

Нужно ли межевание земельного участка при продаже?



Купля-продажа участков земли в настоящее время является довольно распространенной сделкой на рынке недвижимости. Проведение данных сделок сопряжено с вопросом о необходимости межевания продаваемых участков.

Нужно ли межевание участка при продаже

Опытный покупатель в первую очередь поинтересуется, имеются ли у продавца необходимые документы, подтверждающие приватизацию земли. В случае их отсутствия он будет требовать осуществить приватизацию или же предложит свою помощь в данной процедуре.

Сумма заключаемой сделки будет подлежать уменьшению в зависимости от количества денежных средств, которые затратит покупатель на данное оформление. Однако покупатель также может принять решение об отказе от заключения сделки. Чтобы предотвратить возникновение проблем данного рода, обязательно осуществите межевание участка перед его продажей.

Необходимо ли осуществлять межевательные работы при продаже участка? Федеральный закон от 24.07.07 «О государственном кадастре недвижимости» № 221 отменил необходимость данной процедуры.

Однако межевание будет обязательно при продаже участка в следующих случаях:

- участок земли не имеет четко определенных границ. Такая ситуация может произойти, например, если отсутствует забор, ограничивающий территорию, или земля долгое время

пустовала. На практике встречаются случаи, когда границы чрезмерно наполнены углами и поворотами;

- собственность не находится в кадастровом реестре. Порядок регистрации установлен Федеральным законом от 21.07.97 № 122;
- существует несоответствие между площадью реальной и площадью, закрепленной в документах. Данное несоответствие должно превышать 10%, в таком случае оно подлежит уточнению. Обнаружить его можно, например, при продаже лишь части земли.

Следовательно, процедура межевания является необходимой. Указанные выше случаи распространяются также и на дачные участки (согласно Федеральному закону от 30.06.06 № 93).

В соответствии с данным законом межевание дачных наделов, предназначенных для ведения сада, огорода или подсобного хозяйства, строительства гаражей и домов, обязательным не является.

Документы, подтверждающие собственность, необходимы и при покупке площадей земли. Требуется ли проведение межевания, если продается дом с участком? Да, так как с 2018 года будет введен запрет на осуществление сделок с участками земли, которые не были размежеваны.

ЕГРН содержит достаточное количество земельных участков, в отношении которых не была проведена процедура межевания. Например, это садовые участки, которые зарегистрированы в соответствии с «Дачной амнистией». Данные участки имеют свой кадастровый паспорт или соответствующую выписку, но там обязательно содержится отметка о том, что границы не установлены.

Однако купля-продажа данных участков разрешена.

При этом для лица, владеющего данным участком, все равно возникнут определенные сложности: с 2018 года все действия по распоряжению участком можно будет осуществить лишь после

проведения межевания. Допустима и продажа доли участка без проведения межевания.

В данном случае доля земли, подлежащей для удовлетворения сельскохозяйственных нужд, может продаваться лишь сособственниками или фермерами, которые осуществляют пользование данной землей.

Доля земли, которая к сельскохозяйственным нуждам отношения не имеет, может продаваться иным сособственникам. В случае отсутствия согласия данных сособственников по истечении 30 дней земля может быть продана и другим лицам.

В соответствии с законами №122-ФЗ и № 447-ФЗ с 1 января 2018 года происходит приостановление регистрации участков, которые предназначены для ведения сада и огорода, строительства гаражей или домов, если в кадастре нет границ таких наделов. Следовательно, с этого момента будет наложен запрет на регистрацию права собственности и распоряжение данными участками.

Запрет наложен и на продажу доли земли, предназначенной для удовлетворения сельскохозяйственных нужд, третьим лицам, если данная земля находится в общей собственности. Собственнику предстоит перед сделкой выделить свою долю, применив процедуру межевания.

Лишь после осуществления данной процедуры и получения оформленного права собственности продавец сможет осуществить сделку купли-продажи участка. Однако это допустимо лишь при отсутствии изъявленного органами местного самоуправления желаний выкупить надел (по истечении 30 дней).

Осуществление продажи участка без межевания допустимо, если участок является садовым. Участки СНТ в основном были получены в СССР на безвозмездной основе, зачастую они не являются собственностью лица, которое ими владеет. Они могут не состоять на учете.

Следовательно, перед осуществлением купли-продажи обязательно оформите право собственности на такой участок.

Согласно положениям «Дачной амнистии» владелец должен предоставить в кадастровую палату набор документов, среди которых должно быть свидетельство о праве собственности на участок. Под данным документом понимается выписка из решения администрации муниципального образования, предоставляющего лицу земельный участок.

Кроме того получите кадастровый паспорт и соответствующую выписку в региональном отделении Росреестра. Выписка должна содержать в себе характерные черты участка (площадь и цену, кадастровый номер и др.) и информацию о том, что границы отсутствуют. В выписке должна быть отметка о наличии частной собственности на участок.

Далее купля-продажа участка происходит в следующей последовательности:

- Составление предварительного договора, внесение задатка;
- Определение в договоре основных условий;
- Заключение конечного договора. Это осуществимо как при участии нотариуса, так и без него;
- Проверка всех документов перед тем, как поставить подпись на договоре;
- Осуществление денежных расчетов;
- Регистрация договора.

Необходимо, чтобы переход права собственности был зафиксирован в соответствующем отделении Росреестра.

Для осуществления данной процедуры предоставьте следующие документы:

- Договор, по которому участок продается;
- Документы, которые устанавливают права на данный участок;
- Подтверждающая уплату государственной пошлины квитанция;

- Заявление от участвующих в сделке лиц;
- Выписка из кадастра;
- Если необходимо, то предоставьте также согласие на данную сделку супругов участников. Согласие должно быть нотариально заверено.

При продаже доли участка, который не относится к сельскохозяйственным землям, обратите внимание на следующие тонкости:

- В соответствии со статьей 250 ГК РФ у лиц, владеющих иными долями, в данном случае возникает право преимущественной покупки;
- Продавец должен письменно проинформировать сособственников о том, что собирается продать свою долю третьему лицу, должен обозначить цену данной доли;
- Если по истечении тридцати дней никто из сособственников не изъявит желания купить долю, продавец сможет осуществить сделку купли-продажи доли с третьим лицом. Причем цена не должна быть ниже, чем указанная ранее;
- При осуществлении сделки купли-продажи доли между двумя сособственниками информирование остальных сособственников обязательным не является.

Далее заключается договор купли-продажи, регистрируется переход части земельного участка.

Последствия оформления с юридическим или физическим лицом договора купли-продажи или аренды участка могут возникнуть в связи с наличием претензий, связанных с точностью установления границ. В случае возникновения претензий к участку, используемому под капитальное строительство, последствие будет заключаться в нарушении красной линии застройки. Необходимым будет перенесение фундаментных границ на определенное расстояние.

Если межевание участка не проведено, это не значит, что можно нарушать красную линию застройки.

Нарушения в виде наложения границ могут быть выявлены в процессе оформления сделки в Росреестре. Данное обстоятельство в соответствии с Федеральным законом «О регистрации недвижимого имущества и сделок с ним» № 122-ФЗ дает право на прекращение сделки. Однако дело обстоит сложнее в том случае, когда новый собственник уже начал использовать купленный надел.

Несмотря на причины, порождающие кадастровые проблемы нарушения границ, ответственность лежит на настоящем собственнике. Допустимо как административное, так и судебное разбирательство. Все финансовые расходы лежат на собственнике.

Если вы приобретаете земельный участок, обязательно требуйте установления его межевых границ, чтобы избежать трудностей и сложностей в дальнейшем.

Как провести межевание земельного участка

Процедура межевания участка состоит из следующих этапов:

- Прежде всего, осуществляется изучение сведений об участке, их упорядочение;
- Геодезист посещает ваш участок, преследуя следующие цели:
 - определения качества имеющихся межевых знаков;
 - исследования пунктов межевой сети;
 - определения границ участка с максимальной точностью;
- Проведение собрания лиц, владеющих смежными земельными наделами. Целью собрания является согласование границ участков. Перед этим обязательным является оповещение о предполагаемом собрании всех соседей за месяц. Данная задача возлагается на кадастрового инженера. Именно он должен будет найти возможность оповестить соседей о данном собрании. Для этого он может использовать различные способы, порой информация публикуется в

газетных изданиях. Однако газетный способ эффективным не является;

- После этого осуществляется закрепление межевых знаков, определяются границы и опорная межевая сеть. Данные сведения позволяют составить межевой план, являющийся своеобразной выдержкой информации, полученной во время процедуры межевания. В него входят:
 - границы участка и его размер;
 - результаты проведенного собрания;
 - информация о наложенных сервитутах;
 - другие сведения.

Предоставьте следующие документы:

- кадастровый паспорт;
- ваш паспорт;
- документ, с помощью которого можно подтвердить владение участком;
- иные документы, имеющие отношение к вашему участку.

Не забывайте, что заключение договора на осуществление процедуры межевания требует подачи заявления.

Работы не являются особо длительными по времени выполнения, стандартный срок составляет две недели. Однако обязательно учитывайте, что для согласования границ необходимо проведение собрания с лицами, владеющими соседними участками. Поскольку их нужно предупредить за месяц, всего будет затрачено примерно полтора месяца времени.