Земельные участки без уточненных данных, границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, имеющие статус ранее учтенные, внесены в государственный кадастр недвижимости двумя способами: геодезическим (с проведением предварительных межевых работ) и декларативным (на основании исходных правоустанавливающих документов, без определения точной площади и установки границ в натуре) и не внесены в базу ЕГРП (единый государственный реестр прав).

1. Граждане, получившие до 25 октября 2001 года и имеющие на руках правоустанавливающие документы (государственные акты на право пользования землей, свидетельства на право собственности, распоряжения к ним) не оформленные в соответствии с действующим законодательством, на основании статей 44, 45, 53 Земельного кодекса РФ, статей 131, 266, 1181 Гражданского кодекса РФ:

Различают следующие виды вещных прав:

1.1 право собственности.

Вещные права лиц, не являющихся собственниками:

1. право полного хозяйственного ведения;
2. право оперативного управления имуществом;
3. сервитута;
4. право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
5. право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

1.2. Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком - прекращается, гражданину принадлежит право владения и пользования в рамках законодательства соответственно, права на распоряжение нет, переход в наследственные массы не предусмотрен, за исключением своевременно переоформленного права в установленном законодательством порядке в Управлении Росреестра (статьи с 268 по 272 ГК РФ);

1.3. Пожизненное наследуемое владение земельным участком - прекращается, принадлежит право владения и пользования в рамках законодательства соответственно, права на распоряжение нет, кроме как путем передачи его по наследству (п. 2 ст. 21 ЗК РФ), переход в наследственные массы предусмотрен, своевременно переоформленные права в установленном законодательством порядке в Управлении Росреестра (статьи с 265 по 267 ГК РФ);

1.4. Право собственности - прекращается собственником, гражданину принадлежит право владения, пользования и распоряжение в рамках законодательства соответственно, переход в наследственные массы предусмотрен, своевременно переоформленные права в установленном
законодательством порядке в Управлении Росреестра.

2. Содержание и форма права собственности.

2.1. Право владения:

Право владения означает возможность физического обладания вещыо, хозяйственного воздействия на вещь. При этом следует иметь ввиду, что кроме собственников законными владельцами вещей могут быть лица владеющие недвижимым имуществом по договору, например, в силу соглашения об аренде.

2.2. Право пользования:

Право пользования есть право извлекать полезные свойства вещи путем ее эксплуатации, применения. В процессе использования имущество либо полностью потребляется, либо изнашивается (амортизируется). Право пользования тесно связано с правомочиями владения, поскольку по общему правилу, пользоваться имуществом, можно только владея им.

Права владения и пользования могут принадлежать не только собственнику, но и другим лицам, получившим эти правомочия от собственника.

2.3. Право распоряжения:

Право распоряжения понимается как право определять юридическую судьбу вещи (продать, подарить, передать в аренду). Право распоряжения реализуется только собственником или другими лицами, но только по его прямому указанию.

Указанные права подлежат обязательной государственной регистрации (переоформление права) в соответствии с Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Права, указанные в подпунктах 1.1. и 1.2. пункта 2, не оформленные в соответствии с земельным и гражданским законодательством РФ, являются муниципальной собственностью с правом распоряжения земельными участками.

Для того, чтобы не возникли проблемы в будущем с переоформлением прав, недопонимание (ссоры, конфликты) с соседями, с органами власти, в связи со вступлением в силу с 01.01.2017 статьи 25, пунктов 7, 14, 25, 44, 45, 49, 51 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации» и так как с 01.01.2018 на всей территории РФ будет установлен запрет (без исключений) на распоряжение земельными участками сведения о границах, которых не внесены в государственный кадастр недвижимости, в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства, гражданам таких земельных участков, будет необходимо провести инженерно - кадастровые работы (межевание) по уточнению месторасположения границ, вынос точек в натуру, а так же уточнению площади своих земельных участков с целью постановки земельных участков на государственный кадастровый учет.

На основании документов, оформленных кадастровым инженером, в реестры ГКН будут внесены надлежащие изменения, после чего можно будет получить новые документы кадастрового учета на свой участок.

Таким образом, если в установленном законом порядке до 1 января 2018 года не будут проведены кадастровые работы в отношении земельного участка, то таким участком нельзя будет распоряжаться (продать, подарить, обменять, заложить и т.п.) вне зависимости от того, имеется или нет свидетельство на право собственности на этот участок или договор аренды земельного участка, в проведении регистрационных действий с участком будет отказано.