**Объединение и раздел земельного участка**

Собственник земельного участка может при желании разделить или объединить принадлежащие ему участки. Ниже пойдет речь о том, какие участки можно межевать таким образом и как правильно это сделать.

Во-первых, объединять можно только смежные земельные участки. При этом у собственника исходных участков возникает право собственности на образуемый земельный участок. А вот если исходные участки принадлежали нескольким лицам, то на образуемый участок у них возникает право общей собственности, собственникам необходимо заключить соглашение между собой. Если один из объединяемых земельных участков обременен залогом, то право залога будет распространяться на весь образуемый участок, если иное не будет установлено соглашением сторон.

Во-вторых, для объединения земельных участков необходимо убедиться, что они относятся к одной категории земель и имеют одинаковый вид разрешенного использования. Данная информация указывается в выписке из ЕГРН. Если объединяемые земельные участки имеют разную категорию и (или) вид разрешенного использования, необходимо перевести их в одну категорию и один вид разрешенного использования. На этом же этапе следует подсчитать, не будет ли вновь образованный земельный участок превышать предельно допустимый размер участка, который устанавливается местным законодательством. Данная информация содержится в Правилах землепользования и застройки, размещенных на официальном сайте администрации города Ишимбай или вашего сельсовета. Также необходимо иметь в виду, что объединение участков фактически возможно, если они находятся в одной территориальной зоне и в одном населенном пункте. Когда данные вопросы будут решены, необходимо обратиться к кадастровому инженеру для проведения межевых работ. Кадастровый инженер установит границы образуемого земельного участка и составит межевой план.

После подготовки межевого плана уже можно подавать документы для кадастрового учета и регистрации права собственности. Вам потребуется предъявить паспорт и представить следующие документы:

- заявление об одновременном государственном кадастровом учете и государственной регистрации права;

- межевой план;

- и, если собственников несколько, - соглашение между ними об объединении участков.

За регистрацию права собственности на вновь образованный земельный участок вам необходимо будет уплатить госпошлину:

- 350 руб. в отношении участка, предназначенного для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или жилищного строительства, а также участка с равнозначным видом разрешенного использования либо участка из категории земель сельскохозяйственного назначения иных видов разрешенного использования;
- 2 000 руб. - в иных случаях.

Заявление и необходимые документы в Росреестр можно подать одним из следующих способов:

- непосредственно через офисы МФЦ согласно графику их работы, при этом там же вам помогут составить заявление;

- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

- в форме электронных документов через Интернет, например посредством официального сайта Росреестра. Напоминаем, что если заявление и оплата госпошлины осуществляется в онлайн-режиме через Личный кабинет Росреестра, то для физических лиц предусмотрена скидка по госпошлине в 30%.

Срок проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляет 10 рабочих дней со дня приема заявления и документов Росреестром, а в случае представления заявления и документов через МФЦ - 12 рабочих дней.

Течение срока государственной регистрации начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов.

Одновременно с кадастровым учетом и регистрацией права собственности на новый участок будет осуществлено снятие с кадастрового учета и зарегистрировано прекращение прав на исходные земельные участки.
По истечении указанного срока вы получите выписку из ЕГРН, которая, в том числе, может быть направлена вам в электронной форме, если заявление подавалось через портал Росреестра.

А если вы хотите разделить земельный участок, который имеет достаточно большую площадь для этого, то помните, что эти процедуры очень похожи и весь тот алгоритм, о котором мы говорили выше относительно объединения земельных участков – применим и к процедуре раздела.

Если у вас еще остались вопросы, будем рады на них ответить по телефонам отдела по Ишимбайскому району Управления Росреестра по Республике Башкортостан: 2-88-08, 2-88-09, а также посредством электронной почты: ishimbay@frsrb.ru.