

С 1 марта 2025 года сделки с недвижимостью без точного межевания больше невозможны. Если раньше вопрос с установлением границ можно было откладывать "на потом", то теперь это станет обязательным условием для регистрации права собственности или перехода права. Разберёмся, что это значит для собственников, покупателей и риэлторов. Что изменилось? Согласно Федеральному закону № 487-ФЗ от 26.12.2024, при продаже, дарении, наследовании или любой другой сделке с земельным участком наличие *точно установленных границ* становится обязательным условием для регистрации перехода права в Росреестре. Если межевание не сделано, сделку просто приостановят. Почему это важно? Межевание — это процесс определения и фиксации точных границ земельного участка. Раньше многие собственники пренебрегали этой процедурой, и это создавало массу проблем: Споры с соседями. Где заканчивается ваш участок и начинается соседский? Без межевания доказать это практически невозможно. Ошибки в кадастре. Многие участки либо вовсе не стоят на кадастровом учёте, либо стоят, но с ошибками в площади. Сложности при продаже. Без точных границ покупатель рискует купить "кота в мешке", а продавец теряет потенциального клиента. Как это отразится на сделках? Теперь любые сделки с землёй, будь то купля-продажа, дарение или наследование, не пройдут без межевания. Если вы попытаетесь зарегистрировать право на участок без точных границ, Росреестр приостановит сделку до исправления ситуации. Пример: Вы хотите продать участок, который числится в кадастре, но без межевых границ. Покупатель уже внёс задаток, сделка отправлена в Росреестр... И тут — приостановка. Теперь вам придётся срочно проводить межевание, что может занять от нескольких недель до нескольких месяцев. А покупатель, возможно, передумает ждать. Что нужно сделать уже сейчас? Если у вас есть земельный участок или вы планируете сделку, вот что стоит предпринять: 1. Проверьте статус участка. Зайдите на сайт или воспользуйтесь приложением. В выписке ЕГРН будет указано, проведено ли межевание. 2. При необходимости — закажите межевание. Для этого нужно обратиться к лицензированному кадастровому инженеру. Он выполнит все замеры, согласует границы с соседями и передаст данные в Росреестр. 3. Убедитесь, что межевание внесено в кадастр. После проведения работ границы участка должны быть зафиксированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Без этого межевание считается неполным. 4. Проконсультируйтесь с риэлтором или юристом. Если вы планируете сделку, лучше заранее уточнить все нюансы. Эксперт поможет избежать ошибок и приостановок. Сколько стоит межевание? Стоимость процедуры зависит от региона, площади участка и сложности работ. В среднем, цена варьируется от 10 000 до 25 000 рублей. Важно обращаться только к аккредитованным кадастровым инженерам, чтобы избежать ошибок. А если межевание уже есть? Поздравляем! Вам ничего делать не нужно. Перед сделкой просто убедитесь, что границы участка действительно указаны в кадастре. Какие риски, если не сделать межевание? 1. Приостановка сделки. Это очевидно — Росреестр не пропустит сделку без установленных границ. 2. Утрата доверия покупателя. Покупатели не хотят ждать или рисковать, что границы участка окажутся "плавающими". 3. Конфликты с соседями. Если межевание не сделано, соседи могут претендовать на часть вашего участка, а доказать свою правоту будет сложно. 4. Снижение стоимости участка. Земля без межевания теряет в цене, ведь покупателю придётся решать проблему за свои деньги.