**Почему стоит уточнить границы земельного участка?**

Собственников земельных участков часто интересует вопрос - необходимо ли уточнять границы земельного участка?

В настоящее время уточнение границ не является обязательным и проводится по желанию владельца участка, в том числе и при проведении сделок с землей. Однако уточнение границ земельного участка может выступить гарантом чистоты сделки и стать условием повышения стоимости участка.

**Уточнение границ будет полезным для Вас если:**

1. Вы собираетесь разделить большой земельный участок на несколько мелких и затем зарегистрировать последние;
2. Границы вашего участка изменились;
3. Вы хотите продать землю и вам нужно увеличить ее рыночную стоимость;
4. Сложились напряженные отношения с соседями, возник конфликт из-за границ земельных владений;
5. Ваше владение участком затрагивает интересы третьих лиц, которые также могут претендовать на него.

Одним из главных плюсов наличия сведений о границах является то, что оно помогает снизить риски, связанные с нарушением границ участка в будущем. Поэтому участки с уточненными границами, как правило, ценятся на рынке выше. Зачастую покупатели даже готовы покрыть расходы на проведение кадастровых работ, чтобы быть уверенными в чистоте сделки. 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.

Также нередки ситуации, когда земельный участок многие годы не используется и не имеет основательного забора, а у соседей возникает соблазн пересмотреть границы. Межевание с письменным согласованием прохождения границ будет сдерживать неправильные действия соседей в отношении границ участка.

Случается, что 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 границы участка изменились лучше узаконить такое изменение площади и границ, чем не обращать внимания на несоответствие фактического и исходного размещения участка. В этом случае Вам тоже поможет межевание.

Часто 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.

Если Вы решили, что вам необходимо провести межевание, то первое, что понадобится, 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*