

# Нужно ли оформлять документы на землю, когда продаёшь квартиру

## 1. Краткая постановка вопроса

Вопрос о том, требуется ли при продаже квартиры оформлять (формировать, ставить на кадастровый учёт, регистрировать права) документы на земельный участок, не имеет единого ответа: он распадается на три принципиально разных правовых ситуации, в каждой из которых действует свой режим. Если продаётся квартира в многоквартирном доме — земельный участок под домом является общим имуществом собственников помещений и в силу закона следует судьбе помещения, поэтому никакого отдельного «оформления земли» продавец не осуществляет и не должен. Если продаётся часть жилого дома (домовладение, дом блокированной застройки, «квартира» в двухквартирном доме) — действует принцип единства судьбы строения и участка, и права на участок переходят к покупателю автоматически, однако отсутствие сформированного участка или зарегистрированных прав на него порождает регистрационные и договорные риски. Если участок под объектом вообще не сформирован либо права на него не зарегистрированы — это влияет не на действительность сделки, а на процедуру государственной регистрации перехода права. Ниже каждый сценарий разобран отдельно, включая конкурирующие правовые позиции.

## 2. Карта разбора: на какие версии распадается вопрос

| № | Формулировка ситуации                                        | Ключевой правовой режим                                                            | Нужны ли документы на землю при продаже                             |
|---|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| А | Квартира в многоквартирном доме (МКД)                        | Земля — общее имущество собственников помещений (ст. 36 ЖК РФ, ст. 289, 290 ГК РФ) | Нет. Право на долю переходит автоматически                          |
| Б | Часть жилого дома, домовладение, дом блокированной застройки | Единство судьбы строения и участка (ст. 273, 552 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ)              | В идеале — да, но сделка возможна и без оформленных прав на участок |

| № | Формулировка ситуации                                         | Ключевой правовой режим                                      | Нужны ли документы на землю при продаже                        |
|---|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| В | Участок не сформирован / не учтён / право не зарегистрировано | Регистрационные правила (ст. 14, 18, 57, 69 Закона № 218-ФЗ) | Не влияет на действительность сделки, но влияет на регистрацию |

Практическое значение имеет то, что покупатели, банки и риелторы часто переносят требование «оформить землю» из сценария Б в сценарий А, где оно юридически не обосновано.

### 3. Сценарий А. Продажа квартиры в многоквартирном доме

#### 3.1. Правовой режим участка под МКД: общее имущество, а не самостоятельный объект

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; ст. 289, 290 ГК РФ). Доля в праве пропорциональна размеру площади принадлежащего помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Эта доля не является самостоятельным объектом оборота: собственник помещения не вправе осуществить выдел доли в натуре и отчуждать её отдельно от помещения (ч. 4 ст. 37 ЖК РФ). Условия договора, нарушающие это правило, ничтожны.

Следствие: у продавца квартиры в МКД в принципе не может быть «отдельного» документа о праве на земельный участок под домом — ни свидетельства, ни выписки ЕГРН с его фамилией в качестве правообладателя участка. Отсутствие такого документа не является ни недостатком пакета документов, ни препятствием к сделке.

### **3.2. Момент возникновения права и почему «оформлять» ничего не нужно**

Право общей долевой собственности на участок под МКД возникает в силу закона, без волеизъявления собственников помещений и без заключения каких-либо договоров:

- если участок сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведён государственный кадастровый учёт — с момента введения в действие ЖК РФ (ч. 2 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ);
- если участок сформирован после — с момента проведения государственного кадастрового учёта (ч. 3 ст. 16 Закона № 189-ФЗ).

Эти положения истолкованы в п. 66, 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», а также в Постановлении Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 № 12-П: право возникает в силу закона, автоматически, не требует обращения собственников помещений в регистрирующий орган и не зависит от их волеизъявления.

Формирование участка под МКД — публичная обязанность уполномоченных органов, а не частноправовая обязанность собственника квартиры. Собственник помещения вправе инициировать формирование, но не обязан этого делать для продажи своей квартиры.

### **3.3. Что происходит при продаже квартиры**

При переходе права собственности на помещение к покупателю одновременно переходит и доля в праве на общее имущество, включая участок (ст. 38 ЖК РФ; п. 4 ст. 290 ГК РФ — доля следует судьбе помещения). Специального заявления о «переходе права на землю», отдельного договора и отдельной регистрационной записи не требуется: регистрируется переход права на помещение, а доля в общем имуществе меняет субъекта автоматически. Специальное правило ч. 1 ст. 57 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» об одновременной регистрации перехода права на земельный участок при регистрации перехода права на здание к сделкам с помещениями в МКД не применяется — оно рассчитано на случаи, когда участок принадлежал предшествующему собственнику здания на праве собственности как отдельный объект.

### 3.4. Пограничные случаи и конкурирующие позиции

**Позиция 1 (основная).** Участок под МКД не сформирован либо не поставлен на кадастровый учёт. Право собственников помещений в этом случае ещё не возникло в отношении конкретного объекта, однако и обязанности «оформить землю перед продажей квартиры» у продавца нет: формирование обеспечивает публичный орган, а сама по себе несформированность участка не препятствует регистрации перехода права на квартиру (п. 66, 67 Постановления № 10/22). Регистратор проверяет помещение и дом, а не землю под ним.

**Позиция 2 (ограничительная, встречается в практике банков и отдельных нотариусов).** «Раз участок не сформирован — право на землю не подтверждено, нужна справка/выписка». Юридически это не требование закона, а внутреннее условие кредитора либо избыточная проверка. Отказ в регистрации перехода права на квартиру исключительно по этому основанию неправомерен (ст. 26, 27 Закона № 218-ФЗ не содержат такого основания для приостановления).

**Ситуация 3 (риск, требующий проверки, а не оформления).** В ЕГРН на участок под МКД зарегистрировано право собственности третьего лица либо самого продавца как на индивидуальный участок. Такая запись противоречит ст. 36 ЖК РФ и ст. 290 ГК РФ; она может быть оспорена любым собственником помещения или органом местного самоуправления, в том числе путём признания права общей долевой собственности и исправления записи (ст. 304 ГК РФ; на негативный иск исковая давность не распространяется — ст. 208 ГК РФ; порядок исправления реестровой ошибки и записей — ст. 61 Закона № 218-ФЗ). Для продавца квартиры это не создаёт обязанности «дополнительно оформлять землю», но создаёт риск для покупателя, поэтому такую запись следует проверять выпиской на земельный участок по адресу дома.

**Ситуация 4.** Продавец предлагает покупателю отдельно «долю в праве на земельный участок под МКД» либо оговаривает в договоре, что доля в общем имуществе не передаётся. Такие условия ничтожны (ч. 4 ст. 37 ЖК РФ; ст. 168 ГК РФ), а соглашение об отчуждении помещения без доли не влечёт правовых последствий, кроме тех, что наступают в силу закона.

**Ситуация 5.** Квартира в доме, который фактически является домом блокированной застройки или двухквартирным домом, но юридически оформлен как МКД, либо помещение оформлено как «часть жилого дома». Здесь сценарий А переходит в сценарий Б: см. раздел 4, поскольку режим общего имущества МКД в таких объектах нередко не возникает, и вопрос о правах на участок становится реальным.

### 3.5. Практический вывод по сценарию А

Оформлять документы на землю при продаже квартиры в МКД **не нужно**. Продавцу достаточно документов на помещение (выписка ЕГРН, правоустанавливающий документ, при необходимости согласие супруга, разрешение органа опеки, справка о зарегистрированных лицах). Требование предоставить «документы на земельный участок под домом» юридически необоснованно и может быть отклонено со ссылкой на ст. 36, 37, 38 ЖК РФ, ст. 289, 290 ГК РФ, ч. 2, 3 ст. 16 Закона № 189-ФЗ и п. 66, 67 Постановления № 10/22.

## 4. Сценарий Б. Продажа части жилого дома, домовладения, дома блокированной застройки

### 4.1. Принцип единства судьбы строения и участка

При переходе права собственности на здание (сооружение, иную недвижимость), принадлежавшее собственнику земельного участка, к приобретателю переходит право на участок, занятый этим объектом и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом (ст. 273 ГК РФ в редакции Федерального закона от 26.06.2007 № 118-ФЗ). Для купли-продажи действует специальная норма гл. 30 ГК РФ: одновременно с передачей права на недвижимость покупателю передаются права на ту часть участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для её использования; если договором не определено иное, к покупателю переходит право собственности на эту часть (п. 1, п. 2 ст. 552 ГК РФ).

Этот же принцип закреплён в земельном законодательстве: при переходе права собственности на здание, сооружение к приобретателю переходит право на соответствующий земельный участок (п. 1 ст. 35 ЗК РФ); принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов является принципом земельного законодательства (подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ). Разъяснения — п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

**Замечание о редакционном расхождении.** В доступных источниках ст. 273 ГК РФ приводится в двух вариантах: с указанием на то, что права на участок определяются «соглашением сторон», и с оговоркой «если иное не предусмотрено законом» (действующая редакция). Для практики это не создаёт противоречия: при продаже недвижимости применяется специальная норма п. 2 ст. 552 ГК РФ, допускающая договорное определение права на

участок, но только в пределах, не противоречащих закону; условие договора об отказе покупателя от прав на участок при принадлежности участка продавцу ничтожно (ст. 168, 273, 552 ГК РФ).

#### **4.2. Можно ли продать дом (часть дома), не имея оформленных прав на участок**

Здесь существуют три позиции, и выбор между ними зависит от того, кому и на каком праве принадлежит участок.

**Позиция 1: сделка возможна, права на участок переходят в силу закона.** Если участок принадлежит продавцу на праве собственности, но право не зарегистрировано (ранее возникшее право), или если участок в аренде, или если участок публичный, — отчуждение дома без «оформленной земли» не делает сделку недействительной. Права на участок переходят автоматически: при собственности — право собственности на занятую и необходимую часть (п. 2 ст. 552 ГК РФ), при аренде или ином праве — право пользования на тех же условиях, что у продавца (п. 3 ст. 552 ГК РФ; п. 3 ст. 35 ЗК РФ). Принадлежность (ст. 135 ГК РФ) следует судьбе главной вещи.

**Позиция 2: при принадлежности участка продавцу отчуждение должно быть одновременным.** Пункт 4 ст. 35 ЗК РФ запрещает отчуждение земельного участка без находящихся на нём здания, строения, сооружения, если они принадлежат одному лицу. Обратный случай (продажа здания без участка) прямого запрета не имеет, но в практике оценивается через ст. 168 ГК РФ: условие договора, исключающее переход прав на участок, при принадлежности участка продавцу недействительно. Итог один: стороны не могут «разорвать» судьбу дома и земли, но и обязательного предварительного «оформления» земли закон не требует — достаточно, чтобы право продавца на участок существовало и было подтверждено документом.

**Позиция 3: регистрационная практика (приостановление).** На практике регистратор, обнаружив в договоре указание на земельный участок, права на который в ЕГРН отсутствуют, либо отсутствие в договоре сведений о правах на участок, может приостановить регистрацию (ст. 26 Закона № 218-ФЗ) для уточнения. Здесь важно различать: (а) при принадлежности участка продавцу на праве собственности переход права регистрируется одновременно с переходом права на объект (ч. 1 ст. 57 Закона № 218-ФЗ) — но для этого право продавца должно быть внесено в реестр, в том числе как ранее возникшее (ч. 3 ст. 69 Закона № 218-ФЗ); (б) при отсутствии у продавца какого-либо права на участок (участок публичный, не сформирован) регистратор не вправе требовать регистрации права на участок — в этом случае к покупателю

переходит право пользования (п. 3 ст. 552 ГК РФ; п. 3 ст. 35 ЗК РФ), и отказ в регистрации права на дом по такому основанию незаконен.

**Отдельно о части дома и о долях.** Если отчуждается доля в праве общей собственности на дом и (или) участок, сделка подлежит нотариальному удостоверению (ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ), а при продаже доли в праве на недвижимость применяются правила ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки. Выдел доли в натуре (образование «части жилого дома» или дома блокированной застройки) требует, чтобы образованные объекты были поставлены на кадастровый учёт; в отношении домов блокированной застройки и «частей жилого дома» как самостоятельных объектов действуют специальные правила ст. 16 ЖК РФ и градостроительного законодательства. В таких случаях вопрос «оформления земли» перестаёт быть формальностью: при разделе дома участок также подлежит разделу или перераспределению, иначе продажа части дома «повиснет» на регистрации.

Аналогичный подход закреплён и для индивидуальных жилых домов с общим имуществом (коттеджные посёлки): доля в праве на общее имущество и (или) право аренды участка следуют судьбе права на дом; условия договора о раздельном отчуждении ничтожны (норма о единстве судьбы индивидуального жилого дома и прав на земельный участок, размещённая на [pravo.gov.ru](http://pravo.gov.ru), nd=602682854).

### 4.3. Что именно переходит к покупателю

| Правовой титул продавца на участок                        | Что получает покупатель                                                                                                      | Норма                                                |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Право собственности на участок                            | Право собственности на занятую и необходимую часть (при неделимости участка и отсутствии иных объектов — на участок целиком) | ст. 273 ГК РФ; п. 2 ст. 552 ГК РФ; п. 1 ст. 35 ЗК РФ |
| Право аренды                                              | Право аренды на тех же условиях (переход права без согласия арендодателя, если иное не установлено законом или договором)    | п. 3 ст. 552 ГК РФ; п. 3 ст. 35 ЗК РФ; ст. 615 ГК РФ |
| Право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного | Право пользования; при последующем выкупе — ст. 39.20 ЗК РФ                                                                  | п. 3 ст. 35 ЗК РФ                                    |

| Правовой титул продавца на участок                            | Что получает покупатель                                                                                                                     | Норма                                                                                |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| наследуемого владения                                         |                                                                                                                                             |                                                                                      |
| Участок публичный, не сформирован, продавцу не предоставлялся | Право пользования частью на тех же условиях, что у продавца; в дальнейшем — исключительное право на приобретение в собственность или аренду | п. 3 ст. 552 ГК РФ; п. 3 ст. 35 ЗК РФ; ст. 39.20 ЗК РФ                               |
| Участок заложен                                               | Права покупателя ограничены условиями, согласованными с залогодержателем, если иное не следует из закона                                    | ст. 69 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» |

#### 4.4. Практический вывод по сценарию Б

- Продавать дом (часть дома) без зарегистрированных прав на участок **юридически возможно**, если право продавца на участок существует (ранее возникшее право, аренда, публичная земля) — права на участок перейдут к покупателю в силу закона.
- Если участок принадлежит продавцу на праве собственности и право не внесено в ЕГРН, целесообразно зарегистрировать ранее возникшее право — иначе регистрация перехода права по ч. 1 ст. 57 Закона № 218-ФЗ станет невозможной в части земли (ст. 69 Закона № 218-ФЗ).
- Если участок под домом никогда не формировался, а дом стоит на публичной земле, — оформление не обязательно, но покупателю следует понимать, что он получит право пользования, а не собственность, и что дальше вопрос решается через ст. 39.20 ЗК РФ.
- В договоре необходимо прямо определить передаваемое право на участок (п. 2 ст. 552 ГК РФ); молчание договора восполняется законом, но создаёт риск спора и приостановки регистрации.

## **5. Сценарий В. Участок не сформирован, не учтён либо права не зарегистрированы**

### **5.1. Ранее возникшие права**

Права на земельные участки, возникшие до 31.01.1998 (дата вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ), признаются юридически действительными и при отсутствии их регистрации в ЕГРН; регистрация таких прав проводится по желанию правообладателя, однако при переходе права требуется внесение записи о ранее возникшем праве (ч. 3 ст. 69 Закона № 218-ФЗ; ст. 69 Закона № 218-ФЗ в системном толковании со ст. 14, 18 названного закона). Документами-основаниями могут служить свидетельство о праве собственности на землю, государственный акт, решение органа власти, выписка из похозяйственной книги.

### **5.2. Участок в публичной собственности**

Если участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена, распоряжение им осуществляется органом местного самоуправления (ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»). Собственник расположенного на участке здания имеет исключительное право на приобретение участка в собственность или в аренду (ст. 39.20 ЗК РФ), а до реализации этого права сохраняет право пользования (п. 3 ст. 552 ГК РФ; п. 3 ст. 35 ЗК РФ). Продажа такого здания не требует предварительного оформления участка.

### **5.3. Последствия для государственной регистрации перехода права**

Регистрация перехода права проводится на основании заявления и документов-оснований (ст. 14, 18 Закона № 218-ФЗ). Основания для приостановления перечислены в ст. 26 Закона № 218-ФЗ, для отказа — в ст. 27. Отсутствие сформированного участка под объектом само по себе не входит в перечень оснований для приостановления регистрации перехода права на здание (помещение). Препятствие возникает в двух случаях:

- 1. Право продавца на участок существует, но не зарегистрировано** — регистрация перехода права на участок невозможна без регистрации ранее возникшего права (ч. 3 ст. 69 Закона № 218-ФЗ); регистратор вправе приостановить регистрацию (ст. 26).

**2. В договоре заявлен объект (участок), который не существует как объект учёта** — требуется образование участка и постановка на кадастровый учёт, иначе предмет договора в части земли не определён.

При регистрации перехода права собственности на здание одновременно на основании заявления регистрируется переход права на занятый им участок, принадлежавший предшественнику на праве собственности (ч. 1 ст. 57 Закона № 218-ФЗ). При отказе от права собственности на участок или долю регистрация прекращения права и возникновения права публичного образования проводится по особым правилам (ст. 56 Закона № 218-ФЗ), включая уведомление органа власти и заявителя в течение пяти рабочих дней (ч. 5 ст. 56 Закона № 218-ФЗ).

#### 5.4. Практический вывод по сценарию В

Отсутствие сформированного и учтённого участка — проблема регистрации, а не действительности сделки. Для квартиры в МКД она вообще не имеет значения (раздел 3). Для дома и части дома — устраняется либо регистрацией ранее возникшего права и образованием участка, либо прямо указанием в договоре на переход права пользования частью публичного участка (п. 3 ст. 552 ГК РФ; п. 3 ст. 35 ЗК РФ).

### 6. Сводная матрица: что нужно в каждом случае

| Ситуация                                    | Нужно ли что-то оформлять на землю до продажи | Что подтверждает права на землю у покупателя           | Риск при отсутствии                                             |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Квартира в МКД, участок сформирован и учтён | Нет                                           | Доля в праве общей долевой собственности в силу закона | Минимальный (проверить отсутствие записи о праве третьего лица) |
| Квартира в МКД, участок не сформирован      | Нет (обязанность публичного органа)           | Доля возникнет с момента формирования и учёта          | Проверка банком/ нотариусом; спора нет                          |
| Часть дома, участок в собственности         | Желательно зарегистрировать                   | Право собственности на занятую и                       | Приостановление регистрации (ст.                                |

| Ситуация                                  | Нужно ли что-то оформлять на землю до продажи            | Что подтверждает права на землю у покупателя | Риск при отсутствии                                  |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| продавца, право не зарегистрировано       | ранее возникшее право                                    | необходимую часть                            | 26 Закона № 218-ФЗ)                                  |
| Дом на арендованном участке               | Нет, достаточно договора аренды                          | Право аренды на тех же условиях              | Спор с арендодателем о перемене лица в обязательстве |
| Дом на публичном несформированном участке | Нет                                                      | Право пользования; далее — ст. 39.20 ЗК РФ   | Отсутствие права собственности на землю у покупателя |
| Отчуждение доли в праве на дом и участок  | Нотариальное удостоверение (ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ) | Доля в праве                                 | Ничтожность сделки при несоблюдении формы            |

## 7. Итоговые выводы по каждой версии

- 1. Квартира в многоквартирном доме.** Документы на землю оформлять не нужно и невозможно в индивидуальном порядке: участок — общее имущество, право на долю возникает в силу закона и переходит к покупателю автоматически (ст. 36, 37, 38 ЖК РФ; ст. 289, 290 ГК РФ; ч. 2, 3 ст. 16 Закона № 189-ФЗ; п. 66, 67 Постановления № 10/22; Постановление КС РФ от 28.05.2010 № 12-П). Требование предоставить «документы на землю» при продаже квартиры юридически необоснованно.
- 2. Часть жилого дома, домовладение, дом блокированной застройки.** Оформление прав на участок не является условием действительности продажи: права следуют судьбе строения (ст. 273, 552 ГК РФ; ст. 35 ЗК РФ; п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ № 11). Однако при принадлежности участка продавцу на праве собственности переход права регистрируется одновременно с переходом права на объект (ч. 1 ст. 57 Закона № 218-ФЗ), а значит, право продавца должно быть внесено в ЕГРН. Продажа дома без «оформленной земли» при публичном участке означает переход лишь права пользования (п. 3 ст. 552 ГК РФ; п. 3 ст. 35 ЗК РФ).

3. **Отсутствие сформированного и учтённого участка.** Влияет на процедуру регистрации (ст. 26, 27 Закона № 218-ФЗ), но не на действительность сделки; для МКД вообще нейтрально, для дома — устраняется образованием участка и регистрацией ранее возникшего права (ч. 3 ст. 69 Закона № 218-ФЗ) либо указанием в договоре на передаваемое право пользования.

## 8. Список использованных нормативных источников и судебных актов

### Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): ст. 135, 208, 273, 289, 290, 304 — <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239>.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): ст. 552, 615 — <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102039276>.
3. Земельный кодекс Российской Федерации: подп. 5 п. 1 ст. 1, ст. 35, ст. 39.20.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации: ст. 16, ч. 1 ст. 36, ст. 37, 38, 40.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 18, 26, 27, ч. 1 ст. 42, ст. 56, 57, 61, 69 — <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102376335>.
6. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: ч. 2, 3 ст. 16.
7. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»: ст. 3, п. 9.
8. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в части ранее возникших прав).
9. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 69 — <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102054365>.
10. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: правила о преимущественном праве субъекта РФ и об извещении о продаже — <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102079217>.
11. Норма о единстве судьбы индивидуального жилого дома и прав на земельный участок (доля в общем имуществе, право аренды участка следуют судьбе дома; условия о раздельном отчуждении ничтожны) — <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=602682854>.

- 
12. Актуальные редакции ст. 56, 57 Федерального закона № 218-ФЗ — публикации: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202408130007>; <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202507070005>; <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202507070006>; <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202507070007>.

### **Судебные акты**

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 № 12-П.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 52, 66, 67.
3. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» — п. 11.