**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»**

**ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

 e-mail: filial@18.kadastr.ru

**3 вопроса про 2 дома на 1 участке**

Случаи, когда на одном земельном участке построены два дома, встречаются довольно часто. При строительстве и оформлении такой недвижимости у жителей Удмуртской Республики возникает масса вопросов. На самые популярные из них отвечает начальник юридического отдела филиала кадастровой палаты по Удмуртской Республике – Наталья Дергачева.

**- Можно ли построить на одном земельном участке два жилых дома, не возникнет ли проблем при их оформлении в собственность, проведении газа и коммуникаций?**

- Действующим законодательством не предусмотрен прямой запрет на возведение второго индивидуального жилого дома на одном земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства.

Важно, чтобы при строительстве индивидуальных жилых домов были соблюдены градостроительные нормы и правила, в том числе минимальные отступы от границ соседнего участка, максимальная высота строения и т.д. В противном случае такая постройка может попасть под категорию самовольной, а также привести к спорам с соседями.

До начала строительства указанных индивидуальных жилых домов правообладателю земельного участка следует получить в полномочном органе разрешение на строительство таких объектов недвижимости.

**- На одном земельном участке построены два дома, хотели разделить участок, однако оказалось, что это невозможно. Что можно предпринять в данном случае?**

- Действительно, существуют предельно допустимые размеры земельных участков – они могут отличаться в каждом муниципальном образовании. В большинстве муниципальных образований на территории республики минимальный размер участка составляет 400 кв.м. Деление земельного участка на части, размер которых меньше установленного минимального размера, не допускается. В случае, если земельный участок не может быть реально разделен, правообладатели могут заключить в письменной форме соглашение о порядке пользования земельным участком.

**- Какие возможны санкции, если по документам на участке находится один дом, а на деле построен второй? Кто это контролирует и как?**

- С точки зрения законодательства такая недвижимость подлежит обязательному оформлению, получать разрешение на ее строительство нужно до начала работ. По отношению к владельцам несанкционированных объектов могут быть применены следующие санкции: приостановка работ по возведению объекта либо его реконструкции или демонтаж самовольного строения.

Вместе с тем, право собственности на самовольную постройку может быть узаконено в судебном порядке. Для этого постройка должна соответствовать нескольким условиям.

Одним из условий признания права собственности на недвижимость является наличие у лица, построившего объект недвижимости, прав на земельный участок, которые допускают строительство на нем такого объекта. Еще одно условие: на день обращения в суд постройка должна отвечать параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки и др. Кроме того, постройка не должна нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц и создавать угрозу жизни и здоровью граждан. Если все эти условия выполнены, то узаконить дом или другую постройку возможно.