**Можно ли продать часть дома без земли под ним?**

В региональный ведомственный Контакт-центр в последнее время неоднократно поступали вопросы, связанные с темой единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Один из частых: «Можно ли продать долю в праве общей долевой собственности на дом без земли под ним?».

Специально для читателей нашей рубрики «Вопрос недели» разъяснения на эту тему даёт заместитель начальника отдела государственной регистрации земельных участков Управления Росреестра по Саратовской области **Юлия Владович**.

Продать долю в праве общей долевой собственности на дом без земли под нимнельзя, если земельный участок и дом находятся в собственности продавца,так как в данном случае действует принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Этотпринцип последовательно реализуют положенияЗемельного, Гражданского, Жилищного, Градостроительногокодекса РФ, Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости.

Проще выражаясь,всездания, строения и сооруженияпродаются, передаются в залог только вместе с земельным участком, на котором они расположены, если они находятся в собственности одного и того же лица.

Исключение составляют следующие случаи:

* часть здания, строения или сооружения не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
* здание, строение или сооружение находятся на земельном участке, изъятом из оборота;
* сооружение расположено на земельном участке на условиях сервитута, в том числе публичного.

Точно так же и земельный участок не может быть продан, передан в залог без расположенных на нем зданий, строений и сооружений, если они принадлежат на праве собственности одному лицу.

*Важно! Госрегистрация перехода права собственности на здание, строение, сооружение осуществляется одновременно с переходом права собственности на земельный участок под ним. Это значит, что по таким сделкам одновременно подаётся два заявления - и в отношении постройки, и в отношении земли.*