

## **Как обезопасить себя при покупке не отмежеванного участка?**

В настоящее время законодательство не обязывает владельцев земельных участков проводить процедуру межевания. Межевание проводится исключительно по желанию владельца участка, в том числе и при проведении сделок. Однако сведения о земельных участках, границы которых не уточнены, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) с декларированной (не точной) площадью. Отсутствие достоверной информации о границах земельного участка для покупателя в дальнейшем может обернуться, прежде всего, земельными спорами с соседями, захватом чужой территории и как следствие судебными разбирательствами.

Встречаются такие случаи мошенничества, когда при продаже участка покупателю показывают несколько отличных соток земли возле водоема, с хорошей асфальтированной дорогой. Покупатель без раздумий берет участок, но, как выясняется позже, данная земля никогда не принадлежала продавцам, им принадлежала часть земли, расположенная поблизости с якобы приобретенным участком, представляющая собой болотистую местность, поросшую мелкими кустарниками.

Также при покупке не отмежеванного участка существует опасность столкнуться со случаем, когда к покупаемой Вами земле ошибочно отнесены квадратные метры чужого участка. В таком случае, если часть незаконно «прихваченной» к Вашему участку соседней земли была ранее уже отмежевана ее настоящим собственником, при возникновении спора эта часть на законных основаниях перейдет к нему, а размеры Вашего участка вследствие этого уменьшатся.

Проведение процедуры межевания позволяет решить следующие задачи: предотвратить споры с соседями о смежных границах земельного участка, получить необходимую документацию при возведении объектов

капитального строительства и защититься от ошибок при начислении налога на землю. В случае продажи земельного участка проведенная процедура установления границ выступает в качестве гарантии чистоты сделки и может стать условием повышения стоимости участка.

При проведении межевания на руках у собственника будет акт согласования границ с соседями и схема расположения земельного участка на кадастровом плане с точными границами земельного участка.

Если Вам понравился определенный земельный участок, Вы можете предложить продавцу оплатить за Ваш счет процедуру межевания перед покупкой. Перед началом проведения процедуры межевания советуем заключить письменный договор с продавцом о том, что в случае возникновения каких-либо несоответствий характеристик земельного участка, хозяин обязан вернуть Вам затраченные на межевание средства. В таком случае, если никаких нарушений границ участка и никаких претензий соседей не возникнет, Вам, конечно, придется оплатить межевание за свой счет, но в дальнейшем это, скорее всего, будет увеличивать ценность участка, если Вы соберетесь его продать. Если же при межевании возникнут несоответствия, то Вы сможете либо отказаться от покупки данного участка, либо купить его значительно дешевле.

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