**Что значит статус земельного участка «ранее учтенный»**

Земля является важным объектом для реализации человеком своих имущественных прав. Все действия с ней обязательно происходят в строгом соответствии с законом. Участки различаются по статусу, типу и назначению. И вся подобная информация должна вносится в специальную базу. Но иногда земля не регистрируется и переходит из-за этого в отдельную категорию – это «ранее учтенные» земельные участки.

**Законодательное обоснование**

По № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» регулируется процесс учитывания и регистрирования объектов. Но он начал работать лишь с июля 2007 года. Поэтому с этого момента начался сбор данных. До этого процесс не был упорядочен. Земельные наделы учитывались властными структурами и не централизовано.

Участки, регистрируемые в период 2007-2015 годов в нужных реестрах, обзавелись статусом учтенных. Они были размежеваны, по ним определили границы, пронумеровали по кадастру, зарегистрировали права.

А объекты, зарегистрированные гражданами до 24.07.2007 года с назначением им условной нумерации, отметились в качестве ранее учтенных.

**Что такое ранее учтенные участки**

Это земли, на которые у владельцев появились права до момента определенного изменения законодательства и введения необходимых процедур учета. Процедура уточнения границ у ранее учтенного земельного участка не происходила, поэтому он числится именно в таком виде и имеет соответствующий статус. Для корректирования эти сведений требуется провести кадастровые работы.

К категории ранее учтенных причисляются такие участки:

* приобретенные у других лиц;
* взятые в долгосрочную аренду (в т.ч. с возможностью выкупа);
* переданные в пожизненное владение либо пользование с правом наследования и пр.

Помимо этого участки могут быть временными, архивными, учтенными, аннулированными. Иногда одно значение сменяется относительно конкретного объекта на другое.

**Почему нужно межевать землю и регистрировать эти сведения**

Если участок не межевался, он учитывается без границ с неточностями относительно площади. Для включения корректных сведений требуется провести кадастровые работы и представить в орган госрегистрации межевой план.

Процедура рекомендована к проведению, так как при неимении точных данных о границах в будущем обязательно появятся проблемы. Имеют место даже случаи мошенничества при продаже чужих земельных участков из-за отсутствия сведений об их точном местоположении. Кадастровый паспорт должен содержать подробную информацию.

Это позволит совершать запланированные операции, исключать возможность мошеннических схем, обеспечивать взаимодействие разных госорганов при совершении информационного обмена.

Государственное регистрирование прав это единственное официальное доказательство их существования.

**Про снятие с учета ранее учтенного земельного участка**

Информация может и вовсе пропадать из действующих баз по инициативе госорганов. То есть не по воле владельцев

**Причины для этого:**

* Произошел раздел ранее учтенного земельного участка, но права на новую образовавшуюся собственность не оформлялись.
* Земле присвоили «временный» статус, но граждане не предприняли действий для его смены.
* Участок перешел по наследству, но запись об этом в ЕГРН не делалась.

При возникновении основания для снятия с учета госорган отсылает уведомление собственнику (если имеются сведения о месте его нахождения). Далее у человека есть 6 месяцев для представления документов и регистрирования прав. В противном случае земли снимаются с учета.

**Как узнать про статус земельного участка**

Для получения таких сведений не приходится занимать очередь в МФЦ или Кадастровую палату. Проверять их предлагается упрощенно в дистанционном формате. Для этого нужно можно обратиться к электронной [Публичной карте кадастра](https://ru.reestrgos.com/). Здесь при использовании номера объекта можно будет получить всю нужную информацию.

Как понять, что участок ранее учтенный и числится в соответствующих перечнях:

* запросить ЕГРН выписку;
* проверить информацию о владельцах;
* заказать отчет о характеристиках надела и т. д.

Запрошенные документы заверяются электронной подписью, после чего они принимаются всеми государственными структурами. Помимо карты можно воспользоваться онлайн-сервисом по уточнению справочной информации на портале Росреестра.

**Специфика определения статуса**

Единый Госреестр включает информацию обо всех недвижимых объектах.

**В нем содержится:**

* адрес;
* ФИО собственника;
* документальное основание для получения права собственности;
* дата постановки на учет;
* категория земель, разрешенный вид использования;
* кадастровая стоимость.

Если информации по одному из данных пунктов нет, участок можно считать «ранее учтенным». То есть у владельца имеются документы о праве владения, но в информационных базах государства этот факт не значится. Саму же формулировку именно в таком виде здесь не встретить.

Основные трудности возникали раньше из-за отсутствия информации о границах и межевании. Эту процедуру долгое время осуществляли с большими погрешностями. Не применялись поворотные точки и GPS-маячки.

Поэтому собственники вынуждены сегодня повторять процедуру по всем правилам и передавать сведения в Росреестр. К тому же это позволяет добиться исправления какой-то возможной кадастровой ошибки по ранее учтенному земельному участку.

**Как сменить статус на «учтенный» участок**

Для осуществления такой смены потребуется обратиться в регистрирующую палату с заявкой. К ней нужно приложить документацию в подтверждение имеющегося права собственности.

**В перечень таковой входит:**

* свидетельство;
* договор купли-продажи либо дарения;
* постановление о приватизации;
* акт о переходе надела в безвозмездное пользование и т.д.

Заинтересованное лицо (не постороннее) обращается в Росреестр и предоставляет сюда недостающую информацию.

При этом межевать ранее учтенный земельный участок для уточнения границ не нужно – прямого требования об этом в Федеральном законодательстве нет, но сделать это потребуется.

Во-первых, межевание настоятельно рекомендуется сделать хотя бы во избежание споров с соседями. Во-вторых, действительно понадобится уточнение границ ранее учтенного земельного участка для регистрации прав на него. В госорганы приносится межевой план, чтобы зафиксировать полученные сведения. Иначе границы будут считаться декларированными.

**Про оформление в собственность**

Итак, занесение ранее учтенного участка в реестр реализуется по инициативе гражданина, если в ЕГРН не имеются нужные сведения (проверяем заранее).

**Требующиеся для оформления документы:**

* документальное подтверждение права собственности;
* документы о наличии такого статуса как “ранее учтенный участок”, уже находящиеся в регистрирующей организации;
* заявление.

Регистрирование права на ранее учтенные земли реализуется в заявительном формате с предоставлением перечисленных документов и квитка об оплаченной пошлине.

Подавать приходится именно унифицированное заявление. Это возможно через МФЦ либо в электронном формате через соответствующий раздел сайта Росреестра.

**Внесение данных в Росреестр**

Документальное основание:

* документация о праве владения либо пользования объектом (свидетельства, акты, решения госорганов о передаче земли);
* справка из похозяйственной книги;
* арендный договор.

Информация заносится в рамках 5 дней. Выписка после этого будет содержать сведения об обновленном статусе – учтенный. При привлечении МФЦ срок ожидания увеличивается до 9ти дней.

**Про внесение дополнительных сведений о ранее учтенном земельном участке**

При изменении каких-то нюансов по участку рекомендовано обновлять и его паспорт. Что обычно меняется: размер, адрес, стоимость, категория либо вид разрешенного пользования, ограничение прав, ландшафт.

Документация также подается в МФЦ либо Кадастровую палату. Можно прийти сюда либо направить документы электронным способом, почтой. Также эти обязанности можно переложить на доверенное лицо.

Что предоставляется:

* документация на собственность;
* заявление;
* паспорт;
* документ, отображающий произошедшие изменения.

Госпошлина не платится. Срок внесения корректировок составляет не больше 18 ти дней, при задействовании МФЦ – 21 день. Итоговые документы о внесенных изменениях заявитель получает самостоятельно. Это выписка из Кадастрового паспорта с корректировками.

**Что еще рекомендуется учесть**

При проведении каких-либо операций с подобной категорией участков приходится обращать внимание на важные нюансы. Они могут затруднить или сделать невозможным полноценное обращение с ними. Это особо актуально для будущих покупателей.

Ранее учтенные участки бывают 2-х типов:

* не имеющие зафиксированных границ (без точек, их координат) – это ограниченные по свойствам имущественные объекты, которые не получится разделить, выделить из состава земель с/х назначения и т.д.;
* не установленные по местоположению (таковое устанавливалось ранее с привязкой к условной системе координат населенного пункта, но сейчас она изменилась) – это является причиной возникновения проблем при оформлении и отчуждении.

При подаче документации нужно учитывать все нюансы. В том числе удостовериться, что она подготовлена при соблюдении требований законодательства. Они должны включать описания, позволяющие присвоить определенный статус объекту.

Заявителю откажут, если кадастровая служба не получит от ведомств или БТИ нужных ответов на запросы. Это засчитается как отсутствие требующегося документа либо сведений.

**Заключение**

Итак, по № 218-ФЗ статус земельного участка как «ранее учтенный» значит, что этот объект числится без четких разграничений. По ней могут отсутствовать и иные сведения. Но имеется обычно условный номер.

**Обратите внимание на следующие рекомендации и предупреждения:**

1. Если узаконить ранее учтенный земельный участок, можно избежать массу проблем и получить доступ к совершению любых сделок.
2. Придется проявить инициативу. Прохождение регистрационных процедур потребует проведения межевания, а также включения нехватающих сведений в ЕГРН.
3. При игнорировании необходимости внесения сведений по участку он может оказаться снятым с учета по ряду причин.

Для владельцев выгоднее, чтобы земля учитывалась государством как их собственность. При этом имеющая вполне определенные характеристики.