

Кадастровая палата информирует:

### **Откладывать оформление границ не стоит**

С 01.01.2017 вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости», объединивший в себе законодательные нормы по регистрации прав и кадастровому учету, который не содержит нормы закона, обязывающую установление границ земельных участков, находящихся в собственности граждан. Однако стоит отметить, что откладывать оформление - узаконивание границ не стоит.

Отсутствие установленных границ зачастую порождает споры между соседями и наоборот, наличие внесенных границ в Единый государственный реестр недвижимости дает гарантии по защите прав собственника от захвата земель со стороны соседей либо от недобросовестных продавцов.

Точные границы земельного участка помогут избежать неприятностей при строительстве. Бывают случаи, когда границы жилого дома выходят за пределы земельного участка, что недопустимо.

На участок, не прошедший процедуру межевания будет сложнее найти покупателей. Остановимся подробнее на проблемах, с которыми могут столкнуться продавцы или покупатели земельных участков, не имеющих обмера:

Один из наиболее распространенных видов проблем - несоответствие фактического расположения объектов, заявленным в документах, при продаже. Например, некорректное расположение забора или расположение построек с нарушением строительных норм, а также полное несоответствие местоположения земельного участка, которое указывает продавец, фактическому местоположению земельного участка при его образовании. Во избежание последующих проблем, эксперты рекомендуют осмотреть объект вместе с кадастровым инженером. Специалист проверит местоположение фактических границ участка на местности на предмет их соответствия документам и поможет на месте выявить существующие потенциальные проблемы еще до совершения сделки. Возможно, порекомендует не осуществлять сделку до проведения процедуры межевания.

Проверить наличие всевозможных ограничений в использовании участка поможет выписка из ЕГРН. При этом покупается не только участок, но и расположенный на нем дом, следовательно, целесообразно заказать отдельную выписку на каждый из объектов. Ограничить потенциального собственника в пользовании или распоряжении недвижимостью могут такие обременения, как ипотека, аренда и арест, а также вхождение объектов

недвижимости в границы зон с особыми условиями использования территорий.

Вхождение участка в границы зоны с особыми условиями использования территорий очень сильно ограничит деятельность собственника в его пределах. Однако, содержание ограничения в пользовании указывается, только у земельных участков, **прошедших процедуру установления границ** на местности, отсюда и ряд проблем с которыми сталкиваются покупатели участков без обмера. Впоследствии узаконивая свои границы, такие покупатели узнают, что участок полностью ограничивается охранной зоной, например, расположен в непосредственной близости к линии электропередач и строительство здания на таком участке запрещено.