

## **Как оформить два дома на небольшом земельном участке**

В Кадастровую палату по Республике Башкортостан нередко обращаются граждане, интересующиеся, можно ли на земельном участке, который невозможно разделить в виду небольшой площади, построить два дома и оформить на каждый право собственности.

Случаи, когда на одном небольшом земельном участке построены два дома, встречаются довольно часто. Например, в одном доме живут родители, в другом – молодая семья.

Действующим законодательством не предусмотрено прямого запрета на возведение второго индивидуального жилого дома на одном земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства. Поэтому в случае, если земельный участок, находящийся в долевой собственности двух лиц, не может быть реально разделен, правообладатели могут заключить в письменной форме соглашение о порядке пользования земельным участком, согласно которому стороны соглашения договариваются о возведении каждым из них своего индивидуального жилого дома на свои собственные средства.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия – в судебном порядке.

Кроме того, 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 при этом до начала строительства указанных индивидуальных жилых домов правообладателям земельного участка следует получить в полномочном органе разрешение на строительство таких объектов недвижимости.

Алия Мухамедьярова  
начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН  
Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан