

Н. С. ДОЛГАНОВА, В. А. ЗЮЗИН,
А. Н. КОРОЛЕВ, А. А. НАЗИМОВА

**КОММЕНТАРИЙ
К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ**

от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ

**«О ГОСУДАРСТВЕННОМ
КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»**

(постатейный)

Москва
ЮСТИЦИНФОРМ
2008

УДК 347.214.2(094.072)
ББК 67.404
Д64

Введение

Долганова, Н. С.
Д64 Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» : (постатейный) : [по состоянию на 29 апр. 2008 г.] / Н. С. Долганова, В. А. Зюзин, А. Н. Королев, А. А. Назимова. — М. : Юстицинформ, 2008. — 320 с. — (Серия «Комментарий специалиста»).

ISBN 978-5-7205-0931-6

Издание представляет собой научно-практический комментарий к новому Федеральному закону от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Комментируемый Закон направлен на установление единой системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости и призван регулировать отношения, возникающие при проведении государственного кадастрового учета объектов недвижимости, территориальных и функциональных зон, зон с особыми условиями использования территорий, а также устанавливает порядок и условия проведения кадастровой оценки объектов недвижимости, определяет состав и структуру сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, решает вопросы информационного взаимодействия при проведении государственного кадастрового учета и предоставления таких сведений.

В книге рассматриваются вопросы, связанные с установлением правовой основы регулирования кадастровых отношений, правовым регулированием порядка ведения государственного кадастра недвижимости и кадастрового учета, а также вопросы осуществления кадастровой деятельности.

Комментарий предназначен для юристов предприятий и организаций, работников органов государственной власти, студентов и преподавателей юридических учебных заведений, а также для всех читателей, интересующихся вопросами, связанными с правоотношениями, объектами которых выступает недвижимое имущество.

УДК 347.214.2(094.072)
ББК 67.404

Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Федеральный закон) регулируются отношения, которые согласно пунктам «г» (установление порядка организации и деятельности федеральных органов исполнительной власти), «ж» (финансовое регулирование), «з» (федеральные налоги и сборы), «и» (федеральная информация), «о» (гражданское законодательство), «р» (геодезия и картография) ст. 71 Конституции РФ находятся в ведении Российской Федерации, а также отношения, которые согласно пунктам «к» (административное, земельное законодательство), «н» (установление общих принципов организации местного самоуправления) ч. 1 ст. 72 Конституции РФ находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ.

Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с ведением и учетом государственного кадастра недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства), а также кадастровой деятельности. Положения Федерального закона не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, предприятий как имущественных комплексов.

В целом Федеральный закон систематизирует уже существующие многоуровневые способы организации ведения кадастров недвижимости и позволяет более эффективно реализовывать программы, предполагающие комплексный анализ различных видов недвижимости.

Принятие Федерального закона было направлено на решение вопросов регистрации недвижимого имущества, информационно-обеспечения процессов государственного контроля, управления, экономической оценки и налогообложения недвижимого имущества, а также совершенствование деятельности в области формирования недвижимого имущества.

Необходимость в таком законодательном акте объясняется тем, что в настоящее время в Российской Федерации действует сложная многоуровневая система реестров и кадастров недвижимого имущества. При этом учет недвижимого имущества осуществляется как учет объектов права либо объектов управления в зависимости от целей учета.

Вместе с тем системы учета не связаны между собой и не позволяют получить объективные сведения о недвижимом имуществе на

ISBN 978-5-7205-0931-6 © ЗАО «Юридический Дом «Юстицинформ», 2008

ственный кадастр недвижимости на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, созданной в установленном Правительством РФ порядке и объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях. Особенности соответствующего взаимодействия органа кадастрового учета и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, определяются Правительством РФ.

Оглавление

Введение	3
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	12
Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона	12
Статья 2. Правовая основа регулирования кадастровых отношений	22
Статья 3. Орган, осуществляющий кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости	40
Глава 2. ВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	43
Статья 4. Принципы ведения государственного кадастра недвижимости	43
Статья 5. Кадастровый номер объекта недвижимости и кадастровое деление территории Российской Федерации	51
Статья 6. Геодезическая и картографическая основы государственного кадастра недвижимости	57
Статья 7. Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости	59
Статья 8. Состав сведений государственного кадастра недвижимости о прохождении Государственной границы Российской Федерации	89
Статья 9. Состав сведений государственного кадастра недвижимости о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов	93
Статья 10. Состав сведений государственного кадастра недвижимости о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий	95
Статья 11. Состав сведений государственного кадастра недвижимости о кадастровом делении территории Российской Федерации	98
Статья 12. Состав сведений государственного кадастра недвижимости о картографической и геодезической основах кадастра	102

Статья 13. Разделы государственного кадастра недвижимости	105
Статья 14. Порядок предоставления по запросам заинтересованных лиц сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости	110
Статья 15. Информационное взаимодействие при ведении государственного кадастра недвижимости	121
Глава 3. ПОРЯДОК КАДАСТРОВОГО УЧЕТА	131
Статья 16. Основания осуществления кадастрового учета	131
Статья 17. Сроки осуществления кадастрового учета	135
Статья 18. Место осуществления кадастрового учета	138
Статья 19. Государственная пошлина за осуществление кадастрового учета	139
Статья 20. Лица, имеющие право на обращение с заявлениями о кадастровом учете	139
Статья 21. Порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета	147
Статья 22. Состав необходимых для кадастрового учета документов	155
Статья 23. Решение об осуществлении кадастрового учета	176
Статья 24. Особенности осуществления кадастрового учета при преобразовании объектов недвижимости	181
Статья 25. Особенности осуществления кадастрового учета отдельных видов объектов недвижимости и учета частей объектов недвижимости	185
Статья 26. Приостановление осуществления кадастрового учета	204
Статья 27. Отказ в осуществлении кадастрового учета	210
Статья 28. Исправление ошибок в государственном кадастре недвижимости	224
Глава 4. КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	229
Статья 29. Кадастровый инженер	229
Статья 30. Государственный реестр кадастровых инженеров	236
Статья 31. Формы организации кадастровой деятельности	238
Статья 32. Осуществление кадастровым инженером кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя	242

Статья 33. Осуществление кадастровым инженером кадастровой деятельности в качестве работника юридического лица	246
Статья 34. Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности	252
Статья 35. Основания для выполнения кадастровых работ	261
Статья 36. Договор подряда на выполнение кадастровых работ	266
Статья 37. Результат кадастровых работ	271
Статья 38. Межевой план	272
Статья 39. Порядок согласования местоположения границ земельных участков	276
Статья 40. Акт согласования местоположения границ	284
Статья 41. Технический план	287
Статья 42. Акт обследования	291
Глава 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	293
Статья 43. Особенности осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период	293
Статья 44. Лица, осуществляющие кадастровую деятельность в переходный период	295
Статья 45. Ранее учтенные объекты недвижимости	301
Статья 46. Обеспечение реализации положений настоящего Федерального закона	309
Статья 47. Иные заключительные положения	311
Статья 48. Вступление в силу настоящего Федерального закона	314