



Объединение земельных участков – процедура, которая заключается в соединении двух и более смежных участков в один. Такая процедура проводится для расширения площади участка, увеличения его кадастровой стоимости и др. Право на объединение земельных участков предусмотрено Земельным кодексом РФ.

Не все земельные участки можно объединять. Законодательно установлена возможность объединения только смежных земельных участков, т. е. таких, которые имеют одну границу. Необходимым условием объединения участков является проведение межевания. Кадастровый инженер обязан составить межевой план и направить его в Росреестр.

В том случае, если не проводилось межевание присоединяемых участков, его необходимо осуществить. Межевание заключается в проведении геодезических работ на земельном участке, с помощью которых определяются его границы.

По общему правилу, допускается присоединение земель, принадлежащих гражданам на праве законного владения. Существуют исключения. Допускается слияние ЗУ, которые принадлежат на праве:

- постоянного бессрочного пользования на основании договора аренды;
- пожизненного наследуемого имущества;
- безвозмездного пользования.

Вышеперечисленное допускается исключительно, когда всеми правами обладает одна персона.

В случаях, когда гражданин – владелец всех присоединяемых земель – один, он будет являться собственником созданного участка. В том случае, когда у земель несколько собственников, образуется общее долевое владение согласно ГК РФ.

Земельный участок можно передавать в залог. Залоговые земли допускается объединять. При этом образуемый земельный участок становится залоговым имуществом.

Допускается слияние земель одной категории, но разного разрешенного использования. Например, земли сельхозназначения нельзя объединять с землями

водного фонда и т. д.

Виды разрешенного использования могут быть различными. Главное, они не должны нарушать генерального плана по застройке. Дачные участки и иные СНТ могут находиться на землях сельхозназначения. ИЖС – на землях населенных пунктов и т.д.

Судебная практика по решению споров

Обратимся к судебной практике по решению споров, возникающих при объединении земельных участков.

Фрунзенским районным судом Ярославля в первой инстанции было принято решение по иску трех граждан. Они обжаловали решение местной администрации. У данных граждан в общей долевой собственности находился дом. По факту дом располагался сразу на трех земельных участках. Здание было огорожено забором, и поэтому установились естественные границы участка. Администрация отклонила просьбу об объединении земель, ссылаясь на то, что невозможно определить всех их собственников.

Судейская коллегия, изучив доводы сторон, пришла к выводу, что согласия собственника дома, который снялся с регистрационного учета и долгое время не проживает там, не требуется. Поэтому своим решением суд отменил отказ местной администрации и обязал объединить земли.

В качестве еще одного примера приведем решение Нуримановского районного суда. Сложилась следующая правовая ситуация: истцу безвозмездно в собственность местной администрацией был передан земельный участок. В последующем оказалось, что эта земля разделена на два независимых участка. Истец обратился в администрацию для объединения ЗУ бесплатно, так как разделены они были без его ведома и согласия. Администрация МО согласилась с доводами гражданина и поручила кадастровому центру провести работы по объединению. Данный орган отказал истцу в проведении работ бесплатно, после чего последний обратился в суд.

Суд, выслушав доводы сторон, пришел к выводу, что объединение земельных участков должно производиться за счет истца, однако, разъяснив ему право обратиться с иском к местной администрации для взыскания уплаченных сумм, так как данная ситуация произошла именно вследствие их ошибки.

Солнечногорский г/с Московской области в первой инстанции рассмотрел дело об установлении площади объединенного земельного участка. Из-за ошибки кадастровой палаты участок невозможно поставить на кадастровый учет и присвоить ему адрес, а также определить его границы. Суд, рассмотрев доводы сторон, решил, что кадастровая палата обязана устранить допущенные ею нарушения и определить площадь земли. Решение суда является основанием для постановки на кадастровый учет участка и возмещения истцу понесенных им расходов и издержек.

Подводя итог, следует отметить, что при объединении земельных участков необходимо четко следовать всем требованиям закона и защищать свои права в случае их нарушения. Суды в большинстве случаев становятся на сторону истцов только в том случае, когда органами государственной власти и местного самоуправления допущены явные ошибки и нарушения.