|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **C:\Users\gomanenko_gv\Desktop\Герб.jpg** | **УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА**  **ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ** | 29 сентября 2023 года |
|  |  |

**Можно ли продать участок без дома?**

В нашем законодательстве закреплен принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости.

Это значит, что сделку с участком можно совершить только при условии, что в этой сделке будут участвовать здания, которые на этом участке расположены (конечно, если такие объекты принадлежат одному собственнику).

То есть, если человеку принадлежит, например, жилой дом и земельный участок, на котором этот дом расположен, то по закону собственник обязан одновременно продать как дом, так и земельный участок. Поэтому важно, что в договоре продажи должны быть указаны оба объекта недвижимости.

Соблюдение этого правила проверяют государственные регистраторы Управления Росреестра по Иркутской области, при его нарушении регистрацию права собственности произвести не получится, будет вынесен отказ в регистрации права.

Наши заявители часто задают вопросы о том, как выполнить требования закона в отдельных ситуациях. Сегодня дадим ответы на наиболее частые вопросы.

1. Если на участке расположены несколько жилых домов, а продать собственник хочет только один, как быть с земельным участком?

В таком случае у продавца есть два варианта:

- продать жилой дом вместе с долей в праве собственности на участок. Размер доли при этом определяют сами стороны договора.

- разделить участок на части и после этого продавать дом вместе с частью участка.

2. Нужно ли соблюдать это правило, если продается не весь жилой дом, а только 1/2 доля в праве собственности?

Да, нужно. Однако при этом доля в праве на жилой дом продается вместе с долей в праве на землю.

3. Как быть, если объект недвижимости разрушен или сгорел, но право на него зарегистрировано? Как продать участок, на котором было сгоревшее здание?

В такой ситуации собственник должен обратиться к кадастровому инженеру за получением акта обследования, на основании которого объект будет снят с кадастрового учета. После этого продать или подарить участок можно будет без здания.

Если у вас остались вопросы, связанные с регистрацией прав на участки и расположенные на них здания, можно задать их по бесплатному справочному телефону Управления Росреестра по Иркутской области 8(3952) 450-122.

*Пресс-служба Управления Росреестра по Иркутской области*