

Как объединить два земельных участка в один одного собственника?

[Главная](#) » [Земля](#) » Объединение двух земельных участков, принадлежащих одному собственнику



На практике рассматривают объединение земельных участков как осуществление кадастровой деятельности, которая направлена на переоформление нескольких смежных площадей в одну единицу кадастрового учета.

И данная процедура нашла законодательное отражение в Земельном кодексе России. Каким же образом на практике осуществляется консолидация нескольких земельных наделов, владельцем которого является один или несколько субъектов? Рассмотрим этот вопрос в деталях.

Как объединить земельные участки, принадлежащие одному собственнику

Чтобы консолидировать части надела земли, подайте соответствующее заявление в письменном виде. Также учтите, что целевое назначение и вид разрешенного использования земли после проведения процедуры останутся прежними. Согласно нормам ЗК РФ (п.1 ст.11.6), консолидация может распространяться только на смежные территории. Причем неважно, объединяемые участки принадлежат одному владельцу или нескольким.

Если у наделов один собственник, то после объединения он станет единоличным хозяином земли. В случае, когда объединяемые территории принадлежат разным владельцам, каждый из них будет иметь долю в имущественном объекте.

Право на объединение земельных наделов имеют как физические лица, так и коммерческие (некоммерческие) структуры.

Сама процедура состоит из нескольких этапов:

- Действия подготовительного характера. Тщательно проанализируйте земельную документацию на предмет ее содержания (корректно ли отображена информация). В обязательном порядке удостоверьтесь в том, что нет разночтений в сведениях, указанных в плане земельного участка и системе государственного кадастра. Также убедитесь в том, правильно ли расположены границы территории, иначе необходимо будет инициировать процедуры по межеванию земель;
- МФЦ или Росреестр. Владельцы консолидируемых участков подают письменные заявления в одну из вышеуказанных структур. Как только специалисты одобряют процедуру, закажите у кадастровых специалистов межевой план территории, который впоследствии заявитель адресует для проверки в Кадастровую палату. Останется получить только кадастровый паспорт, на создание которого уходит порядка 5 рабочих дней. На завершающей стадии отправляйтесь в МФЦ или Росреестр, чтобы зарегистрировать право собственности на землю.

Естественно, объединенному участку должен быть присвоен адрес. Этот процесс лучше начинать, когда кадастровые работы уже окончены, но объект еще не поставлен на кадастровый учет. Такой порядок избавит вас от необходимости повторно обращаться в вышеуказанные инстанции.

Если перед вами стоит задача объединить несколько наделов в один, то предоставьте необходимый пакет документов, который включает в себя:

- паспорт заявителя (оригинал и копия, ИНН);
- заявление об объединении земельных участков, в котором фиксируются сведения о границах исходных площадей,

перечне прилагаемых документов, причине консолидации землю.

Чтобы получить право объединить границы смежных площадей, дополнительно представьте:

- свидетельства на смежные участки;
- согласие на консолидацию нескольких наделов в один (заверяется в нотариальной конторе);
- кадастровые выписки на землю.

В некоторых случаях специалисты могут требовать предоставления прочих документов.

Зарегистрировать право собственности на вновь образованный участок и поставить его на кадастровый учет, как уже отмечалось, можно в двух госструктурах:

- территориальном органе Росреестра;
- любом филиале МФЦ (подача электронной формы заявления через сайт госуслуг).

Подробный список документов, которые нужно иметь с собой при обращении в вышеуказанные учреждения, содержится в № 218-ФЗ.

Процедура объединения земельных наделов будет юридически возможной, если будет учтен целый ряд условий:

- консолидируемые территории должны обладать четкими координатами и иметь четкие границы;
- наличие смежных границ;
- консолидируемые объекты должны принадлежать одному муниципальному образованию (населенному пункту);
- наделы должны иметь одинаковую категорию земель (вид разрешенного использования может не совпадать);
- способ использования сооружений и зданий, расположенных на участке, должен оставаться прежним;
- владение объектом, основанное на постоянном пользовании или пожизненно наследуемом праве, должно быть закреплено за одним лицом;

- консолидация земель не предполагает методов вкрапливания, вклинивания, изломанности границ. Также должна быть обеспечена возможность возведения объектов на объединенном участке.

Процесс объединения территорий осуществляется только в строгом соответствии с нормами земельного законодательства.

Как зарегистрировать земельный участок после объединения

Вновь образованный земельный участок в обязательном порядке зарегистрируйте в Росреестре. Данная процедура занимает порядка 20 дней с момента предоставления документов.

Перечень их следующий:

- паспорт заявителя (учредительные документы компании);
- заявление о прекращении права собственности на два земельных участка;
- заявление о регистрации права собственности на консолидированный участок (образец на сайте ведомства);
- межевой план нового участка;
- доверенность на заявителя от иных владельцев или правообладателей;
- согласование границ вновь образованного земельного надела;
- доказательства того, что присоединяемые участки принадлежат к одной категории земель;
- наличие мер по обременению и документы, их подтверждающие.
- документы, удостоверяющие легитимность пользования и владения, а также наличие права собственности.

Обратите внимание, что в отношении наделов под ИЖС перечень документов расширяется проектами территории и здания. Причем соседи должны согласие (в письменном виде) на то, что они не возражают против консолидации участков.

Так или иначе, но если объединяемые участки принадлежат одному хозяину, то процедура по их консолидации (при соблюдении норм законодательства), не представляет каких-либо серьезных трудностей. Дополнительные хлопоты могут возникнуть в случае, когда объединяемые наделы принадлежат разным собственникам.