

В региональном Росреестре в Кабардино-Балкарской Республике пояснили, можно ли продать здание без земельного участка под ним.

Поясняет руководитель Управления Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике Виталий Дмитриев.

Если земельный участок находится в собственности, продать здание без него, как правило, нельзя. Есть и исключения, например, случай, когда участок изъят из оборота.

Если собственник нарушит это правило и решит продать здание без земельного участка под ним, сделка будет недействительной. А Росреестр может приостановить, а затем отказать в регистрации права собственности покупателя, мотивируя это тем, что основанием для нее является ничтожная сделка.

Эти же правила применяются и к зданиям, которые являются объектами незавершенного строительства. Такие объекты относятся к недвижимости и на них распространяются правила перехода прав на земельный участок при продаже недвижимости на нем. Для сделки с таким объектом права на него обязательно нужно зарегистрировать в ЕГРН. Это связано с тем, что переход права собственности на недвижимое имущество подлежит регистрации, а она проводится, только если права на объект недвижимости зарегистрированы в ЕГРН. Исключения для объектов незавершенного строительства закон не предусматривает.

Если же участок не принадлежит гражданину на праве собственности, то можно продать здание без него. Согласие собственника участка при этом не требуется. Главное, чтобы продажа не противоречила условиям пользования участком, установленным законом или договором. Покупатель приобретает право пользоваться частью участка, необходимой для использования здания, на тех же условиях и в том же объеме, которые были у продавца.

Например, если человек арендует землю под зданием, то покупатель также сможет пользоваться участком, необходимым для использования здания, на праве аренды. Причем перемена лица в обязательстве по аренде происходит независимо от того, оформит покупатель отношения по аренде с собственником земельного участка или нет. При этом, если прежний арендатор оплачивал регулируемую арендную плату по льготной ставке, для покупателя размер арендной платы сохраняется с учетом такой льготы, отметил Виталий Дмитриев.