**Продаём землю по новым правилам**

С 1 марта 2025 года вступает в силу Федеральный закон от 26.12.2024 года № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В частности. с 1 марта граждане не смогут зарегистрировать сделки, если не будет проведено межевание и границы участков не будут внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Также нельзя будет поставить на кадастровый учет или оформить права на здание (регистрация договора купли-продажи, вступление в наследство и т.д.), сооружение или объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке без учтенных границ новым покупателем или наоборот. В этом случае начинаются долгие споры с соседями и нередко приходится обращаться в суд.

Проверить наличие или отсутствие в ЕГРН сведений о границах земельного участка достаточно просто. Для этого можно открыть публичную кадастровую карту Росреестра, которая доступна всем желающим бесплатно, и по кадастровому номеру или адресу найти интересующий участок. Кроме того, сведения о местоположении границ участка указываются в выписке из ЕГРН, которую можно получить как в электронном, так и в бумажном виде. Это можно сделать с использованием Единого портала госуслуг или в МФЦ.

Закон обеспечивает гарантии прав новых правообладателей земельных участков, защищает их от возможных проблем с определением местоположения границ и от несанкционированного занятия участков. При отсутствии в ЕГРН сведений о границах земельных участков невозможно однозначно определить, где этот земельный участок в действительности находится и какова его площадь. Соответственно, у покупателя такого участка могут возникнуть сомнения, что указанная в сделке цена актуальна и соответствует характеристикам объекта.

Внесение в ЕГРН сведений о границах земельного участка осуществляется на основании заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и межевого плана, подготовленного кадастровым инженером, которые правообладатель такого участка предоставляет в орган регистрации прав.

Также практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков. К примеру, бывает, что собственник соседнего участка предъявляет претензии о захвате земли

Напомним, что уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях ЕГРН. Кроме того, ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

Администрация Уржумского района.