

**ВЗАИМОСВЯЗЬ ПРОБЛЕМ В СФЕРАХ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА, РЕГИСТРАЦИИ И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

|   |   |
|---|---|
| <b>Лобанова А.Э.</b>  | <b>Овчинникова А.С.</b>   |
| Кадастровый инженер, ООО «КРТ Система»  | Кадастровый инженер, ООО «КРТ Система»  |
| <b>Адрес:</b> Москва, 3-й проезд Перова поля, дом 8, стр. 11<br><b>E-mail:</b> <a href="mailto:хахехухо@mail.ru">хахехухо@mail.ru</a> | <b>Адрес:</b> Москва, 3-й проезд Перова поля, дом 8, стр. 11<br><b>E-mail:</b> <a href="mailto:anchik68@mail.ru">anchik68@mail.ru</a> |

***Аннотация.** В начале IX века в России у населения зародилась потребность в определении границ своих владений, а также сохранении и защите прав на объекты недвижимого имущества, что дало толчок к созданию некоей системы управления и учета земельными ресурсами, и уже в последствии и иными объектами недвижимости. Таким образом, сформировались кадастровая и регистрационная системы Российской Федерации. С течением времени они постепенно развивались, а возникающие при таком развитии проблемы решались посредством внесения изменений в законодательство. В 2017 году произошло объединение двух наимогущественнейших и наиболее объемных информационных ресурсов России – единого государственного реестра прав и государственного кадастра недвижимости – в единый государственный реестр недвижимости. Это событие обусловило необходимость изучения проблематики ведения данного ресурса, а также недостатков проведения процедур (кадастровый учет и регистрация прав), целью которых является его наполнение и актуализация, в их общей взаимосвязи. Кроме того, сведения, содержащиеся в реестре недвижимости, являются исходной информацией при проведении кадастровой оценки, из-за чего при данной процедуре также возникают несовершенства. Стоит отметить, что единый государственный реестр недвижимости обязательно должен соответствовать положениям законодательства, что подтверждает его юридическую значимость в государственном управлении земельными ресурсами и объектами недвижимости. Обеспечивая защиту прав собственников, землепользователей, землевладельцев и других правообладателей, реестр выполняет свою правовую функцию перед гражданами. Экономическая роль реестра недвижимости заключается в сборе, хранении, анализе, обновлении и упорядочивании сведений об объектах недвижимости и их правообладателях, что является основой для начисления налоговых платежей. Также не стоит забывать и об экологической стороне предмета реестра недвижимости, которая позволяет формировать и рационально использовать земельные ресурсы и осуществлять охрану земель. С технической точки зрения реестр недвижимости содержит в себе геодезическую и картографическую основы для проведения кадастровых работ, а также позволяет производить точные расчеты площадей во избежание возникновения недостатков землепользований. И наконец, реестр недвижимости выполняет такие социальные задачи, как предоставление сведений заявителям, упрощение процедур запросов сведений, информирование граждан и юридических лиц, возможность кадастрового учета и регистрации прав, кадастровая оценка недвижимости.*

***Ключевые слова:** государственный кадастровый учет, проблемы кадастровой системы Российской Федерации, законодательство, геодезия, объекты недвижимости, общество, регистрация прав, кадастровая оценка, взаимодействие систем учета, регистрации и оценки, сведения о недвижимом имуществе, налоги.*

Согласно законодательству Российской Федерации, с 2017 года в Российской Федерации существует единый государственный реестр недвижимости, который структурирует сведения о недвижимости и правах на нее с целью упрощения регулирования имущественных отношений.

Ранее авторами настоящего исследования уже были рассмотрены проблематики в сфере кадастровой системы [12] и государственной кадастровой оценки [7], а также сделан упор на необходимость изучения заявленной тематики, что подвигло к дальнейшим исследова-

ниям и поиску решений по устранению выделенных проблем. Однако наряду с уже выделенными недостатками в системе управления земельными ресурсами и объектами недвижимости [8], стоит обратить особое внимание на систему государственной регистрации недвижимого имущества.

Так как реестровая система учета недвижимости в Российской Федерации находится на этапе развития и совершенствования, то в ней, как и в любой другой сфере человеческой деятельности, существует ряд проблем. Анализ современных проблем рассматриваемой

системы позволяет выявить возможность их решения, а также определить перспективу развития работ по совершенствованию сферы реестра недвижимости. Кроме того, опыт Российской Федерации по внедрению данной сферы может быть полезен в качестве зарубежного опыта для других стран, не использующих подобную систему в целях создания информационного ресурса о недвижимости, а также обеспечения государственных гарантий прав на имущество.

Для детального рассмотрения проблем сферы управления земельными ресурсами и объектами недвижимости стоит углубиться в историю ее развития, которой многие научные деятели уже посвятили свои исследования [2, 3, 4, 11]. Основываясь на сформулированных ими положениях, можно определить этапы становления сферы управления земельными ресурсами и объектами недвижимости в России, которые представлены на рис. 1.

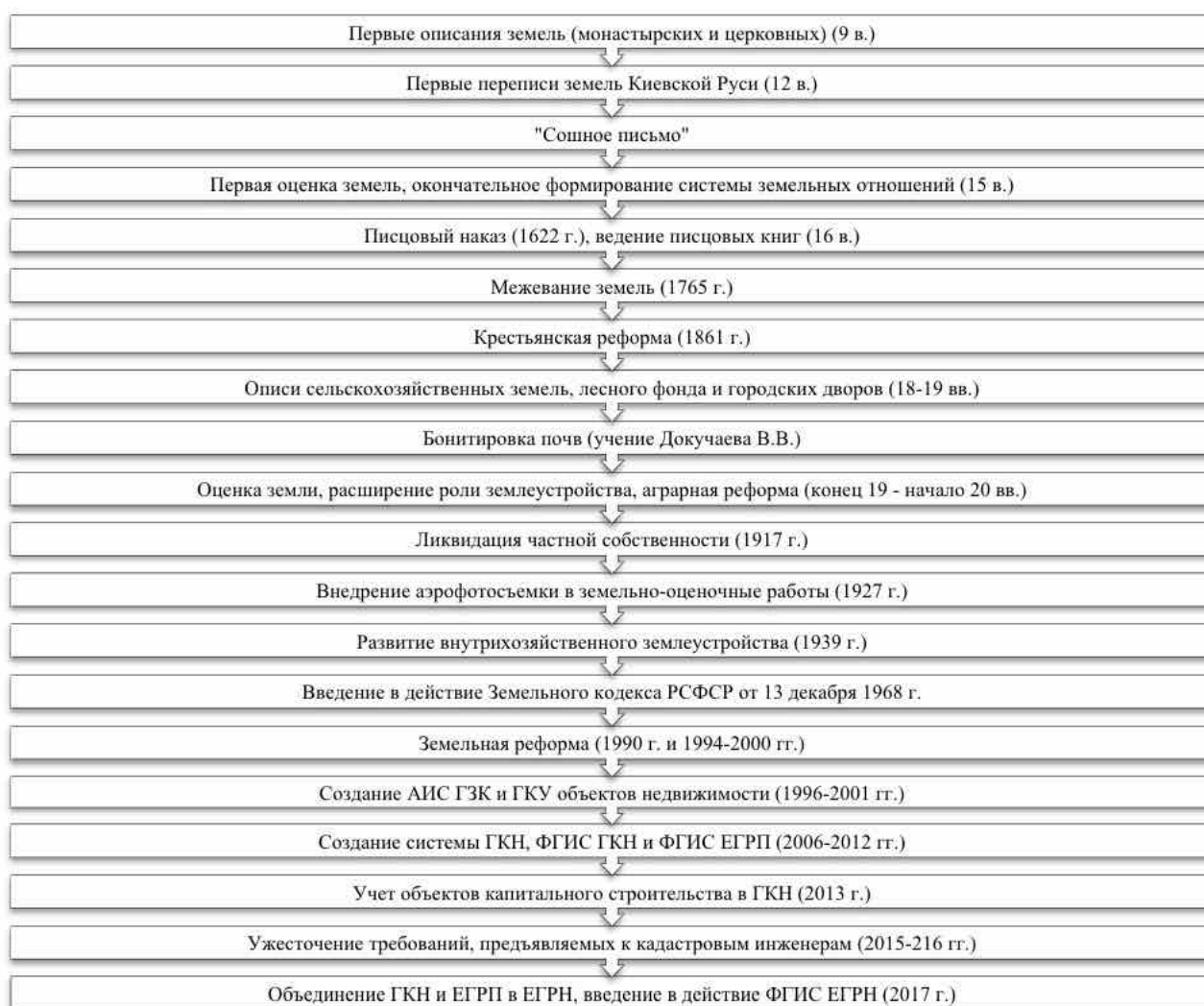


Рис. 1. Этапы развития кадастровой системы в России

Вопросами учета недвижимости человечество было заинтересовано еще до нашей эры, а в России – с 9ого века. Кадастровая система развивалась по мере необходимости, и, помимо учета земель,

производилась их оценка. С каждым этапом система постепенно совершенствовалась вместе с развитием технологий, а проблемы решались на государственном

уровне, что говорит о сохранении тенденций в государственном регулировании имущественных отношений.

Однако проблемы, возникающие в течение существования системы управления недвижимостью, решались методом урегулирования посредством законодательства. Но не всегда такой метод является действенным, иногда подобные попытки могут приводить к путанице в нормативно-правовой документации. Поэтому важно контролировать проблемы еще в момент их зарождения, а также анализировать возможные последствия. Помимо законодательного варианта государственного регулирующего вмешательства следует рассмотреть возможное решение проблем посредством использования: форм обеспечения эффективной реализации уже имеющихся мер воздействия, рычагов саморегулирования, образовательных программ или рычагов стандартизации и контроля качества.

На сегодня существует четкая взаимосвязь между кадастровым учетом и регистрацией прав, например, законодательством установлены случаи как совместного, так и разнопланового проведения данных процедур. Анализ проблем государственной регистрации недвижимого имущества необходим также и для выявления схожих проблем системы регистрации и системы кадастрового учета, ведь они могут иметь одинаковые пути решения. Таким образом, при решении конкретной проблемы в кадастровой сфере, решается и проблема в сфере регистрации.

Как и при рассмотрении проблем кадастровой системы Российской Федерации [12], для рассмотрения проблем в сфере регистрации было принято решение о группировании проблем (рис. 2), они были разделены на 3 взаимосвязанные группы:

- Структурные (организационные) – проблемы, возникающие внутри ор-

гана, уполномоченного на проведение государственной регистрации прав, а также по внесению сведений в единый государственный реестр прав;

- Ведомственные (внешние) – проблемы, возникающие вследствие ошибочных исходных данных, поступающих в регистрационный орган;
- Социальные – проблемы, связанные с неосведомленностью населения о необходимости проведения государственной регистрации, а также о последствиях, вытекающих при уклонении от регистрации.

Процедура государственной регистрации аналогична кадастровому учету: здесь также вносятся сведения в информационный ресурс, содержащий информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах, сведения о правообладателях, – ранее в единый государственный реестр прав, сейчас в единый государственный реестр недвижимости. Поэтому в системе государственной регистрации также могут возникать и возникают технические ошибки – ошибки, допущенные органом регистрации при внесении сведений в реестр. Они подлежат исправлению путем подачи заявления. Причина возникновения таких ошибок заложена в человеческом факторе, поэтому нет единого пути решения подобных проблем. Кроме того, важно устранять возникающие ошибки, которые могут содержаться в правоустанавливающей документации, выданной органами власти. Для устранения таких ошибок важно проводить контроль сведений, поступающих в реестр недвижимости.

По данным Росреестра [5, 6], в 2014 году 1% сведений об объектах капитального строительства был не сопоставлен со сведениями о земельных участках, а 13% объектов капитального строительства имели ошибки, которые не могли

быть устранены только по решению органа регистрации. Сведения об изменении ситуации на 2015-2017 года на момент настоящего исследования отсутствуют.

Не стоит забывать и том, что при проведении кадастрового учета в реестр недвижимости могут вноситься заведомо

ложные сведения, что повторится при процедуре государственной регистрации. Внесение подобных сведений в государственный кадастр или реестр прав недвижимости влечет за собой ответственность, как для лиц, предоставляющих такие сведения, так и для должностных лиц.

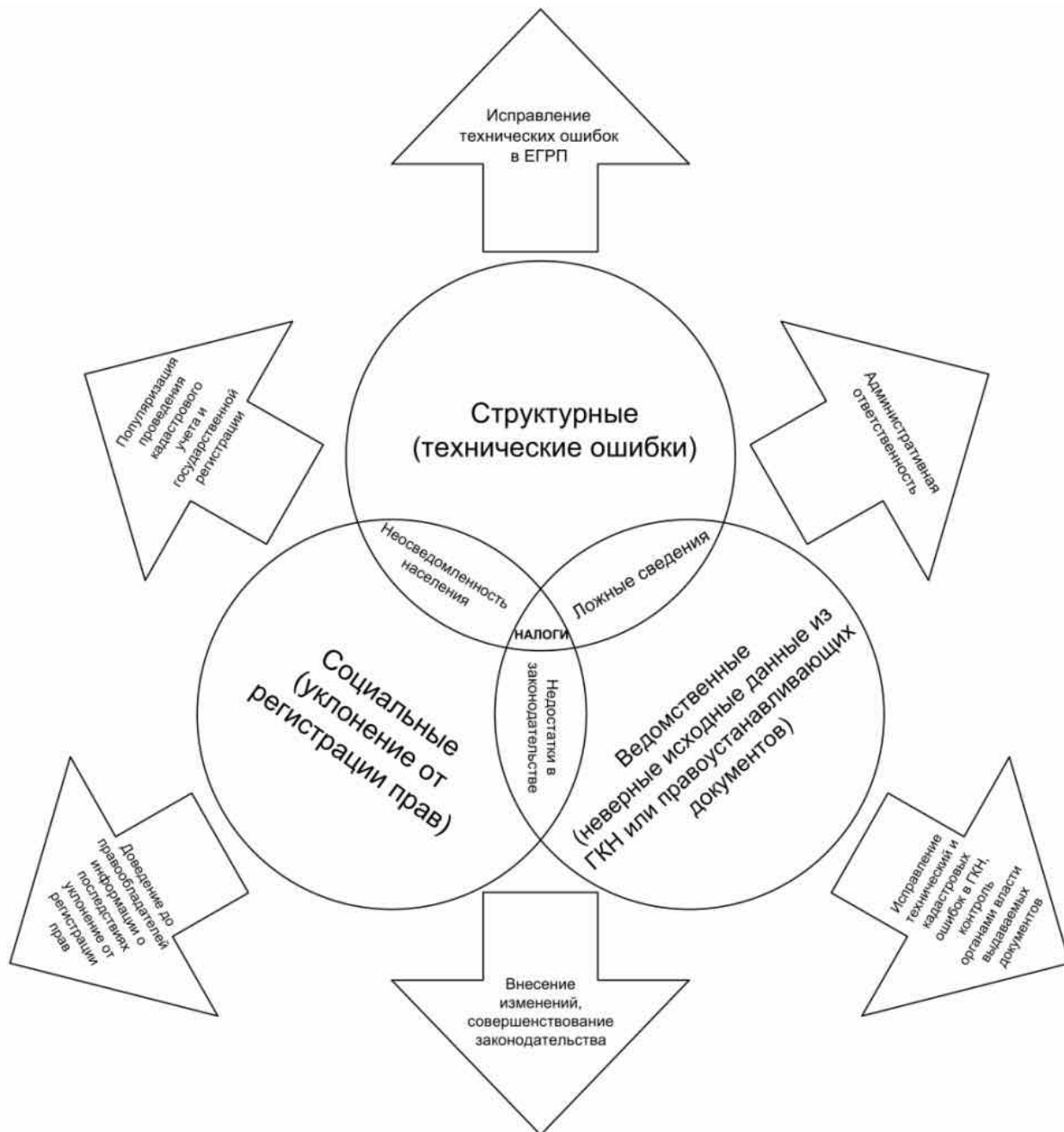


Рис. 2. Проблемы в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество

После внесения учета сведений об образованном имуществе до проведения процедуры регистрации права на это имущество такие сведения будут носить временный характер в течение 5-ти лет. Неосведомленность населения о том, что после кадастрового учета объекта недвижимости зарегистрировать право на него можно только в течение 5-ти лет, грозит необходимостью заново проходить процедуру учета по истечении установленного срока. Соответственно, для владельца это приведет к повторным затратам на кадастровые работы.

Среди проблем встречается и проблема уклонения от государственной регистрации прав. В основном «потенциальные правообладатели» (речь идет о тех, кто отказывается оформлять права) уклоняются от регистрации во избежание уплаты налогов. Для государства это

может сказаться на экономической сфере, в частности на поступлениях в бюджеты с налогов на имущество. Для самих же владельцев имущества это влечет свои последствия (рис. 3):

1. Возмещение ущерба в случаях изъятия земельных участков, сопровождающегося сносом объектов капитального строительства, для государственных и муниципальных нужд предусмотрено не будет;
2. Совершение сделок с недвижимым имуществом является не возможным.

В добавление, если сделка с недвижимым имуществом, подлежащая обязательной государственной регистрации (сделки купли-продажи, мены, аренды), не была зарегистрирована, она может быть признана ничтожной.

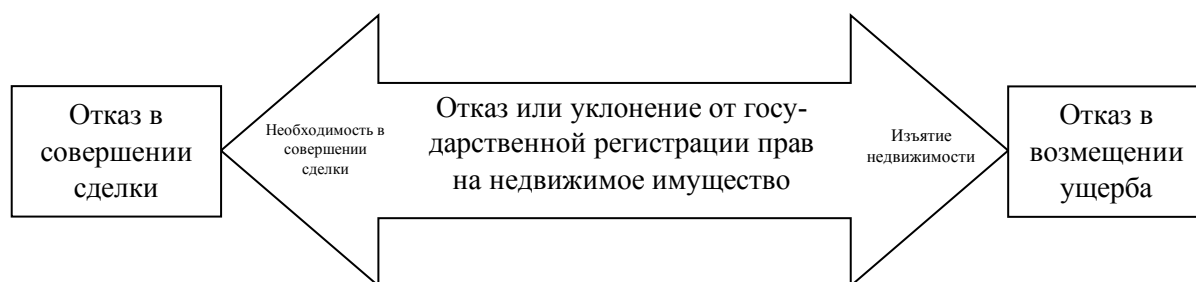


Рис. 3. Последствия отказа от государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Законодательно определено, что большинство сделок с недвижимостью должны пройти процедуру государственной регистрации, которая помогает выявить возможные нарушения при проведении сделки. Часто встречающимся нарушением является занижение стоимости недвижимости с целью уклонения от уплаты полного размера налога. Для устранения подобных случаев установлено, что рыночная стоимость не может быть меньше кадастровой. Тем самым подтверждается целесообразность осуществления процедуры кадастровой оценки на государственном уровне и контроль проведения любых

сделок с недвижимостью со стороны государства.

Кроме того, законодательно урегулирована процедура изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, которая требуется, например, при строительстве объектов федерального, регионального или местного значения. В подобных случаях предусмотрено возмещение ущерба правообладателям изымаемых участков. Участок условно может быть выкуплен государством (с возмещением убытков за снос объектов капитального строительства, за упущенную выгоду в виде

продукции и т.д.), либо обменян на аналогичный земельный участок. Размер возмещения за земельные участки рассчитывается, исходя из кадастровой стоимости земельных участков, и определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Налог – это обязательный, индивидуально безвозмездный платёж, принудительно взимаемый органами государственной власти различных уровней с организаций и физических лиц в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований. Основной целью сбора налогов в Российской Федерации является поддержание экономики. Налог на недвижимость также определяется исходя из её кадастровой стоимости. Государственная кадастровая оценка позволяет

контролировать правильность уплаты налога за содержание в собственности недвижимого имущества, а также решать спорные вопросы по поводу определения размера самого налога.

Таким образом, государственная кадастровая оценка недвижимости в России является механизмом определения кадастровой стоимости, которая в свою очередь выполняет социальные (определение стоимости объектов недвижимости при проведении сделок с недвижимостью), правовые (защита прав правообладателей при изъятии недвижимости) и экономические (определение стоимости объектов недвижимости для фискальных целей) функции, являясь при этом рычагом управления земельными ресурсами и объектами недвижимости (рис. 4).



Рис. 4. Государственная кадастровая оценка как рычаг управления земельными ресурсами и объектами недвижимости

Результаты государственной кадастровой оценки в виде кадастровой стоимости объектов недвижимости применяются в качестве основы:

- для определения кадастровой стоимости для целей налогообложения земельных участков и объектов капитального строительства;
- для установления арендной платы;
- для приватизации государственного и муниципального имущества;
- для выявления значения стоимости недвижимости, находящейся в государственной или муниципальной собственности;
- для оценки эффективности и потенциала использования ресурсов, расчетной поддержки проектных разработок генерального плана города и планирования мероприятий общегородского характера;
- для получения точной информации для фондового рынка или ипотечного образования.

Определяя проблематику государственной кадастровой оценки, стоит отметить, что все недостатки на сегодняшний день выражаются в конечном итоге в неправильном определении кадастровой стоимости, что в свою очередь влечет неправильное определение земельного налога. Завышение кадастровой стоимости влечет увеличение земельного налога, что для правообладателей будет являться ущербом, а занижение влечет уменьшение налога, но является ущербом для местных бюджетов.

Причины неправильного определения кадастровой стоимости исходят из внешних проблем сферы кадастровой оценки, эти проблемы условно можно разделить на 4 группы.

К первой группе относятся проблемы, связанные с отсутствием качественного законодательного регулирования процедуры государственной кадастровой оценки. Единый федеральный закон, регулирующий отношения,

возникающие при проведении кадастровой оценки, вступил в силу лишь с 2017 года. Кроме того, некачественной является и методическое обеспечение оценки. Важно подчеркнуть, что для проведения государственной кадастровой оценки нет необходимости в единой методике определения кадастровой стоимости, так как территории, подверженные оценке могут иметь абсолютно разные характеристики. Поэтому показатели, оказывающие влияние на кадастровую стоимость, должны учитываться в зависимости от их необходимости для данной территории.

Во-первых, при кадастровой оценке не учитывается функциональное назначение городов России, соответственно, на качество оценочных работ оказывает влияние однородность процедуры для всех населенных пунктов в субъекте и массовость характера оценки недвижимости. Во-вторых, исследователи уже не раз поднимали вопросы, касающиеся неучета важных ценообразующих факторов, что приводит к уравниванию стоимости и отсутствию отражения индивидуальных особенностей недвижимости. Исходя из этого, рыночная и кадастровая стоимости земельных участков не сопоставляются.

Вторая группа – ведомственные проблемы, которые возникают, например, в связи с ошибками в реестре недвижимости.

Третья группа проблем – организационные проблемы – это проблемы, существующие внутри самой сферы государственной кадастровой оценки. Например, плохая квалификация оценщиков, использование ими неверных исходных данных. Кроме того, отсутствует единый достоверный информационный ресурс для целей кадастровой оценки [13]. Сюда также входят и проблемы геодезического обеспечения, ведь определение координат характерных точек границ земельных участков с различной точностью влечет ошибочное определение площадей земельных участков, что в

свою очередь вытекает в неправильное начисление земельного налога [9].

При суммировании этих 3х групп проблем мы получаем 4ую – социальную, выражающуюся в недовольстве результатами кадастровой оценки, вызывающей необходимость в оспаривании кадастровой стоимости в судебном порядке. Важно понимать, что при определении кадастровой стоимости необходимо помнить о социальной стороне вводимого налога на недвижимость, ведь размер налога обязан быть установлен «с учётом сложившегося уровня доходов населения», и не должен приводить «к росту налоговой нагрузки на малообеспеченных граждан» [1].

Отдельного внимания требуют вопросы кадастровой оценки недвижимости в Республике Крым [10]. Анализируя результаты кадастровой оценки в Республике, можно сделать вывод о том, что кадастровая стоимость земельных участков либо не определена вовсе, либо значения ее удельного показателя на территории целого населенного пункта являются одинаковыми.

Подводя итог вышесказанному, кадастровый учет, регистрация прав и кадастровая оценка являются важными процедурами при внесении сведений в единую базу об объектах недвижимости, их правообладателях и правах, а также характеристиках этих объектов (а именно кадастровую стоимость) для дальнейшего применения таких сведений в целях налогообложения. Единый государственный реестр недвижимости оказывает влияние на 6 сторон:

- юридическую (соответствие законодательству);
- правовую (обеспечение защиты прав собственников, землепользователей, землевладельцев и т.д.);
- экономическую (упорядочивание сведений об объектах недвижимости и их правообладателях с целью сбора налогов);

- экологическую (формирование и рационального использования недвижимости, а также ее охрана);
- техническую (геодезическая составляющая кадастровых работ, точности расчета площадей во избежание случаев наложения границ);
- социальную (предоставление сведений заявителям, упрощение процедур запросов сведений, информирование граждан и юридических лиц о возможностях регистрации недвижимости и кадастровой оценки).

Важно понимать, что причинами неполного привлечения к налогообложению являются отсутствие сведений либо о кадастровой стоимости, либо о правообладателе, либо сведений, необходимых для идентификации налогоплательщика и исчисления земельного налога.

### **Литература**

1. Бюджетное послание Президента России о бюджетной политике в 2012–2014 годах (29 июня 2011 года) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.egonline.ru/information/bjudzhetnoeposlanie/> (Дата обращения: 23.06.2017).
2. Варламов А.А., Гальченко С.А. // Государственный кадастр недвижимости: учебник. – СПб.: «Дрофа». – 2012. – С. 32-34.
3. Дамдын О.С. История становления и развития земельного кадастра в России / О.С. Дамдын, Ю. С. Очур // Молодой ученый. — 2009. — №6. — С. 122-124.
4. Захаров В.А. Возникновение и развитие земельного кадастра / В.А. Захаров, Л.П. Лобанова // Кадастровый вестник № 2 – 2006 г. С.49-53.
5. Итоговый доклад «Итоги деятельности за 2014 год, задачи на 2015 год» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://rosreestr.ru/upload/iblock/5ef/buklet-rr-v-tsifrah-2015\\_itog.pdf](https://rosreestr.ru/upload/iblock/5ef/buklet-rr-v-tsifrah-2015_itog.pdf). (Дата обращения: 25.06.2017).
6. Итоговый доклад «Итоги деятельности за 2015 год, задачи на 2016 год» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/upload/iblock/422/422d0805ccd1f2c58ae23e2ae702de8b.pdf>. (Дата обращения: 25.06.2017).
7. Мирзоева (Лобанова) А.Э. Актуальность проблемы кадастровой оценки земельных



- участков России // Международный научно-исследовательский журнал – Екатеринбург, 2017. № 06 (60), Ч. 2. С. 121-126.
8. Мирзоева (Лобанова) А.Э. Анализ современного состояния системы управления земельными ресурсами и объектами недвижимости в Российской Федерации / А.Э. Мирзоева (Лобанова), А.С. Овчинникова // Развитие современной науки: теоретические и прикладные аспекты: сборник статей студентов, магистрантов, аспирантов, молодых ученых и преподавателей. Центр социально-экономических исследований. Пермь, 2017. С. 32-37.
  9. Мирзоева (Лобанова) А.Э., Овчинникова А. С. Особенности геодезического обеспечения кадастровой деятельности в Российской Федерации // Геодезия и картография. – 2017. – Т. 78. – № 6. – С. 00–00. DOI: 10.22389/0016-7126-2017-924-6-00-00.
  10. Мирзоева (Лобанова) А.Э. Современные проблемы определения кадастровой стоимости в населенных пунктах Автономной Республики Крым / А.Э. Мирзоева (Лобанова), Е.Н. Быкова // Материалы XVII Международной молодежной научной конференции в 6 ч. – 2016. Ч. VI. – С. 263-267.
  11. Павлова, А.И. История развития земельного кадастра в России История развития земельного кадастра в России / А.И. Павлова, Д.С. Чмырева // Vorona.net. — 2014. — №1.
  12. Поликарпов А.М. Проблемы кадастровой системы в Российской Федерации // А.М. Поликарпов, А.Э. Мирзоева (Лобанова), А.С. Овчинникова // Образование, экономика, общество. – 2015. – №3-4 (49-50). – С. 125-129.
  13. Семенова Евгения Александровна. Исследование особенностей применения экспертных систем для стандартизации кадастровой оценки городских земель и разработка моделей их информационного обеспечения: Дис. канд. техн. наук: 25.00.26 Москва, 2005, 150 с.
  14. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт) / Под ред. С.Н. Волкова и В.С. Кислова. – М.: Технология ЦД, 2003 – 387 с.
3. Damdin OS History of the formation and development of the land cadastre in Russia / O. Damdyn, Yu. S. Ochur // Young Scientist. - 2009. - №6. - P. 122-124.
  4. Zakharov V.A. The origin and development of the zemel cadastre / V.A. Zakharov, L.P. Lobanov-Nova // Cadastral Herald No. 2 - 2006. P.49-53.
  5. Final report "Results of activity for 2014, tasks for 2015" [Electronic resource]. - Access mode: [https://rosreestr.ru/upload/iblock/5ef/buklet-rr-v-tsifrakh-2015\\_itog.pdf](https://rosreestr.ru/upload/iblock/5ef/buklet-rr-v-tsifrakh-2015_itog.pdf). (Date of circulation: June 25, 2017).
  6. Final report "Results of activities for 2015, tasks for 2016" [Electronic resource]. - Access mode: <https://rosreestr.ru/upload/iblock/422/422d0805ccd1f2c58ae23e2ae702de8b.pdf>. (Yes-that address: June 25, 2017).
  7. Mirzoeva (Lobanova) A.E. Actuality of the problem of cadastral valuation of land plots of Russia // International Scientific and Research Journal - Yekaterinburg, 2017. № 06 (60), Part 2. 2. P. 121-126.
  8. Mirzoeva (Lobanova) A.E. Analysis of the current state of the management system of land resources and immovable property in the Russian Federation / A.E. Mirzoeva (Lobanova), A.S. Ovchinnikova // Development of modern science: theoretical and applied aspects: a collection of articles of students, undergraduates, graduate students, young scientists and teachers. Center for Social and Economic Research. Perm, 2017. pp. 32-37.
  9. Mirzoeva (Lobanova) AE, Ovchinnikova AS Features of geodetic support of cadastral activity in the Russian Federation // Geodesy and cartography. - 2017. - Т. 78. - No. 6. - S. 00-00. DOI: 10.22389 / 0016-7126-2017-924-6-00-00.
  10. Mirzoeva (Lobanova) A.E. Modern problems of determining cadastral value in settlements of the Autonomous Republic of Crimea / A.E. Mirzoeva (Lobanova), E.N. Bykov // Materials of the XVII International Youth Scientific Conference at 6 pm - 2016. Part VI. - P. 263-267.
  11. Pavlova, A.I. History of land cadastre development in Russia History of development of land cadastre in Russia / A.I. Pavlova, D.S. Chmyreva // Borona.net. - 2014. - №1.
  12. Polikarpov A.M. Problems of the cadastral system in the Russian Federation. Polikarpov, A.E. Mirzoeva (Lobanova), A.S. Ovchinnikova // Education, Economics, Society. - 2015. - № 3-4 (49-50). - P. 125-129.
  13. Semenova Evgenia Alexandrovna. Investigation of the features of the application of expert systems for standardization of cadastral valuation of urban lands and development of models for their information support: Dis. Cand. tech. Sciences: 25.00.26 Moscow, 2005, 150 p.
  14. Land management, land cadastre, land management and land evaluation (foreign experience) / Ed. S.N. Volkova and V.S. Kislova. - Moscow: Technology, 2003 - 387 p.

### Reference

1. The budget message of the President of Russia on the budget policy in 2012-2014 (June 29, 2011) [Electronic Resource]. Access mode: <http://www.egonline.ru/information/bjudzhetnoe-poslanie/> (Date of circulation: June 23, 2017).
2. Varlamov AA, Galchenko SA // State cadastre of real estate: textbook. - St. Petersburg: "The Bustard." - 2012. - P. 32-34.



**INTERRELATION OF PROBLEMS IN THE FIELDS OF CADASTRE ACCOUNTING, REGISTRATION AND CADASTRE EVALUATION OF THE REAL ESTATE IN RUSSIAN FEDERATION**

|  |  |
|--|--|
| <b>Lobanova A.E.</b>   | <b>Ovchinnikova A.S.</b>   |
| Cadastral engineer, «KRT System»   | Cadastral engineer, «KRT System»   |
| Address: 8/ 11, 3rd passage Perova field, Moscow, Russia<br>E-mail: <a href="mailto:axexyx@mail.ru">axexyx@mail.ru</a> | Address: 8/ 11, 3rd passage Perova field, Moscow, Russia<br>E-mail: <a href="mailto:anchik68@mail.ru">anchik68@mail.ru</a> |

**Abstract.** At the beginning of the ninth century, the population of Russia was in need of defining the boundaries of its possessions, as well as preserving and protecting the rights to real estate, which gave impetus to the creation of a certain system of management and accounting of land resources, and, subsequently, other real estate objects. Thus, the cadastral and registration systems of the Russian Federation were formed. With the passage of time, they gradually developed, and the problems that arose with this development were addressed through changes in legislation. In 2017, the two most powerful and most extensive information resources of Russia - a single state register of rights and a state real estate cadastre - merged into a single state real estate register. This event necessitated the study of the problem of maintaining this resource, as well as the shortcomings of the procedures (cadastre registration and registration of rights), the purpose of which is to fill it out and update, in their overall relationship. In addition, the information contained in the register of real estate is the initial information when conducting a cadastral valuation, which also causes imperfections in this procedure. It should be noted that the unified state register of real estate must necessarily comply with the provisions of the law, which confirms its legal significance in the state administration of land resources and real estate. Providing protection of the rights of owners, land users, landowners and other rightholders, the register fulfills its legal function to citizens. The economic role of the real estate registry is to collect, store, analyze, update and organize information about real estate objects and their rightholders, which is the basis for calculating tax payments. Also, do not forget about the environmental side of the property registry, which allows you to formulate and rationally use land resources and protect land. From the technical point of view, the real estate registry contains a geodetic and cartographic basis for cadastral work, and also allows for accurate calculations of areas in order to avoid occurrence of shortcomings in land use. Finally, the real estate register performs such social tasks as providing information to applicants, simplifying procedures for requesting information, informing citizens and legal entities, the possibility of cadastral registration and registration of rights, cadastral valuation of real estate.

**Key words:** state cadastral registration, problems of cadastral system in Russian Federation, law, geodesy, real estate, society, registration of rights, cadastral valuation, interaction of accounting, registration and evaluation systems, information about immovable property, taxes

© Лобанова А.Э., Овчинникова А.С., 2018