

Правила объединения земельных участков

Принимая решение об объединении земельных участков, их собственники должны учитывать требования, установленные земельным законодательством РФ.

Начнем с того, что статья 11.6 Земельного кодекса предусматривает возможность объединения только смежных земельных участков. Таковыми в соответствии с действующим законодательством считаются участки, имеющие общую границу или часть общей границы.

Следующий важный момент: при объединении смежных земельных участков может быть образован только один земельный участок. После государственной регистрации права на земельный участок, образованный в результате объединения, существование смежных земельных участков, из которых он был образован, прекращается.

Вопрос о возникновении права на образуемый в результате объединения земельный участок законодательно решен следующим образом:

- в случае, если объединяемые (исходные) земельные участки принадлежат на праве собственности одному лицу, именно у этого лица возникает право собственности на образуемый в результате объединения земельный участок;

- если исходные земельные участки принадлежат на праве собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок;

- при объединении земельных участков, принадлежащих на праве общей собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок в соответствии с гражданским законодательством.

Следует учесть, что объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования допускается только в том случае, если все указанные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования одному и тому же лицу.

ВАЖНО:

- Объединению подлежат только земельные участки, отнесенные к одной категории земель (так, например, нельзя объединить участок, относящийся к землям населенных пунктов, с земельным участком из состава земель сельскохозяйственного назначения и т.п.);

В заключение несколько слов о государственном кадастровом учете земельных участков, образованных в результате объединения.

С заявлением о постановке на учет такого участка вправе обратиться как собственники исходных земельных участков, так и иные любые лица.

Единственным необходимым для кадастрового учета документом, который должен быть представлен в орган кадастрового учета с заявлением, является межевой план, подготовленный кадастровым инженером в связи с образованием земельного участка путем объединения земельных участков.