

## **Регистрация ранее учтенного земельного участка**

Любые операции с землей, в частности, продажа и покупка, строго регулируется государством на законодательном уровне. Все земельные участки (ЗУ) подразделяются по статусу, видам и по своему целевому назначению. Информация о них собрана в ЕГРН - Едином государственном реестре недвижимости. Однако иногда бывает так, что земельный участок в реестре не зарегистрирован. Как правило, это касается такой особой категории имущества, как ранее учтенных земельных участков. В статье мы расскажем, что значит статус “ранее учтенный земельный участок” в 2024 году, а также как такая земля оформляется в собственность граждан.

### **Что значит ранее учтенный объект недвижимости**

Разберемся, что включает в себя понятие регистрация ранее учтенного объекта недвижимости.

24 июля 2007 г. вступил в силу ФЗ №221 «О кадастровой деятельности», регулирующий порядок учета и регистрации объектов недвижимости. Начиная с 2017 г. все данные о недвижимом имуществе граждан вносятся в единый реестр Федеральной службы государственного кадастра и картографии ЕГРН. Прежде такого единого порядка кадастрового учета не существовало. Было так: объекты капитального строительства учитывались БТИ, а земельные участки – органами государственной власти.

Все участки, прошедшие регистрацию с 2007-го по 2015-й год в двух реестрах — в кадастровом и прав на недвижимость – получили статус земли учтенный. Данные объекты прошли такие этапы кадастрового учета (КУ), как процедура межевания, установление границ, присвоение кадастрового номера (КН), а также — регистрация права собственности либо аренды.

А вот все объекты недвижимости, зарегистрированные до 01.03.2008 с присвоением им условных номеров, в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», получили статус ранее учтенных. Это же относится к землям с актуальными

ми имущественными правами, которые не внесены в реестр по тем или иным причинам.

ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. устраняет необходимость двойной регистрации недвижимого имущества. Для сбора сведений создан ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости.

Как правило, ранее учтенные участки регистрируются по упрощенной схеме:

1. Владелец недвижимого имущества самостоятельно подает заявление.
2. Процедура межевания тут не является обязательной.

Основанием может стать любой документ, который выдан в соответствии с законодательством, действовавшим в момент его выдачи.



Фото: Регистрация ранее учтенных участков: порядок действий

Нет необходимости получать акты органов местной власти о том, что ЗУ предоставлен в собственность. То отделение Росреестра, в которое подается заявление о регистрации, само должно запрашивать данные документы у органов местной власти.

Наличие официальной регистрации в ЕГРН позволяет доказать законное право на землю и уменьшить риск мошеннических действий.

А вот отсутствие точных границ и записей о местоположении земли однажды может вызвать проблемы с соседями и даже привести к судебным разбирательствам.

Больше всего трудностей возникает при необходимости передать или получить права на землю при продаже, дарении или наследовании. Без регистрации объекта не получится оформить ни один официальный документ.

На ЗУ, которые не прошли процедуру межевания, необходимы кадастровые работы, поскольку такой объект учтен без границ, а значит, его площадь указана неточно (то есть это декларированная площадь). Межевой план затем передается в регистрирующий орган с целью фиксации точных сведений о границах.

### Как узнать статус земли

Собственнику важно знать точно, была ли включена в ЕГРН ранее учтенная земля. Ведь органы регистрации вправе внести ЗУ и без уведомления владельца.

Для выяснения статуса участка следует на официальном сайте Росреестра воспользоваться публичной кадастровой картой, где собраны сведения обо всех участках, включенных в ГКН. Если вам известен кадастровый номер участка, то с его помощью можно узнать местоположение ЗУ. Там же можно найти ближайшее отделение Росреестра. Услуга предоставляется бесплатно. Вы сможете получить ФИО владельца ранее учтенной земли. Также можно лично посетить МФЦ либо местное отделение Росреестра, взяв с собой паспорт и оригиналы документов на участок.

**Внимание!** Специалист должен проверить кадастровый номер ранее учтенного земельного участка. При наличии такового сотрудник примет заявление на получение выписки из Кадастра недвижимости.

Когда следует оформлять

Любой ранее учтенный земельный участок требует включения в реестр лишь при отсутствии данных о таком объекте. Как правило, такая недвижимость не имеет паспорта и выписки, поскольку не занесена в Госреестр. Однако, согласно ст. 45 Закона о кадастре, такая процедура обязательна.

Для получения кадастрового паспорта (выписки из ЕГРН) следует зарегистрировать участок, т.е. внести его в государственный реестр.

Это даст возможность:

- проводить любые требуемые операции с ЗУ;
- исключить возможность проведения тех или иных незаконных действий с данной землей;
- обеспечить взаимодействие органов власти и организаций, предоставляющих услуги, поскольку все сведения собраны в одном месте.

Ранее учтенные земли могут снять с КУ без ведома владельца земли. Как правило, это происходит в следующих случаях:

1. Земля обладает статусом «временный». Это означает, что участок уже прошел регистрацию до 1 января 2017 г., однако право собственности на него не зарегистрировано до истечения такого временного статуса. Подобные объекты должны быть внесены до 1 марта 2022 г.
2. После того, как участок был разделен на несколько, не было оформлено право собственности на вновь образованные части земли.

3. Земля была получена в наследство, а запись о правообладателе «старого» участка в ЕГРН не произведена или же ЗУ была по тем или иным причинам снят с кадастрового учета.

Перед тем, как снять с учета ЗУ, Кадастровая палата направляет владельцу недвижимости уведомление об этом на его e-mail либо на домашний адрес. В письме сообщаются возможные последствия того, что владелец не предпримет необходимых шагов. Как правило, ему дается срок до полугода на оформление права собственности.

**Важно!** Если участок уже снят с учета на момент подачи заявления, то дело рассматривается судом. Снятый с регистрации участок получает статус неразграниченного (свободного).