

Стоит ли покупать участок без межевания и можно ли это сделать?



Перед тем, как совершать столь ответственный шаг по покупке участка земли, нужно учесть все моменты, которые касаются приобретаемых владений. Важно проверить, насколько соответствует участок юридическим нормам, соответствуют ли им документы к будущей сделке, какие устанавливают право на владение участком.

В первую очередь, стоит отнестись с вниманием к проведенным работам по геодезии, которые направлены на межевание с оформлением по юридическим нормам. В качестве временного закрепления границ устанавливают колья.

Межевание дает гарантию того, что покупателю достанется именно его участок. В противном случае велика вероятность купить несоответствующий своей площади объект и потратить деньги практически впустую.

Стоит ли покупать земельный участок без межевания

Несмотря на то, что по закону нет запрета на покупку участков без межевания, могут возникать различные проблемы. Причем это возможно даже при сделке с умным продавцом. Одной из них может стать споры с соседями. Особенно это реально, если при оформлении участка указан неточный или несоответствующий реальному размер, в результате участок заходит на территорию соседей. Решение проблем, касающихся проблем определения границ земельного участка, происходит лишь по итогам судебных разбирательств и требуется весьма затратная экспертиза из

соответствующего ведомства.

Установленные точным образом границы земельного участка достаточно важны, ведь если покупатель в дальнейшем планирует застраивать территорию, то процедура оформления собственности на готовое жилье будет значительно проще. Кроме того, при рассмотрении порядка наследования участка межевание позволит избежать судебных споров.

Если было юридически оформлено соглашение о покупке или аренде участка, при этом не было межевания участка, то юридические последствия наступят только при появлении претензий на установленные ранее границы. Если они возникают на участке капитального строительства, то последствиями будут несоблюдение красной линии застройки, а также требование о переносе фундаментной границы на то расстояние от межи, которое соответствует юридическим нормам.

Важно: если межевание не было произведено, то это не является причиной, согласно которой можно нарушать красную линию застройки.

При наилучшем варианте имеющиеся нарушения по наложению границ участка будет выяснено, когда будет вестись оформление недвижимости и сделок по ней. Это позволит остановить сделку, ведущуюся с нарушением закона.

Эти действия регулируются положениями федерального закона номер 122, который рассматривает процесс регистрации недвижимости и связанных с ней сделок. Самые сложные ситуации с юридической точки зрения возникают тогда, когда земля не просто приобретена новым покупателем, но и активно им осваивается. Судебные тяжбы по вопросу нарушения границ входят в ответственность нынешнего собственника вне зависимости от того, как возникли проблемы с кадастровыми органами.

Точно так же будет и в случае расходов, какие могут произойти по причине недостаточно компетентного отношения к правовой способности участка. Покупателю необходимо требовать, чтобы

было установлено межевание. В этом случае можно предотвратить различные инциденты. Причем требовать нужно вне зависимости от регламента.

Из сказанного ранее следует, что земельный участок, юридически размежеванный, обладает большими преимуществами.

Причиной тому служит то, что оформление сделки без межевания выгодно исключительно продавцу. Он отдает решение всех проблем по межеванию покупателю, что позволяет продавцу экономить финансы и время. Однако если покупателю приглянулся такой участок без геодезических работ, то нужно ознакомиться со всеми моментами данной сделки.

Покупатель в принципе может приобрести участок без проведенного межевания. При этом риск для покупателя в таком случае гораздо больший, нежели для продавца. Также могут происходить неоднозначные ситуации, касающиеся границ участка, которые потребуют разрешения через судебные заседания.

В каких случаях это возможно?

При определенных ситуациях можно приобрести участок без межевания. Условия сделки такого рода, которые обязательны к выполнению, предусматривают правоустанавливающие акты на землю помимо плана размежевания.

В данной ситуации осуществить намерение можно после предварительных переговоров с продавцом. После достижения договоренностей, можно приступать к оформлению предварительного соглашения по сделке и продаже. Нормативы статьи 429 ГК РФ рассказывают об условиях, по которым заключается договор предварительного плана.

В соответствии с ними, стороны возлагают на себя обязательства, согласно которым спустя определенный промежуток времени будет заключено основное соглашение. В основном договоре оговаривается, что передача земли будет произведена согласно условиям предварительного договора.

Обычно форма предварительного договора похожа на форму основного. Если стороны не станут соблюдать правила формы предварительного договора, то последний признается «ничтожным».

В том же договоре должны быть положения, какие помогают установить объект сделки, значимые условия главного соглашения. Туда нужно занести дату заключения основного соглашения. Иначе главный договор будет заключен по истечении года после заключения предварительного соглашения.

При уклонении одной из сторон от заключения соглашения основного типа, надлежит действовать, исходя из положений статьи 445 гражданского кодекса.

Обязательства, которые возлагаются предварительным соглашениям, будут прекращены, когда:

- Основное соглашение не было заключено до окончания установленного ранее срока;
- Одна из сторон не стала выступать с предложением по основному договору.

Важным условием таких сделок является межевание до того, как будет заключен основной договор.

Стоит ли купить участок, на котором не проводилось межевания? После покупки или продажи такого участка ответственность и риски за него лежат на новом собственнике.

Когда продавец существенно понижает цену земель при продаже из-за отсутствия межевания, то покупатель может как обрести, так и потерять выгоду от сделки.

Суть такова, что межевание помогает выявить проблемы и нарушения, а также устанавливает реальные границы межевания на местности. Неприятные сюрпризы могут появиться до проведения межевания.

При покупке такого участка оформление ведется следующим

образом:

- Между сторонами заключается купчая, которая заверяется у нотариуса;
- Договор после всех необходимых процедур обязательно регистрируется в МФЦ. Происходит оплата пошлины, составляется заявление на регистрацию сделки по имуществу и прикладывается необходимая документация;
- Спустя месяц покупатель обретает свидетельство о собственности плюс паспорт кадастра. Следовательно, при покупке участка без межевания вся ответственность за границы участка начинает лежать на нем.

Чтобы оформить сделку в МФЦ, необходимы:

- Паспорта обеих сторон;
- Договор в количестве 3 штук;
- От собственника – документы, свидетельствующие о собственности и устанавливающие право на участок;
- Квитанция, где указана оплаченная пошлина.

Отсутствие паспорта кадастра не мешает оформить сделку.

Если документация, касающаяся сделки по участку без межевания, оформлена по всем правилам, то это не гарантирует приобретение того объекта, какой указан в договоре. Лучше всего в такой ситуации внести в Росреестр сведения, которые укажут на проведение межевания вместе с координатами точек поворота.

Межевание осуществляется инженерами, работающими в кадастровых организациях и сдавших экзамен на соответствующую квалификацию. Чаще всего инженеры работают с организацией, которая специализируется на работе с геодезией. Задача таких специалистов – помогать проводить данное мероприятие на местности.

Поскольку работы по землеустройству являются довольно доходным делом, то предложений довольно много. Далеко не все инженеры по кадастру могут произвести их качественно и оперативно. Если

межевание было сделано плохо, то участок не сможет встать на учет в кадастре, поскольку неверно определенные границы участка будут накладываться с прочими участками.

Выбирая специалистов, ориентируйтесь на советы знакомых, без учета их эмоций. Необходимо, чтобы были конкретные данные о том, как часто приходилось исправлять план межевания и сколько занимало оформление.

Чтобы провести межевание, потребуются:

- документы на землю (договор купли-продажи, дарения, подтвержденное свидетельство о наследстве и прочее);
- техническая документация (кадастровый паспорт, справка из БТИ о том, что на участке не имеется лишних строений, и другие важные сведения);
- паспорт владельца-гражданина либо копия учредительных документов владельца-организации данного участка.

С указанным пакетом документов необходимо будет подать соответствующее заявление в необходимую организацию.

Точный перечень документов нужно уточнять у специалистов, которые занимаются делами по межеванию.

Непосредственно работы по землеустройству не занимают много времени. Чаще всего специалисты тратят на это от 10 до 14 дней. Однако за месяц до мероприятия необходимо уведомить соседей о согласовании по поводу границ. Таким образом, при правильном оформлении и без требований от Росреестра внести исправления в документ срок изготовления плана межевания будет составлять полтора месяца.