**Важные нюансы, которые следует учесть при покупке жилого дома в сельской местности**

  В нашей повседневной жизни мы совершаем множество самых разных покупок. И каждый человек знает, что он хочет приобрести. Мы изучаем свойства, параметры товаров, вкусовые качества, визуально осматриваем покупку и, если всё устраивает, наконец-то покупаем. А бывают спонтанные покупки, удачные и не очень, их потом можно подарить или отдать родственникам, или спрятать подальше с глаз долой.

Как же быть, в случае заключения сделки (покупка, мена, аренда, дарение, наследство и др.), со специфическим видом товара – земельным участком, представляющим собой, как отдельный объект сделки, так и объект, входящий в состав капитального строения (здания, сооружения)? Однако, при заключении сделок с видом товара – земельный участок, приобретатель, покупатель не уделяет должного внимания проверке его качества, что может привести к негативным последствиям. Причиной тому является незнание потребителем характеристик земельного участка, определяющих его качество.

А это, в первую очередь, кроме площади, конфигурации и размеров, соответствие **юридической границы земельного участка** (определенной инструментально на местности и внесенной в Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по координатам, взятым из землеустроительного дела) его **фактической границе**. То есть той, которую приобретатель увидел на местности, как результат активной деятельности землепользователя.

Часто мы, специалисты управления землеустройства, сталкиваемся со следующими случаями.

Земельный участок предоставлен для строительства и обслуживания жилого дома в 1998 году. При установлении границ на местности гражданин присутствовал, о чем свидетельствует подпись в акте об ознакомлении заинтересованных сторон с установленной (восстановленной) границей на местности. В течение времени пользования участком гражданин ограждает свой участок, возводит на нем дом и хозяйственные постройки. А в 2014 году решает установить новое ограждение. И вот… в управление землеустройства бежит активный сосед с претензией: «Новое ограждение установлено не по границе! Я рулеткой все перемерил! Сосед захватил 20 см моего участка!»

Или же случай, когда гражданин купил дом, документы на земельный участок оформлялись продавцом. Гражданин спокойно делает ремонт в доме, осуществляет реконструкцию или строительство хозяйственных построек, и лет через пять решает узаконить все изменения…

А бывает, что покупая дом, граждане вообще не интересуются как «выглядит» на местности земельный участок, где проходит граница со смежными землепользователями, какая конфигурация земельного участка.

И оказывается:

что при установлении нового ограждения гражданин не учитывает, что **граница земельного участка** - это условная линия на поверхности земли и проходящая по этой линии условная вертикальная плоскость, отделяющие земельный участок от других земель, земельных участков;   
что одна из хозяйственных построек оказывается на земельном участке соседа буквально «разрезая» строение;  
что граница земельного участка проходит вблизи жилого дома, некоторым образом затрудняя его обслуживание.

Не имея злого умысла, гражданин становится «заложником» ситуации и по своему незнанию оказывается нарушителем прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков. А расплата за это велика. Так, части возведенных гражданином жилого дома и других капитальных строений, расположенные на земельном участке соседа, подлежат сносу.

Последствия приобретения земельного участка ненадлежащего качества могут быть и менее затратными, но не менее значительными. Сносу может подлежать возведенный забор и многолетние насаждения (деревья, кустарники и другое), которые создают смежному землепользователю препятствие в использовании своего земельного участка. И это далеко не весь перечень нарушений, влекущих земельные споры, бесконечные обращения граждан и судебные разбирательства.

Решать проблемы иногда удается и «малой кровью», но для этого необходимо обоюдное согласие всех заинтересованных землепользователей, которое, как правило, отсутствует. Практика показывает, что землепользователи не уступают и до последнего отстаивают каждый кусочек своего земельного участка, начиная с 5 см и выше. В случае согласия необходимо изменить юридические границы смежных земельных участков исходя из фактически сложившейся ситуации на местности, что повлечет определенные затраты на выполнение землеустроительных работ и осуществление государственной регистрации изменения земельных участков.

Но это только возможные пути решения уже существующей проблемы, связанной с приобретением земельного участка ненадлежащего качества. Целью же настоящей статьи является предотвращение возникновения и исключения подобных случаев.

Какие предпринять действия для того, чтобы избежать приобретения товара ненадлежащего качества?

При совершении сделки, предметом которой является земельный участок либо капитальное строение (здание, сооружение), расположенное на нем, необходима проверка качества, как специфического вида товара, которая заключается в проверке совпадения и соответствия фактической границы земельного участка его юридическим границам и, в случае отклонения, приведении ее в соответствие. С учетом специфики товара самостоятельная проверка землепользователем, и даже специалистами управления землеустройства, невозможна, так как землепользователь не обладает определенными профессиональными познаниями в данной области и не владеет необходимым дорогостоящим геодезическим оборудованием.

Для этого созданы соответствующие государственные структуры. На территории нашего района землеустроительные работы выполняет дочернее унитарное предприятие «Проектный институт Могилевгипрозем» (г. Могилев, ул.Орловского, 24 Б).

Подводя итог, управление землеустройства настоятельно рекомендует гражданам, приобретающим жилые дома на территории нашего района уделять особое внимание границам земельного участка, это позволит не только сэкономить денежные средства, но и сохранить доброжелательные отношения между соседями.

Заместитель начальника

управления землеустройства

Е.В. Михаленко