Чек-лист покупателя участка

44 пункта, которые стоит отметить до задатка и до подачи на регистрацию.
Для участков под ИЖС, ЛПХ и садоводство, 2026 год



у каждого участка есть второй слой

Чек-лист покупателя участка

44 пункта, которые стоит отметить до задатка и до подачи на регистрацию. Для участков под ИЖС, ЛПХ и садоводство, 2026 год

> Отмечайте пункт, только когда видели документ или проверили сами. Пустой квадратик это вопрос к продавцу или повод позвать юриста.

01 Документы от продавца

- [ ] 1 **Паспорт продавца**
  Попросите оригинал и сверьте ФИО и данные с выпиской ЕГРН
- [ ] 2 **Документ, по которому продавец получил участок**
  Договор, свидетельство о наследстве или решение суда
- [ ] 3 **Нотариальное согласие супруга**
  Нужно, если продавец купил участок в браке
- [ ] 4 **Нотариальная доверенность, если действует представитель**
  Проверьте её в сервисе ФНП на reestr-dover.ru
- [ ] 5 **Справка СНТ об отсутствии долгов по взносам**
  Долги перед товариществом в ЕГРН не видны
- [ ] 6 **ГПЗУ на участок, если продавец его получал**
  Выдают бесплатно за 14 рабочих дней по заявлению владельца, годится 3 года
- [ ] 7 **Технические условия на свет и газ**
  Обещание «свет по границе» это ещё не договор

02 Что проверить в выписке ЕГРН

1 280 ₽ за две выписки

- [ ] 8 **Свежая выписка ЕГРН об объекте недвижимости**
  Обычно её даёт продавец. Перед подписанием договора закажите свежую за 700 ₽
- [ ] 9 **Кадастровый номер и адрес совпадают с объявлением**
  Иногда показывают один участок, а продают соседний
- [ ] 10 **Категория земель**
  Лучше земли населённых пунктов, сельхозземли требуют осторожности
- [ ] 11 **Вид разрешённого использования**
  ИЖС, приусадебный ЛПХ, садоводство. Полевой ЛПХ и огород под дом не годятся
- [ ] 12 **Площадь совпадает с обещанной**
  Разница больше пары процентов это повод спросить почему
- [ ] 13 **Нет отметки «граница не установлена»**
  Иначе сделка зависнет до межевания
- [ ] 14 **Собственник один и это продавец**
  При долях нужны все сособственники
- [ ] 15 **Нет ипотеки, ареста, запрета, аренды**
  Смотрите раздел об ограничениях и обременениях
- [ ] 16 **Проверено, какие части участка лежат в зонах с особыми условиями**
  Охранные, санитарные, водоохранные. Зоны, установленные до 2031 года, до 2033 года действуют и без записи в ЕГРН
- [ ] 17 **Постройки на участке стоят на учёте**
  Неучтённый дом может оказаться самостроем
- [ ] 18 **Садовый участок продаётся вместе с домом и постройками**
  С 01.09.2025 отдельно от них садовый участок не продают
- [ ] 19 **Цепочка владельцев в выписке о переходе прав**
  Электронная выписка о переходе прав стоит 580 ₽. Частые перепродажи и право по суду требуют проверки

03 Что проверить на карте и в ПЗЗ

- [ ] 20 **Участок на карте НСПД там же, где на местности**
  Сравните границы со спутниковым снимком
- [ ] 21 **Границы не заходят на дорогу, лес, воду и соседей**
  Наложения часто означают реестровую ошибку
- [ ] 22 **Зона участка в ПЗЗ разрешает жилой дом**
  Найдите территориальную зону и её регламент
- [ ] 23 **Отступы, процент застройки, этажность**
  Поместится ли задуманный дом
- [ ] 24 **Функциональная зона в генплане**
  Не дорога, не парк, не школа на месте участка
- [ ] 25 **Красные линии и проекты планировки**
  Будущие улицы и объекты в выписку не попадают
- [ ] 26 **Лес и береговая полоса рядом**
  Разрыв до леса обычно 30 м, береговая полоса 20 м (5 м у рек короче 10 км)

04 Что проверить на месте

лучше весной

- [ ] 27 **Забор стоит по границе из ЕГРН**
  Самозахват после сделки станет вашим штрафом
- [ ] 28 **Газовые столбики, опоры ЛЭП, знаки кабеля**
  Это следы охранных зон, даже если их нет в выписке
- [ ] 29 **Вода, ручьи, низины, следы подтопления**
  Весной участок может выглядеть совсем иначе
- [ ] 30 **Подъезд по дороге общего пользования**
  Если через чужую землю, нужен сервитут
- [ ] 31 **Соседи и их стройки**
  Отсыпка, заборы на меже, споры о границах
- [ ] 32 **Что вокруг в радиусе километра**
  Ферма, завод, кладбище, аэродром, трасса

где проверять бесплатно

Карта НСПД	nspd.gov.ru	границы, ВРИ, зоны из реестра
ФГИС ТП	fgistp.economy.gov.ru	генплан, ПЗЗ, схемы планирования
Банк ФССП	fssp.gov.ru/iss/ip	долги продавца у приставов
Федресурс	fedresurs.ru	банкротство и намерения кредиторов
Картотека арбитражных дел	kad.arbitr.ru	споры продавца и участка
Наследственные дела	notariat.ru	реестр нотариальной палаты
Доверенности	reestr-dover.ru	действует ли и не отменена ли

Выписки ЕГРН платные, остальное открыто для всех. Сервисы проверены 15.10.2026.

05 Продавец

- [ ] 33 **Долги в банке данных исполнительных производств ФССП**
  Арест по долгам может остановить регистрацию
- [ ] 34 **Банкротство на Федресурсе**
  Сделку банкрота управляющий может оспорить
- [ ] 35 **Суды в картотеке арбитражных дел и на сайтах судов**
  Ищите и продавца, и сам участок
- [ ] 36 **Наследственное дело в реестре ФНП**
  Если участок унаследован недавно, ищите на notariat.ru
- [ ] 37 **Выяснено, был ли продавец в браке, когда покупал участок**
  От этого зависит, нужно ли согласие супруга. Развод не отменяет права бывшего супруга на общий участок
- [ ] 38 **Продавец сам приходит на встречи и сделку**
  Только «помощник» на связи это тревожный знак

06 Сделка и расчёт

деньги после регистрации

- [ ] 39 **Цена близка к рыночной**
  Большая скидка помогает оспорить сделку при банкротстве
- [ ] 40 **Задаток только по письменному договору и после проверок**
  Пропишите, когда задаток возвращается
- [ ] 41 **Расчёт через аккредитив или депозит нотариуса**
  Деньги уходят продавцу после регистрации
- [ ] 42 **Заверения продавца в договоре**
  Нет долгов, споров, банкротства, других наследников
- [ ] 43 **Новая выписка в день подачи на регистрацию**
  Запреты приставов могут появиться после подписания
- [ ] 44 **Госпошлина и срок регистрации известны**
  700 ₽ за участок, за зарегистрированный дом ещё 4 000 ₽. Регистрация до 3 рабочих дней, через МФЦ до 5

остались пустые квадратики?

Хотите знать, можно ли на выбранном участке построить именно тот дом, который вы задумали? Закажите юридическое заключение у адвоката АБ «Спектр Права» на сайте grad-analiz.ru. Мы проверим участок по ЕГРН, ПЗЗ, документации по планировке, зонам с особыми условиями и судебной практике и скажем простыми словами, что можно, что нельзя и чем вы рискуете. Стоимость 15 000 ₽, для первых 50 доверителей 10 000 ₽, обычно готово за 3 рабочих дня.

grad-analiz.ru

На чём основан чек-лист. Тарифы ЕГРН. Приказ Росреестра от 28.10.2024 № П/0335/24, ред. от 15.04.2026 (выписка об объекте недвижимости 700 ₽, о переходе прав 580 ₽ в электронном виде). Срок выписки. Ч. 9 ст. 62 закона № 218-ФЗ. Приостановление без границ. П. 21.1 ч. 1 ст. 26 закона № 218-ФЗ. ГПЗУ. Ч. 5, 6, 10 ст. 57.3 ГрК. Садовый участок вместе с постройками. Ч. 6 ст. 23 закона № 217-ФЗ в ред. закона № 353-ФЗ. ЗОУИТ без записи в ЕГРН. Ч. 8 ст. 26 закона № 342-ФЗ в ред. закона № 496-ФЗ. Госпошлина 700 ₽ и 4 000 ₽. Пп. 22 и 24 п. 1 ст. 333.33 НК РФ, письмо Минфина от 10.04.2020 № 03-05-04-03/28902. Сроки регистрации. П. 8.4 и 11.1 ч. 1 ст. 16 закона № 218-ФЗ. Доверенности и наследственные дела. Ст. 34.4 Основ о нотариате. Разрыв до леса, береговая полоса, ВРИ, продавец. Выверенные статьи сайта. Редакция на 16.10.2026. Чек-лист не заменяет юридическое заключение.