

Как провести полную проверку земельного участка перед покупкой

Автор: Татьяна Максимова

01.07.2025

Если вам кажется, что в покупке земли особых тонкостей нет, и все на поверхности, то это опрометчиво. Чтобы не попасть впросак и избежать проблем с этой недвижимостью в будущем, придется учесть множество моментов. В статье мы рассмотрим, как провести полное исследование объекта, включая анализ документов и целевого назначения участка.

Внимание! Проверка документов

В случае с недвижимостью это обязательная процедура. Во-первых, важно убедиться, что продавец действительно является собственником и имеет право на реализацию этого объекта. Во-вторых, только документы могут доказать, что у участка нет обременений. С какими конкретно бумагами требуется ознакомиться покупателю?

Попросите у продавца правоустанавливающий документ на земельный участок (например, договор купли-продажи или дарения, свидетельство о праве на наследство). Если у этой земли несколько законных владельцев, каждый владелец должен участвовать в сделке. Важно убедиться, что информация в правоустанавливающем документе совпадает с данными в выписке из ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости), которая подтверждает уже зарегистрированное право собственности.

Также выписка из ЕГРН содержит сведения о местоположении участка, его границах, размере и целевом назначении. Получить ее может собственник на сайте госуслуг или в МФЦ.

Будете изучать выписку, обратите внимание на такие параметры:

- площадь земельного участка,
- кадастровый номер,
- технические характеристики (инженерные сети, возможные службы и т. д.),
- наличие обременений.

Не относитесь легкомысленно к анализу обременений (это могут быть аресты, ограничения на использование или залого). Учтите, что такие нюансы могут значительно сбить стоимость

или же сделать покупку нецелесообразной.

Еще один важный момент – исследование истории земельного участка. Из выписки ЕГРН можно узнать, когда и каким образом объект приобретался предыдущими владельцами, не было ли в его отношении оспаривания собственности. К примеру, если участок несколько раз переходил из рук в руки, это может быть сигналом о возможных юридических проблемах.

Цель покупки?

Следующим шагом является определение целевого назначения участка и вида разрешенного использования (ВРИ). Например, земля может быть предназначена для жилой застройки, коммерческого использования, сельского хозяйства или других целей. Нарушать нельзя. Вот способы прояснить этот вопрос:

- посмотреть кадастровую карту на сайте Росреестра – там есть и назначение земель, и ВРИ;
- найти информацию в выписке из ЕГРН; расширенная выписка называется «О характеристиках объекта недвижимости»;
- на сайте местной администрации ознакомиться с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ).

В случае, когда цель использования земельного участка не соответствует его ВРИ, есть варианты реперофилирования – для этого следует обратиться в местные органы власти. Но, как правило, процесс занимает много времени и требует сбора дополнительных документов.

Обратите внимание! Даже у земель, предназначенных для застройки, существуют ограничения. Например, вблизи водоемов или лесных массивов к строительству могут быть дополнительные требования или запреты, если территория является охранной зоной. Поэтому ориентируйтесь не только на документальное подтверждение назначения земли, но также уточняйте информацию у местных властей.

Если вы планируете возводить дом на этом участке, рекомендуем заранее разработать проект строительства. Это поможет вам понять, соответствует ли ваш проект всем нормам, и избежать конфликтов с местными органами.

Не глядя не брать!

Завершив изучение документации и целевого назначения, оцените фактическое состояние объекта и его инфраструктуру.

Как проверить участок перед покупкой? Осмотрите его – форму, рельеф и уклон; определите тип почвы – это важно и для строительства, и для садоводства-огородничества; учтите такие факторы, как наличие строений и убранство территории (демонтировать ветхий дом, например, довольно накладно – есть резон настаивать на скидке или выбрать чистый участок).

Помимо состояния самого участка, нужно выяснить, есть ли на нем все необходимые коммуникации: вода, электричество, газ и канализация. Проверьте наличие ближайших

источников водоснабжения и электричества. Если коммуникации отсутствуют, придется сильно потратиться на подключение или, возможно, рассмотреть другие варианты покупки.

Как будете добираться? Транспортная доступность – это важно. Узнайте, какие дороги ведут к участку, какого они качества, и есть ли рядом остановки общественного транспорта.

Обязательно ознакомьтесь с экологическим состоянием района. Если вблизи вашего участка есть опасные производства или свалки, это может повлиять на качество жизни – зачем он вам? Вы же за город собираетесь за здоровьем и спокойствием.

Делайте выводы

Проверка земельного надела перед покупкой – это многоэтапный процесс, и очень важно каждый этап пройти правильно. Для успешной сделки полезным будет привлечь специалистов в области загородной недвижимости, ведь они профессионально изучают документы объекта и его юридическую историю, им известны нюансы приобретения земли, и они точно знают, как избежать проблем с земельным участком в будущем. Желаем вам сделать правильный выбор и жить счастливо на своей земле!