



ИЮЛЬ 2015

## Новый закон о государственной регистрации недвижимости: как избежать проблем

13 июля 2015 года Президентом РФ подписан Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ, вступающий в силу с 1 января 2017, за исключением отдельных положений.

1. Среди **важных положений закона** можно отметить следующее:
  - закрепление и конкретизация единства и неразрывности процедур государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;
  - сокращение сроков осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
  - введение оснований для возврата документов, представленных к заявлению о кадастровом учете и (или) регистрации прав, без рассмотрения;
  - установление «льготного» порядка государственной регистрации прав на основании
2. **Создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)**

Еще одним из важных нововведений стало **создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)** вместо Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН).

Для этих целей сведения из ЕГРП и ГКН будут считаться сведениями ЕГРН.

Однако на сегодняшний день правообладатели недвижимости **нередко сталкиваются с проблемой расхождения сведений** о таких объектах, содержащихся в ЕГРП и ГКН. Расхождения могут быть в кадастровом номере, адресе, площади и др. Подобные противоречия **могут повлечь различные неблагоприятные последствия**, в том числе в результате недобросовестных действий внесение записей в ЕГРП о принадлежности соответствующего объекта третьим лицам.

**Рекомендация:** Чтобы существующие противоречия не перекечевали в ЕГРН, а также для целей предупреждения наступления неблагоприятных последствий, порождаемых ими, рекомендуется уже сейчас предпринять меры по выявлению и устранению соответствующих несоответствий между сведениями ЕГРП и ГКН.

### 3. Разграничение государственной собственности на землю

Названный закон в ч. 14 ст. 41 предусматривает «автоматическое» внесение в ЕГРН записи о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, при отсутствии заявления об ином.

При кадастровом учете вновь образованных земельных участков регистрирующий орган по тем или иным причинам может не обладать полными и актуальными сведениями о законном владельце (в том числе публичном собственнике) исходного земельного участка. В результате этого к неразграниченным может быть отнесен участок, в действительности являющийся разграниченным, отнесенным к определенному уровню публичной собственности.

Указанные обстоятельства могут привести к злоупотреблениям и/или добросовестному заблуждению при совершении сделок по распоряжению соответствующими новыми образованными земельными участками в ущерб их законным владельцам.

Это в свою очередь поставит под угрозу действительность самой сделки и повлечет для добросовестного участника **дополнительные издержки**.

**Рекомендация:** Чтобы снизить риск указанных неблагоприятных последствий при совершении сделок в отношении вновь образованных земельных участков из публичной собственности, целесообразно проводить юридическую проверку компетенции публичного органа, распоряжающегося соответствующими участками.

*Авторы: партнер Елена Гаврилина, старший юрист Юлия Филаткина, юрист Юрий Надежин*

#### Контакты



**Иван СМИРНОВ**

Управляющий партнер  
санкт-петербургского офиса  
[ivan\\_smirnov@epam.ru](mailto:ivan_smirnov@epam.ru)



**Елена ГАВРИЛИНА**

Партнер  
Практика недвижимости и строительства  
(Москва)  
[elena\\_gavrilina@epam.ru](mailto:elena_gavrilina@epam.ru)

#### Подписка и отказ от подписки

Данный документ подготовлен в информационных и образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. Бюро не несет ответственности за неблагоприятные последствия использования бюллетеня любыми лицами.

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой [Unsubscribe](#).

Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой [Subscribe](#).