

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

04.09.2024

**Земельный участок и расположенный на нем жилой дом принадлежат на праве общей долевой собственности нескольким лицам. Возможен ли раздел земельного участка под жилым домом на два самостоятельных земельных участка, при этом по соглашению собственников образуемые земельные участки будут находиться в индивидуальной собственности каждого собственника? (Раздел жилого дома не осуществляется, право общей долевой собственности на жилой дом сохраняется.)**

Согласно пункту 35 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 ЗК установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с абзацем четвертым подпункта 2 пункта 4 статьи 35 ЗК отчуждение доли в праве собственности на здание строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение сооружение.

Пунктом 1 статьи 273 ГК также установлено, что при переходе права собственности (независимо от способа перехода) на здание или сооружение принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

Исходя из изложенных норм, раздел земельного участка с оставлением находящегося на нем здания в общей долевой собственности участников в указанном случае не согласуется с требованиям действующего законодательства (см., например, определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 13.01.2015   
№ 73-КГ14-5).

Кроме того, образование земельных участков не должно нарушать требования, установленные ЗК, другими федеральными законами (пункт 6 статьи 11.9 ЗК), в том числе требования градостроительных регламентов, которыми согласно части 6 статьи 30, части 1 статьи 38 ГрК среди прочего определяются:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

**С Уважением, Межмуниципальный Новоалтайский отдел Управления Росреестра по Алтайскому краю.**