

Чек-лист проверки земельного участка перед покупкой

12 шагов, которые стоит пройти до подписания договора и передачи денег. Распечатайте и отмечайте по мере проверки.

- | | |
|--|--|
| ☐ 01 Кадастровый номер. Найдите участок на публичной кадастровой карте, сверьте адрес и площадь с объявлением. | ☐ 02 Свежая выписка ЕГРН. Не старше 30 дней: собственник, площадь, категория, обременения, границы. |
| ☐ 03 Собственник. Совпадает с ЕГРН. Если продаёт представитель — проверьте доверенность. | ☐ 04 Категория земли и ВРИ. Разрешённое использование подходит под ваши цели (ИЖС, ЛПХ, садоводство). |
| ☐ 05 Обременения и аресты. Нет залога, ареста, сервитута, аренды, запрета регистрационных действий. | ☐ 06 Границы и межевание. Границы установлены, координаты в ЕГРН, фактический забор совпадает. |
| ☐ 07 Личный осмотр. Подъезд, рельеф, дренаж, соседи, окружение. Не только в хорошую погоду. | ☐ 08 Коммуникации. Электричество, вода, газ: возможность, сроки, стоимость подключения. |
| ☐ 09 Долги. Налог на землю и взносы/долги СНТ (электричество, дороги, вывоз мусора). | ☐ 10 Договор купли-продажи. Письменный, точная цена, кадастровый номер, площадь, порядок расчётов. |
| ☐ 11 Безопасные расчёты. Ячейка, аккредитив или нотариус. Деньги — после регистрации права. | ☐ 12 Регистрация в Росреестре. Право становится вашим только после записи о новом собственнике в ЕГРН. |

Документы, которые стоит запросить

- | | |
|---|---|
| ● Запрос документов у продавца — выписка ЕГРН, основание права, границы, обременения, долги СНТ. | ● Заверения продавца — письменное подтверждение об отсутствии споров, залога, ареста. |
| ● Запрос в администрацию о ВРИ — территориальная зона, ограничения, возможность изменения. | ● Заявление о выдаче ГПЗУ — если планируете строительство: отступы, параметры застройки. |

Частые ошибки: покупать участок только по фото; верить продавцу без документов; не проверять ВРИ и обременения; передавать деньги до регистрации; подписывать договор без точного кадастрового номера; не проверять доверенность и долги по СНТ.