

Преимущества межевания

Процедура межевания проводится по желанию владельца участка и не является обязательной, в том числе и при проведении сделок с землей. Однако установление границ земельного участка выступит гарантом чистоты сделки и может стать условием повышения стоимости участка.

Попробуем разобраться что же представляет собой межевание и в каких случаях лучше не пренебрегать им.

Обстоятельства, при которых может потребоваться межевой план:

- **Вы собираетесь разделить большой земельный участок на несколько мелких и затем зарегистрировать последние.** Например, иногда при вступлении в права наследования земельные участки выделяются из одного исходного. Согласно свидетельствам о собственности эти участки являются самостоятельными, однако границы между ними, скорее всего, будут условными, особенно если на исходном участке есть дом. В случае, когда совместное использование таких участков не устраивает владельцев или планируется отчуждение одного из них постороннему лицу, без межевания не обойтись.
- **Границы участка изменились.** Лучше узаконить такую изменение площади и границ участка, чем не обращать внимания на несоответствие фактического и исходного размещения участка. Иногда собственники земельных участков используют их в площади, отличной от той, которая была предоставлена.
- **Вы хотите продать землю и вам нужно увеличить ее рыночную стоимость.** Большинство покупателей недвижимости считают, что межевание помогает снизить риски, связанные с нарушением границ участка в будущем, поэтому готовы покрыть расходы на проведение данной процедуры. Соответственно, межевание в качестве дополнительного преимущества могут использовать и продавцы в

рекламной кампании объекта недвижимости. Здесь также стоит отметить, что при проведении процедуры межевания у собственника появляется возможность законного бесплатного увеличения площади земельного участка в пределах предельного минимального размера (для участков соответствующего назначения и целевого использования). Норма устанавливается органами местного самоуправления, и обычно к исходному участку, например для индивидуального жилищного строительства, прибавляется до шести соток. Если норма не установлена, разрешенная прирезка не должна превышать 10% площади существующего участка. Однако, собственнику необходимо документально подтвердить существование участка в таких границах.

- **Сложились напряженные отношения с соседями, возник конфликт из-за границ земельных владений.** Случается, что земельный участок многие годы не используется и не имеет основательного забора, у соседей возникает соблазн пересмотреть границы. Межевание с письменным согласованием прохождения границ будет сдерживать неправильные действия соседей в отношении границ участка.
- **Ваше владение участком затрагивает интересы третьих лиц, которые также могут претендовать на него.** К примеру, районные архитекторы не слишком строго следят за тем, как воплощаются их замыслы в жизнь. В итоге генеральные планы могут не соответствовать фактической застройке. Собственнику земельного участка гораздо проще и дешевле произвести межевание своего участка и тем самым установить его легальный статус, чем заниматься корректировкой генерального плана за свой счет.

Если, вам необходим межевой план. Первое, что вам нужно сделать, это выбрать кадастрового инженера, заслуживающего доверия. Помните, от профессионализма выбранного вами специалиста будет зависеть не только точность и аккуратность составления межевого плана, но и длительность всей процедуры. В случае если вы намерены осуществить сделку с

недвижимостью и собираетесь сделать это в ближайшее время, фактор оперативности может оказаться важным. Список всех кадастровых инженеров, осуществляющих свою деятельность на территории Республики Карелия, можно найти на сайте www.rosreestr.ru – в разделе «Электронные услуги и сервисы» - «Реестр кадастровых инженеров».

*Материал подготовлен пресс-службой филиала Кадастровой палаты по
Республике Карелия*