Т. 26, № 2. – С. 147–154.
22. Zevenbergen J. Systems of Land Registration. Aspects and Effects // Nederlandse Commissie voor Geodesie Netherlands Geodetic Commission. Delft. – 2002. <http://ncg.knaw.nl/Publicaties/Geodesy/pdf/51Zevenbergen.pdf>.
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.

### Об авторах

*Виктор Николаевич Ключниченко* – кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования.

*Инна Николаевна Евсюкова* – старший преподаватель кафедры кадастра и территориального планирования.

*Диана Темирлановна Алмагамбетова* – ассистент кафедры кадастра и территориального планирования.

Получено 09.11.2023

© В. Н. Ключниченко, И. Н. Евсюкова, Д. Т. Алмагамбетова, 2024

### Changes in real estate legislation

*V. N. Klyushnichenko<sup>1</sup>, I. N. Evsyukova<sup>1</sup>, D. T. Almagambetova<sup>1</sup>*

<sup>1</sup>Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk,  
Russian Federation

e-mail: kimirs21@yandex.ru

**Abstract.** Currently, at the level of federal laws, there is a problem caused by the ambiguity of interpretation of the term “real estate”. Domestic and foreign experience confirm that objects classified by law as real estate can be moved without violating their integrity. The discrepancy in the concept of this important term negatively affects the processes of land and property relations, since suspensions and refusals occur that reduce the efficiency of cadastral systems, as well as the income of municipal budgets. The purpose of the study is to justify the need to adjust the concept of “real estate” taking into account the experience of some foreign countries. The methodological basis of the

research is the works of domestic and foreign authors who made a significant contribution to the development of the concept of “real estate”. The result of the study is the substantiation of the need to adjust the concept of “real estate”. Changing the approach to the concept of “real estate” will eliminate the discrepancy in this issue between the registration authorities of rights, tax authorities and applicants wishing to register ownership of objects.

**Keywords:** real estate objects, state cadastral registration, registration of rights to real estate, immovability of the object, non-standard objects, efficiency of the cadastral system

## REFERENCES

1. Atamanov, S. A., & Chuprin, M. S. (2022). Golden words about the cadastre in the new Strategy for the development of the construction industry and housing and communal services! *Uchet nedvizhimosti [Real estate accounting]*. Retrieved from <http://кадастр.Москва/news/911> [in Russian] (date of publication November 07, 2022).
2. Vlasov, A. G., & Ermolova, E. V. (2020). Preparation of documents for real estate transactions and proposals for their improvement. *Ekonomika i ekologiya territorial'nykh obrazovaniy [Economics and ecology of territorial entities]*, 4(1), 6-13 [in Russian].
3. Ryaguzova, S. E., & Parkhomenko, I. V. (2013). Real estate objects. concept, signs, types. In *Sbornik materialov Inerekspo GEO-Sibir'-2013: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 3. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii e nedvizhimost'iu [Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2013: International Scientific Conference: Vol. 3. Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics Land Management, Forest Management and Property Management]* (pp.13-22). – Novosibirsk: SSGA Publ [in Russian].
4. Federal Law No. 218-FZ of July 13, 2015. *On State Registration of Real Estate*. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
5. The Civil Code of the Russian Federation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian] (accessed March 03, 2023).
6. Federal Law No. 28-FZ of January 02, 2000 (expired). *On the State Land Cadastre*. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian] (accessed February 28, 2023).
7. Federal Law No. 221-FZ of July 24, 2007. *On state real estate cadastre*. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
8. The Tax Code. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
9. Letter from the Department of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography in the Moscow Region No. 50-700-10-1017/19 February 07, 2019. *On the assignment of objects to real estate objects*. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
10. Federal Law No. 430-FZ of December 21, 2021. *On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation*. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
11. Federal Law No. 136-FZ of October 25, 2001. *Land Code of the Russian Federation*. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian] (accessed May 05, 2023).
12. Federal Law No. 171-FZ of June 23, 2014. *On amendments to the Land Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation (with amendments and additions, intro. effective from July 15, 2016)*. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
13. Kuznetsov, A. V., & German G. (2000). Comparative legal analysis of the Russian and German state registration of real estate rights. *Juridicheskii mir [Legal World]*, 1, 42-49 [in Russian].
14. Teryaeva, N. Yu. (2018). The concept of real estate and the specifics of its definition. N. Yu. Teryaeva. *Voprosy ekonomiki i upravleniia [Issues of economics and management]*, 1(12), 1-4 [in Russian].
15. Kaminskaya, Ya. A. (2008). On the question of defining the concept of "real estate" in the civil legislation of the Russian Federation. *Pravovye voprosy nedvizhimosti. Moskva: Jurist [Legal issues of real estate. Moscow: Lawyer]*, 1, 7-9 [in Russian].



16. Gorodov, O. A. (2014). *Non-traditional objects of civil rights. Sbornik materialov Mezhdunarodnoy nauchno–prakticheskoy konferentsii: Aktual'nye problemy predprinimatel'skogo i korporativnogo prava v Rossii i za rubezhom* [Current problems of business and corporate law in Russia and abroad] (pp. 121-128). Moscow: Lawyer [in Russian].
17. Chekhonadskaya, L. M., & Romanova, O. A. (2021). *Legal concept and control system for nonstandard real estate objects. Moskovskiy ekonomicheskij zhurnal* [Moscow Economic Journal], 7, 372-378 [in Russian].
18. Kravchinsky, M. (2008). *Real estate has moved from a physical to a legal concept. Ekonomika i zhizn* [Economics and life], 6, 8 [in Russian].
19. Dubrovsky, A. V. (2021). *On the issue of developing parameters for the effectiveness of the cadastral system. Vestnik SGUGiT* [Vestnik SSUGT], 26(6), 129-139 [in Russian].
20. Karpik, A. P., Musikhin, I. A., & Vetoshkin, D. N. (2021). *Intellectual information models of territories as an effective tool for spatial and economic development. Vestnik SGUGiT* [Vestnik SSUGT], 26(2), 155-163 [in Russian].
21. Zharnikov, V. B., & Stegnienko E. S. (2021). *On the content of interaction between the territorial bodies of the Federal Register and the Federal Tax Service in order to improve the fiscal policy of the state. Vestnik SGUGiT* [Vestnik SSUGT], 26(2), 147-154 [in Russian].
22. Zevenbergen, J. (2002). *Systems of Land Registration. Aspects and Effects. Nederlandse Commissievoor Geodesie Netherlands Geodetic Commission. Delft* [Nederlandse Commissievoor Geodesie Netherlands Geodetic Commission. Delft]. Retrieved from <http://ncg.knaw.nl/Publicaties/Geodesy/pdf/51Zevenbergen.pdf>.
23. Hernando de Soto (2003). *The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else. New York: Basic Books* [New York: Basic Books], 288 p.

#### Author details

*Victor N. Klyushnichenko* – Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning.

*Inna N. Evsyukova* – Senior lecturer, Department of Cadastre and Territorial Planning.

*Diana T. Almagambetova* – Assistant, Department of Cadastre and Territorial Planning.

Received 09.11.2023

© V. N. Klyushnichenko, I. N. Evsyukova, D. T. Almagambetova, 2024