



**«Вопрос-ответ»: Возможна ли продажа объекта недвижимости без земельного участка, принадлежащего продавцу по договору аренды**

Управление Росреестра по Челябинской области продолжает серию разъяснительных материалов в рамках рубрики «вопрос-ответ». На этот раз мы расскажем, возможна ли продажа объекта недвижимости без земельного участка, принадлежащего продавцу по договору аренды.

Комментирует начальник отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере **Юлия Коваленко**:

Продажа объекта недвижимости без земельного участка, принадлежащего продавцу на праве аренды, не будет являться основанием для приостановления государственной регистрации.

Законодательством установлен принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости. При переходе права собственности на объект недвижимости к покупателю переходит также право собственности на принадлежащий продавцу земельный участок, занятый таким домом и необходимый для его использования (пп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ, ст. 273, п. 2 ст. 552 Гражданского кодекса РФ).

В случае, если продавцу жилого дома принадлежит земельный участок на праве аренды (пользования), то покупатель объекта недвижимости в силу закона приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях, на которых им пользовался продавец (арендатор) (п.п. 2 ст. 271, п.п. 1, 3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ; п. 1 ст. 35 Земельного кодекса РФ).

В указанном случае договор аренды не прекращает своего действия. Права и обязанности по нему с момента государственной регистрации прав на объект недвижимости переходят к покупателю объекта (п. 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 № 73).

*Пресс-служба Управления Росреестра и  
Кадастровой палаты по Челябинской области*