

Объединение двух земельных участков, принадлежащих одному собственнику

[Главная](#) » [Земля](#) » Как объединить два земельных участка в один одного собственника?



Информация о таком виде кадастровых работ, как объединение земельных участков. Основное условие в том, что такие земельные участки находятся в частной собственности у физических лиц. Рассмотрите ситуацию, когда участки находятся на землях ИЖС либо землях сельхозназначения, для садоводства и огородничества, для дачного строительства.

Что такое объединение земельных участков

Как осуществить объединение участков земли? Земельный участок – это территория земельного массива, который обладает особенностями, позволяющими определить участок в качестве уникальной вещи.

Сформировать новый земельный участок допускается методом объединения двух или более участков, которые существовали до объединения. Земельные участки, участвующие в объединении (те территории, которые существовали до объединения) аннулируются с момента постановки на государственный учет нового участка, затем возникает право собственности на сформированный участок. При объединении земельных участков у владельца первоначальных участков формируется право собственности на создаваемый земельный участок.

В случае, когда исходные участки земли принадлежали разным

собственникам, на сформированный новый участок у них появляется право общей долевой собственности. Образование нового земельного участка путем объединения существующих участков, которыми владеют разные собственники, реализуется на основании соглашения между собственниками о формировании единого земельного участка.

Целевое назначение и разрешенное использование образуемых земельных участков не изменяется по отношению к исходным земельным участкам. Если в отношении одного из объединяемых земельных участков существует обременение в виде залогового обязательства, то залоговое бремя будет распределяться на новый земельный участок. Исключение может быть оформлено в соглашении сторон.

Знайте, для того чтобы объединить земельные участки, соблюдайте следующие основные условия:

- Эти участки должны находиться в собственности;
- Земельные участки должны быть смежными (если какой-то участок находится на каком-то расстоянии от объединяемых участков, то такие участки объединять нельзя);
- Земельные участки должны быть отмежеваны, то есть у них обязательно должны быть уточнены границы. Если не знаете, уточнены границы или нет, то это очень просто проверить. Заходите на сайт Росреестра, далее в публичную кадастровую карту, затем вводите кадастровый номер участка, нажимаете кнопку «найти». Если выбранный участок подсвечивается желтым цветом, значит, границы уточнены. Если надпись появляется без границ, соответственно, межевание не проводилось, и эти земельные участки объединить не получится.

Поэтому сначала нужно уточнять границы участков – т. е. делать межевание, потом их уже можно объединять.

Очень важный момент относительно Москвы и Московской области касается территории Новой Москвы. Есть одна особенность. Дело

в том, что даже при вводе кадастрового номера на публичной кадастровой карте, затем после нажатия «найти» увидите подсвеченный нужный участок желтым цветом, то это еще не значит, что эти участки можно будет объединять.

Потому что нужно заказывать выписку из ЕГРН и смотреть, какая точность у координат границ земельного участка.

Точность должна соответствовать 0,1 метра, потому что после того, как территория Московской области перешла в территорию Новой Москвы, все земли стали землями населенных пунктов. По требованию к землям населенных пунктов точность должна быть 0,1 метра.

Очень часто бывает, что точность либо отсутствует вообще, либо 0,7; 1; 1,2 метра. Точность бывает разной, соответственно, такие участки объединять не получится. Поэтому если обратились к кадастровым инженерам (это касается только территории Москвы и Новой Москвы), и они говорят, что требуется переуточнение границ, придется переуточнить, иначе объединить участки не получится.

Для того чтобы объединить земельные участки, кадастровому инженеру передайте правоустанавливающие документы либо передайте кадастровые номера. На основании кадастровых номеров кадастровый инженер закажет выписки из ЕГРН, проверит актуальность сведений. После этого он сформирует один межевой план. Будет один участок, два, три, десять или сто участков, все равно один межевой план по объединению всех этих участков.

Далее кадастровый инженер может передать этот межевой план заказчику, забираете план и идете в МФЦ и сдаете его самостоятельно.

Существует другой вариант, при котором выписываете доверенность кадастровому инженеру, или кадастровый инженер оформляет свою электронную подпись. Затем на основании перечисленных документов он сдает все данные в Росреестр.

С 1 января 2018 года многим уже известно, что вступил в силу ФЗ № 218, соответственно, теперь вместе с постановкой на кадастровый учет происходит одновременная регистрация права. Поэтому, когда сдаете межевой план, итогом будет являться выписка из ЕГРН с внесенным правом собственности правообладателя.

Участки все будут объединены. Участки, которые участвовали в процессе, будут аннулированы, право собственности на них будет прекращено. А на образованный земельный участок оно будет зарегистрировано.

Как получить межевой план объединяемых земельных участков

Воспользуйтесь услугами профессиональных компаний для осуществления межевых работ в отношении объединяемых участков земли, чтобы получить межевой план. Межевание – это процедура по осуществлению работ для определения на местности границ земельных участков с фиксированием этих границ специальными межевыми знаками с прилагающимся описанием их географического местоположения.

Чтобы осуществить межевание, надо составить акт согласования границ территорий с соседними собственниками.

Результатом таких действий бывает получение заказчиком межевого плана, который будет передан кадастровым инженером в орган кадастрового учета для того, чтобы поставить на кадастровый учет.

Как поставить земельный участок на кадастровый учет после объединения

Обратитесь в орган кадастрового учета для постановки вновь образованного земельного участка на кадастровый учет.

Для того, чтобы получить кадастровый номер участка потребуются такие бумаги:

- Заявление о постановке участка на кадастровый учет;
- Паспорт заявителя или представителя и доверенность на представителя, если необходимо;
- Межевой план, направляемый в Кадастровую палату в виде электронного документа с электронной подписью кадастрового инженера.

Такое обращение допустимо подать лично, отправить по почте, передать в электронном виде. Можно воспользоваться услугами сотрудников МФЦ или порталом государственных услуг.

Участок ставят на кадастровый учет в течение 10 календарных дней со дня получения кадастровым органом составленного письменного обращения. Если пользовались услугами МФЦ, то срок рассчитывается со дня отправки заявления из МФЦ в орган кадастрового учета.

Кадастровый паспорт заберите в виде электронного документа либо напечатанного на бумаге, если существует письменное распоряжение в заявлении. Паспорт получаете под расписку, по почте или у сотрудников МФЦ.

Регистрация права собственности на земельный участок после объединения

Направляйтесь в отделение Росреестра для регистрации права собственности на новый участок земли.

Для регистрации права предоставьте в Росреестр следующие сведения и бумаги:

- Заявление о постановке на государственный учет;
- Паспорт заявителя или представителя с доверенностью;
- Соглашение между владельцами участков об объединении;
- Правоустанавливающие документы на прежние земельные

участки. Эти бумаги не нужны, если раньше право собственности на участки уже регистрировали в Росреестре.

За государственную регистрацию права на земельные участки необходимо уплатить государственную пошлину в размере 350 рублей. Представлять документы сразу вместе с письменным обращением не нужно, но заявитель может по своему желанию передать документы.

Если же сведений об уплате государственной пошлины нет в государственной базе об уплате госпошлины, и не предоставлен документ, подтверждающий оплату пошлины, то услуга не будет оказана.

Данные документы можно:

- Подать лично;
- Направить по почте;
- Предоставить в электронном виде через портал госуслуг;
- Передать через МФЦ.

Знайте, что заявление о регистрации прав собственности и иные бумаги, необходимые для фиксирования этих прав, можно предоставить вместе с письменным обращением с целью осуществить постановку на государственный кадастровый учет.

Осуществляют регистрацию прав за 10 рабочих дней с момента фиксирования заявления полномочным органом. Вместе с регистрацией права собственности на полученный земельный участок регистрируется аннулирование прав на первичные участки.

После указанного периода заберите выписку из ЕГРН. Можете предоставить право представлять интересы заявителя другому лицу: юристу, представителю, который за вознаграждение оформляет право собственности на землю. В таком случае у доверенного лица должна присутствовать нотариальная доверенность.

Сроки объединения земельных участков

В принципе, ничего сложного в объединении земельных участков нет. По срокам это занимает обычно 10 – 15 рабочих дней. Никаких существенных препятствий нет, если все в порядке с документами и участки отмежеваны. Проблем с объединением таких земель не будет.

Что нужно знать при объединении земельных участков

Еще один очень важный момент заключается в том, что допускается объединение только тех земельных участков, у которых одинаковая категория и вид разрешенного использования.

Если, например, земельные участки в количестве 2 штук в собственности, есть желание объединить их, но один участок относится к землям населенных пунктов для личного подсобного хозяйства, а другой тоже относится к землям населенных пунктов, но для ИЖС.

В таком случае объединение указанных земельных участков недопустимо.

Надо обращаться в органы местной власти с заявлением об уточнении или изменении вида разрешенного использования. Соответственно, если 2 участка будут одинаковые по категории и по ВРЗ, тогда объединить их можно.

В таких ситуациях рекомендовано обратиться к кадастровым инженерам, которые проверят возможность объединения земельных участков, затем сообщат о том, можно или нет объединять их сразу или нужно вносить изменения в документы.