

С. П. Гришаев

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ КОММЕНТАРИЙ
К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ ОТ 13 ИЮЛЯ 2015 Г. № 218-ФЗ

(ПОСТАТЕЙНЫЙ)



Электронные версии книг на сайте
www.prospekt.org



• ПРОСПЕКТ •

Москва
2025

УДК 347.2/.3(470+571)
ББК 67.404.1(2Рос)
Г85

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Автор:

Гришаев С. П., кандидат юридических наук, доцент, автор более 200 публикаций (как печатных, так и электронных) в области гражданского, семейного и жилищного права.

Гришаев С. П.

Г85 Научно-практический комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» (постатейный). — Москва : Проспект, 2025. — 528 с.

ISBN 978-5-392-43173-1

Предлагаемая читателю книга представляет собой постатейный комментарий к Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который составляет правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Указанный закон является одним из самых важных гражданско-правовых актов. Правовой режим недвижимого имущества основан на необходимости обеспечить особую устойчивость прав на это имущество, установить специальный порядок распоряжения им. Поэтому, в соответствии со ст. 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Помимо вещных прав, государственной регистрации подлежит ряд договоров с недвижимостью (в отдельных случаях — аренда недвижимого имущества). Законодательное закрепление необходимости государственной регистрации права на недвижимое имущество является признанием со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу, чем обеспечивается защита прав других лиц, стабильность гражданского оборота и предсказуемость его развития.

Законодательство приведено по состоянию на 24 декабря 2023 г.

Книга представляет интерес не только для юристов, но и для обычных граждан, поскольку, как показывает статистика, сделки с недвижимостью совершает подавляющее большинство россиян.

УДК 347.2/.3(470+571)
ББК 67.404.1(2Рос)

Научное издание

ГРИШАЕВ СЕРГЕЙ ПАВЛОВИЧ
НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ КОММЕНТАРИЙ
К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ
«О ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»
(ПОСТАТЕЙНЫЙ)

Подписано в печать 20.09.2024. Формат 60×90 1/16.

Печать цифровая. Печ. л. 33,0. Тираж 500 (1-й завод 100) экз.

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-43173-1

© Гришаев С. П., 2024
© ООО «Проспект», 2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

Глава 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1.	Предмет регулирования настоящего Федерального закона. Основные положения.	3
Статья 2.	Правовая основа государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав	14
Статья 3.	Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.	17
Статья 3.1.	Публично-правовая компания, осуществляющая полномочия в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав	22
Статья 4.	Участники отношений при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав	30
Статья 5.	Идентификаторы, используемые при ведении Единого государственного реестра недвижимости	32
Статья 6.	Геодезическая и картографическая основы Единого государственного реестра недвижимости	35

Глава 2 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 7.	Состав и правила ведения Единого государственного реестра недвижимости	39
Статья 8.	Кадастр недвижимости	44
Статья 9.	Реестр прав на недвижимость	73
Статья 10.	Реестр границ.	80
Статья 11.	Реестровые дела.	92
Статья 12.	Кадастровые карты	93
Статья 13.	Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости	96

Глава 3
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Статья 14.	Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав	97
Статья 15.	Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав.	111
Статья 16.	Сроки и дата осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав ...	127
Статья 17.	Государственная пошлина за осуществление государственной регистрации прав	131
Статья 18.	Представление заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов	132
Статья 19.	Обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных уполномоченных лиц представлять заявление и прилагаемые к нему документы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав ...	149
Статья 20.	Правила информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав	159
Статья 21.	Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав	162
Статья 22.	Требования к межевому плану	167
Статья 23.	Требования к акту обследования	172
Статья 24.	Требования к техническому плану	172
Статья 24.1.	Требования к карте-плану территории	186
Статья 25.	Основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения	189
Статья 26.	Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав	193
Статья 27.	Отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав	232
Статья 28.	Удостоверение осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав	232

Статья 29.	Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав	234
Статья 30.	Приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в заявительном порядке.	247
Статья 31.	Прекращение осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав . . .	250

Глава 4

ВНЕСЕНИЕ СВЕДЕНИЙ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ В ПОРЯДКЕ МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

Статья 32.	Правила направления документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, в порядке межведомственного информационного взаимодействия	254
Статья 33.	Правила внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости по заявлению заинтересованного лица	284
Статья 34.	Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия	286

Глава 5

ВНЕСЕНИЕ СВЕДЕНИЙ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ В УВЕДОМИТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ

Статья 35.	Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости	293
Статья 36.	Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя	295
Статья 36.1.	Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и государственной регистрации ипотеки как обременения на такой земельный участок либо записи о невозможности	

	государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на такой земельный участок или обременения такого земельного участка	296
Статья 36.2.	Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о возможности представления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью	300
Статья 36.3.	Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о возможности предоставления персональных данных правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости	302
Статья 37.	Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии правопритязаний, прав требований в отношении зарегистрированного права	305
Статья 38.	Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости отдельных записей о правообладателе, а также отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости	306
Статья 39.	Правила представления сведений для внесения в Единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке, а также правила уведомления правообладателя о внесении таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости	314

Глава 6

ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Статья 40.	Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в связи с созданием, реконструкцией, прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства	317
------------	---	-----

Статья 41.	Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости	337
Статья 42.	Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество	350
Статья 43.	Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков.	358
Статья 44.	Особенности осуществления государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объекта недвижимости	364
Статья 45.	Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении искусственно созданного земельного участка.	367
Статья 46.	Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении единого недвижимого комплекса и предприятия как имущественного комплекса	369
Статья 47.	Особенности государственной регистрации прав на земельную долю , земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	370
Статья 48.	Особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства.	376
Статья 49.	Особенности осуществления государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации	387
Статья 50.	Особенности осуществления государственной регистрации при переходе прав на заложенное недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него.	390
Статья 51.	Особенности осуществления государственной регистрации аренды недвижимого имущества, найма жилого помещения, безвозмездного пользования (ссуды) недвижимым имуществом.	392
Статья 52.	Особенности осуществления государственной регистрации сервитута	396
Статья 53.	Особенности осуществления государственной регистрации ипотеки	398

Статья 54.	Особенности осуществления государственной регистрации прав при доверительном управлении и опеке, связанных с недвижимым имуществом.	405
Статья 55.	Особенности осуществления государственной регистрации права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю.	407
Статья 56.	Особенности осуществления государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности	408
Статья 57.	Особенности осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества при регистрации перехода прав на него	409
Статья 58.	Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решения суда.	412
Статья 59.	Осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенного документа	415
Статья 60.	Особенности государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета при изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд	417
Статья 60.1.	Особенности государственной регистрации прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации	422
Статья 60.2.	Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, сведения о которых содержатся в государственном лесном реестре, земельные участки, границы которых пересекаются с границами указанных земельных участков, государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ указанных земельных участков	423

Глава 7

ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 61.	Порядок исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости	432
------------	---	-----

Глава 8 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 62.	Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости	442
Статья 63.	Плата за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости	459

Глава 9 ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ

Статья 64.	Государственный регистратор прав и гарантии при осуществлении им должностных обязанностей	461
Статья 65.	Права и обязанности государственного регистратора прав	462

Глава 10 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ВЕДЕНИИ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ, ПРЕДОСТАВЛЕНИИ СВЕДЕНИЙ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 66.	Ответственность органа регистрации прав.	463
Статья 67.	Ответственность государственного регистратора прав	468
Статья 67.1.	Ответственность публично-правовой компании	470

Глава 10.1 КОМПЕНСАЦИЯ ДОБРОСОВЕСТНОМУ ПРИОБРЕТАТЕЛЮ ЗА УТРАТУ ИМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 68.1.	Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения	472
--------------	---	-----

Глава 11 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 69.	Признание ранее возникших прав, прав, возникающих в силу закона. Ранее учтенные объекты недвижимости	476
Статья 69.1.	Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости	481

Статья 70.	Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости в отдельных случаях	488
Статья 71.	Особенности подготовки технического плана здания, сооружения , помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства.	509
Статья 71.1.	Особенности внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении границ минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов	512
Статья 72.	Порядок вступления в силу настоящего Федерального закона	513