

# Как объединить два земельных участка с разными кадастровыми номерами?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как объединить два земельных участка с разными кадастровыми номерами в один?



Объединение двух землевладений в единый надел доступно лишь для их законных собственников. Чтобы это сделать, необходимо осуществить определенные кадастровые работы, после чего поставить новообразованный участок на кадастровый учет и произвести его регистрацию в органах Росреестра. Но возможно ли это при условии, что наделы, которые требуется объединить, имеют различные номера по кадастру?

## Что такое объединение земельных участков

Образованное землевладение характеризуется определенными характеристиками – установленными границами, размерами, категорией и видом разрешенного землепользования. Указанные сведения имеются в отношении любого надела, что позволяет произвести их идентификацию среди земель со сходными характеристиками.

**Объединение земель – законное мероприятие, которое имеет свои отличительные особенности:**

- в процессе объединения первоначальные участки перестают существовать отдельно, а новообразованные наделы наделаются едиными границами;
- объединение земель возможно как для одного владельца двух наделов, так и для разных собственников (последний

случай предполагает оформление нового земельного участка в общую долевую собственность);

- при исполнении процедуры участки сохраняют свою категорию и вид разрешенного землепользования.

**Объединение соседних территорий возможно исключительно для их владельцев. В случае, если вы пользуетесь смежными землями на праве аренды, для того, чтобы их объединить, обратитесь к владельцу наделов для оформления разрешительной документации и подготовки прочих необходимых бумаг.**

Чаще всего встречаются ситуации, при которых объединяются два соседних надела, являющихся собственностью одного лица. В таких обстоятельствах распределения долей на новообразованный участок не требуется, они предоставляются в собственность единственного владельца.

Положениями земельного законодательства указываются различные ситуации, в которых специалист по кадастровым работам может осуществлять объединение землевладений.

**Перед тем, как приступить к подготовке необходимых для данной процедуры бумаг, заранее выясните, относится ли ваша ситуация к перечисленным законодателем:**

- наделы характеризуются одинаковым видом разрешенного землепользования и относятся к одной категории. Это значит, что, к примеру, можно соединить наделы, предназначенные для садоводства либо предоставленные для ведения сельского хозяйства;
- в качестве существенного момента законодатель выделяет необходимость принадлежности объединяемых участков к единому субъекту либо территориальному образованию (город, село, прочие населенные пункты). Таким образом, если три надела находятся в пределах Новосибирского района, то затруднений не последует. А если один участок находится в Новосибирске, а остальные – в Куйбышеве, то соединение таких участков невозможно;

- существенное ограничение заключается в том, что параметры создаваемого надела должны соответствовать требованиям о максимальном размере. Обычно субъекты нашего государства самостоятельно устанавливают данные нормативы, а некоторые муниципальные образования не предусматривают ограничений совсем;
- поворотные точки должны быть установлены четко по нормативам. Это подразумевает, что невозможно соединить земли, находящиеся в пределах, например, водной и лесной зоны. Объединение возможно лишь для участков с поворотными точками и установленными границами, данные о которых содержатся в ЕГРН;
- земли, находящиеся в бессрочном пользовании либо пожизненном наследуемом владении, должны эксплуатироваться одним лицом.

Если рассматривать данный вопрос с правовой позиции, то соединение наделов – это определенные кадастровые работы, итогом которых выступает оформление как минимум двух соседних участков в единый объект, подлежащий кадастровому учету. Это установлено нормами Земельного кодекса РФ.

**Законодатель разрешает проведение указанных мероприятий в отношении земель с разными уникальными номерами, так как после образования нового земельного участка ему присвоят новый номер по кадастру.**

Кадастровый учет и регистрация правомочий в отношении новообразованного участка, возможны различными путями.

**Это может быть:**

- обращение в Росреестр;
- представление необходимых бумаг в МФЦ;
- посещение комитета по земельным ресурсам;
- оформление заявления в электронном виде при помощи портала государственных услуг.

**Любой из приведенных вариантов предполагает подачу**

стандартного комплекта бумаг, список которых закреплен положениями Федерального закона № 218-ФЗ.

## **Как объединить земельные участки с разными кадастровыми номерами**

**Соединение двух землевладений, имеющих разные номера по кадастру, происходит в такой последовательности:**

- процесс подготовки. Убедитесь в том, что собранные документы на землевладения оформлены надлежащим образом. Также внимательно сверьте информацию, зафиксированную в государственном кадастре недвижимости с данными плана на землю. Учитывая установленные таким образом сведения, проверьте правильность расположения границ землевладений. Если вы обнаружили расхождения, потребуется проведение межевых работ;
- явка в уполномоченные органы для подписания соглашения по объединению земель участниками процедуры. Предъявите заявление о необходимости мероприятия;
- после того, как соглашение будет подписано, кадастровый инженер приступает к подготовке межевого дела, которое должно быть заверено обратившимся лицом и представлено в компетентные органы на проверку;
- окончание мероприятия сопровождается получением кадастрового паспорта. Обычно его изготавливают в пятидневный срок. С подготовленными документами посетите орган Росреестра или многофункциональный центр для того, чтобы зарегистрировать право собственности на участок, полученный в результате объединения.

Вновь созданному наделу присваивается адрес. Для того, чтобы сократить временные затраты, приступите к получению адреса земле тогда, когда проведение кадастровых работ закончено, а сам участок еще не прошел процедуру кадастрового учета. Таким образом вам не потребуется отдельно предоставлять документацию на присвоение адреса.

# **Документы для объединения земельных участков с разными кадастровыми номерами**

**Перечень бумаг, которые требуются для объединения территорий состоит из:**

- **правоподтверждающих и правоустанавливающих документов, на объединяемые земельные владения;**
- **договоров об аренде, разрешения, оформленного арендодателем на осуществление указанной процедуры;**
- **межевого дела, которое оформляет кадастровый специалист;**
- **документов, удостоверяющих личности владельцев соседних наделов;**
- **заполненных заявлений о постановке земельного владения на кадастровый учет и его регистрации;**
- **платежного документа по госпошлине.**

**Все перечисленные бумаги, требуемые для того, чтобы объединить соседние земельные владения, представьте в Росреестр в подлинных экземплярах.**

## **Заявление об объединении земельных участков**

**Перед началом процедуры по объединению земель, произведите определенные действия. Сначала подайте заполненное заявление на объединение наделов. В качестве заявителя может выступать как единственный владелец объединяемых наделов, так и несколько собственников, в случае, когда соединяются объекты, принадлежащие разным лицам. В заявлении на объединение земельных владений укажите свою личную информацию, включая данные паспорта, место регистрации и контактный телефон.**

**В общем, суть заявления состоит в просьбе выдать разрешение или другой акт о возможности объединения земель.**

**Пропишите сведения о размерах участков, их уникальных номерах по кадастру, целевому назначению и предположительному адресу новообразованного надела с обозначенными целями землепользования по окончании процедуры.**

В списке приложений перечислите бумаги, имеющиеся у вас на руках. Как правило, это ваш документ, удостоверяющий личность, подлинник доверенности (если вы представляете интересы собственника), документ о регистрации лица в качестве ИП (если таковое имеет место), документы, являющиеся основанием возникновения прав на землевладения, кадастровые паспорта, выписки из ЕГРН на соседние наделы, схемы их местоположения в форме проектов границ. Аналогичные документы необходимы и для подготовки межевого дела в отношении соединения границ землевладений.

**Однако это возможно лишь после представления заявления в отношении объединения земель и проверки точности и верности предоставленных бумаг на объекты. В итоге процедуры выносится постановление, разрешающее объединение двух наделов.**

Не забывайте также, что вместе с заявлениями об объединении земель и государственной регистрации, вы праве представить заявление на регистрацию перехода права собственности либо его прекращения в отношении наделов, находящихся в вашей собственности. В таких обстоятельствах переход либо прекращение правомочий на наделы, существовавшие ранее, происходит вместе с регистрацией прав на новообразованное землевладение.

## **Решение об объединении земельных участков**

Самым оптимальным вариантом в данном случае можно считать получение решения в отношении объединения землевладений, которое позволит стать владельцем единственного надела, вместо принадлежащих нескольких. Если вы владеете двумя участками, то

один, площадь которого равнозначна одному, рыночная стоимость их будет меньше, чем в случае с единым объектом. В таком случае не потребуется дважды собирать пакет документации на каждый надел и производить оплату земельного налога на каждый из них.

**Вынесенное местной властью решение в отношении объединения земель владений требует осуществления государственной регистрации правомочий на новообразованный земельный участок.**

Совместно с процедурой регистрации прав на создаваемый надел происходит также регистрация ограничений либо обременений, даже если они установлены в отношении лишь одного из участков, подлежащих объединению.

**В случае, если регистрация права на один из соединяемых наделов не проводилась, это не может быть причиной для отказа в регистрационных действиях в отношении формируемого земельного участка, если имеется документ, разрешающий проведение объединения территорий.**

Также возможно возникновение определенных ситуаций, предусмотренных законодателем, при которых совместно с процедурой регистрации прав на земельный участок после соединения, ограничения и обременения снимаются, но в таком случае всегда необходимо рассмотрение конкретной ситуации квалифицированным специалистом, занимающимся земельными вопросами.

## **Межевой план объединения земельных участков**

Оформление межевого плана происходит в итоге совершения процедуры по объединению наделов в органах, осуществляющих кадастровый учет. Его объем равен тому, который требуется для совершения регистрации новообразованного участка, документ обязательно содержит все требуемые специально разработанными Правилами по его оформлению разделы.

Межевой план по объединению земельных владений должен отображать уникальные номера по кадастру, присвоенные объединяемым наделам, пояснительная документация содержит адрес земельного владения, в качестве наглядного разъяснения выступают обзорный либо ситуационный план в отношении границ территории, с указанием идентифицирующих объект номеров, согласно формы оформления государственного реестра земельных владений соответствующей территории.

**Проводится кадастровый учет непосредственно после того, как выносится решение по объединению земель в один надел.**

Чтобы получить межевые планы по объединению земель, участники процедуры должны располагать решением, допускающим объединение наделов, выданным соответствующим компетентным органом, осуществляющим распоряжение земельным имуществом.

Принятие и изготовление решения происходит посредством вынесения постановления, допускающего исполнение процедуры. Заблаговременно подготовьте соглашение о соединении наделов, которое составляется письменно, в отношении земель единственного их владельца, либо договор, заключенный между несколькими владельцами, желающими объединить земли.

**Для того, чтобы подать заявку на изготовление межевого дела, подготовьте комплект надлежащей документации, состоящий из:**

- документов-оснований возникновения правомочий единственного либо нескольких собственников на земельные владения и возведенные на их территории постройки;
- технических паспортов на участки, подготовленных в органах БТИ (если они имеются);
- копий документов, удостоверяющих личности заявителя (заявителей);
- выписок из ЕГРН на соединяемые земельные владения;
- топографических планов на наделы, на которых отражена красная линия и охраняемые территории (при их наличии).



# **Постановление об объединении земельных участков**

В постановлении, вынесенном после одобрения указанного мероприятия в отношении соединения земельных участков, основным моментом считается процедура присвоения местными органами власти адреса новообразованному наделу. Это происходит после того, как поданное заявление по объединению земель и приобщенная к нему документация, будут рассмотрены в установленный законодателем срок с даты получения соответствующих бумаг.

**Первым делом в местной администрации происходит подготовка проекта постановления в отношении объединения наделов, с дальнейшим рассмотрением данной темы на заседании комиссии, сформированной для регулирования земельных правоотношений местными органами власти.**

Указанный проект документа об объединении земель, разработанный соответствующей администрацией, подразумевает обязательную процедуру согласования с главным архитектором муниципального образования с представлением документа, разрешающего объединение наделов и подготовленного плана межевания по соединению территорий.

После того, как комиссия, регулирующая земельные правоотношения, вынесет решение о возможности соединения объектов недвижимости, происходит рассмотрение вопроса на заседании администрации, в итоге которого выносится постановление в отношении объединения наделов, подписанное главой данной администрации.

**Если решение вынесено не в вашу пользу, вас известят об этом в письменном виде, обозначив основания отказа в совершении процедуры.**

Так или иначе, вы получите письменное извещение в семидневный срок с той даты, когда решение об отказе было принято.

Постановление об объединении земельных участков выдается надлежащим лицом, уполномоченным администрацией, на личном приеме.

Если вы не согласны с вынесенным решением, вы можете обжаловать действия уполномоченного лица в соответствии с предписаниями действующего законодательства, в том числе посредством подачи заявления в судебный орган.

## **Как зарегистрировать право собственности на новый участок**

После того, как требуемое постановление получено, приступайте к оформлению прав на новообразованное земельное владение и прекращению правомочий в отношении объединенных наделов.

Чтобы это сделать, заранее подготовьте комплект необходимых бумаг, который был обозначен ранее, вместе с постановлением, вынесенным администрацией, в отношении объединения земель, а также кадастровым планом сформированного надела.

**Указанную документацию предоставьте в территориальный орган Росреестра, и подайте при обращении следующие заявления:**

- в отношении прекращения правомочий на земельные владения, существовавшие ранее;
- на регистрацию прав на новообразованный путем объединения надел земли.

Далее уплатите установленную налоговым законодательством сумму государственной пошлины.

По окончании отведенного на регистрацию времени, получить готовые документы на сформированное земельное владение.

**В случае, когда объединяются участки, находящиеся в собственности нескольких лиц, новообразованный надел регистрируется в общую долевую собственность.**