**Земельный участок без границ**

Наверняка многим доводилось слышать понятие «ранее учтенный земельный участок» (РУЗУ). Однако не каждый знает, что данное понятие означает. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) РУЗУ - это земельные участки, учтенные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Закона о кадастре или в переходный период его применения.

В государственном кадастре недвижимости могут содержаться сведения об адресе РУЗУ, площади, правообладателе. А вот сведения о его точном местоположении в государственном кадастре недвижимости (ГКН) могут отсутствовать. Зачастую РУЗУ не имеют установленных в соответствии с законодательством границ. Происходит это потому, что в отношении земельного участка не проводились межевые работы и документы межевания в орган кадастрового учета не представлялись.

Графика и координаты РУЗУ не будут отражаться ни на кадастровом плане территории ни в кадастровой выписке. Такое положение вещей может иметь достаточно серьезные последствия для правообладателей РУЗУ. В частности, существует вероятность постановки в ГКН земельного участка, который будет частично или полностью пересекать границы РУЗУ, существующие на местности. На вновь образованный земельный участок могут быть зарегистрированы права. Законом о кадастре не предусмотрено снятие с ГКН учтенного земельного участка, поэтому такая ситуация может повлечь за собой судебное разбирательство. Не исключен спор о праве на земельный участок между правообладателем РУЗУ и правообладателем земельного участка, учтенного на основании материалов межевания.

Также при уточнении границ смежных участков согласование с правообладателем РУЗУ проводиться не будет, потому что согласование проводится с правообладателями земельных участков, имеющих хотя бы одну смежную границу, а РУЗУ формально границ не имеет. В данном случае не исключено, что участок соседа частично окажется наложенным на ваш земельный участок. Изменить эту ситуацию будет не просто.

Данное положение вещей можно исправить. Первое что необходимо сделать правообладателям земельных участков, которые не уверены в установлении их границ - запросить сведения в органе кадастрового учета в виде кадастровой выписки. То же самое рекомендуется сделать при покупке земельного участка. Сведения запрашиваются по кадастровому номеру, указанному в правоустанавливающих документах.

Если в разделе КВ. 1 в особых отметках (шестнадцатая строка) выписки указано «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства», а характер сведений государственного кадастра недвижимости (семнадцатая строка) указано «Ранее учтенный», значит эта статья для Вас. Вам необходимо уточнить границы земельного участка, либо требовать этого от продавца.

Для этого достаточно обратиться к кадастровому инженеру за изготовлением межевого плана для уточнения границ земельного участка. Межевой план и необходимые для кадастрового учета документы необходимо представить в орган кадастрового учета с целью учета изменений земельного участка. После учета изменений участок по прежнему будет иметь характер «Ранее учтенный», при этом отметки «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства» больше не будет, и выписка будет содержать в разделе КВ. 2 План (чертеж, схема) земельного участка, и в разделе КВ. 5 Описание местоположения границ земельного участка.

Кадастровая палата рекомендует запросить сведения государственного кадастра недвижимости и в случае необходимости уточнить границы ранее учтенного земельного участка. Указанные действия впоследствии уберегут правообладателей от необходимости отстаивать свои права в судебном порядке. Кроме того, с 1 января 2018 года земельные участки с не уточненными границами не возможно будет продать, подарить или передать по наследству.