



Перед покупкой участка под ИЖС

Десять пунктов, которые стоит проверить до аванса, и документы, которые нужно запросить у продавца. Редакция от 25 октября 2026 года.

Большую часть пунктов можно проверить самостоятельно по выписке из ЕГРН, карте Национальной системы пространственных данных nspd.gov.ru и правилам землепользования и застройки муниципалитета. Банкротство продавца, аресты и споры видны только по официальным базам, поэтому чек-лист такую проверку не заменяет.

10 пунктов до аванса

1 Категория земель и вид разрешённого использования

Для строительства жилого дома нужны земли населённых пунктов и вид разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства». На участке для ЛПХ дом можно построить только в границах населённого пункта, на землях сельхозназначения жилой дом строить нельзя. Оба параметра указаны в выписке из ЕГРН.

Повод насторожиться, если продавец обещает, что вид использования «легко поменять». Смена вида зависит от правил землепользования и застройки и возможна не всегда.

2 Границы участка установлены

В выписке из ЕГРН должны быть координаты границ. Отметка «граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства» означает, что межевания нет и площадь на местности может не совпасть с документами.

Повод насторожиться, если забор стоит не там, где граница на карте НСПД, или соседи спорят о меже.

3 Зоны с особыми условиями использования

Охранные зоны линий электропередачи и газопроводов, водоохранные зоны и санитарные разрывы ограничивают строительство или запрещают его на части участка. Зоны видны на карте НСПД (nspd.gov.ru) и в градостроительном плане участка.

Повод насторожиться, если над участком проходит линия электропередачи, а рядом водоём, газораспределительный пункт или кладбище.

4 Что разрешают правила землепользования и застройки

Правила муниципалитета устанавливают отступы от границ, предельную высоту дома и процент застройки. На узком участке с большими отступами места под дом может не остаться. Градостроительный план участка можно заказать бесплатно в администрации или через Госуслуги.

5 Подъезд к участку

Участок должен граничить с дорогой общего пользования. Если проезд идёт через чужую землю или через земли СНТ, уточните, на каком основании Вы будете по нему ездить.

Повод насторожиться, если единственный проезд проходит через соседний участок без оформленного сервитута.

6 Возможность подключить свет, газ и воду

Запросите у продавца технические условия или договоры о подключении. Если их нет, узнайте у сетевых организаций, есть ли свободная мощность и сколько стоит подключение.

Повод насторожиться, если сети «рядом», однако документов о подключении нет и продавец не знает, к кому обращаться.

7 Кто собственник и как он получил участок

Собственник по выписке должен совпадать с продавцом. Если участок получен по наследству менее трёх лет назад или подарен незадолго до продажи, риск оспаривания выше. Если участок приобретён в браке, нужно нотариальное согласие супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ).

Повод насторожиться, если продавец действует по доверенности и не готов показать собственника.

8 Аренда вместо собственности

Если участок в аренде у муниципалитета, Вы покупаете право аренды. Проверьте срок договора, разрешена ли передача прав и можно ли выкупить участок после регистрации дома.

Повод насторожиться, если договор аренды заканчивается через несколько месяцев.

9 Обременения, аресты и изъятие

В выписке из ЕГРН видны ипотека, арест, запрет на регистрацию и сведения о резервировании для государственных нужд. Участок, который зарезервирован или попадает в границы будущей дороги, могут изъять.

Повод насторожиться, если в выписке есть отметки об ограничениях, а продавец уверяет, что «это давно снято».

10 Постройки на участке

Дом, баня и гараж, которые стоят на участке, должны быть зарегистрированы или хотя бы построены с соблюдением правил. Незарегистрированный дом, нарушающий отступы или зоны, может оказаться самовольной постройкой (ст. 222 ГК РФ).

Повод насторожиться, если дом стоит вплотную к соседней границе или под линией электропередачи.

МАЯК ПОМОЖЕТ

Проверка участка под ИЖС

2 490 ₽

Категория, вид использования, границы, зоны с особыми условиями, обременения и правила застройки. Отчёт с выводом, можно ли строить дом.

[Заказать проверку →](#)

Документы, которые нужно запросить у продавца

Отмечайте полученное в квадратах и не вносите аванс, пока какого-либо документа не хватает.

Базовый пакет

☐ Паспорт продавца

И нотариальная доверенность, если продаёт представитель.

☐ Выписка из ЕГРН на участок

Полученная за несколько дней до подписания.

☐ Правоустанавливающий документ

Договор купли-продажи, дарения, свидетельство о наследстве, постановление о предоставлении участка.

☐ Межевой план

Если границы уточнялись. Сверьте его с выпиской.

☐ Согласие супруга продавца

Нотариальное, если участок приобретён в браке.

☐ Справка об отсутствии долгов

По членским взносам, если участок в СНТ или коттеджном посёлке с управляющей компанией.

Если на участке есть дом или коммуникации

☐ Выписка из ЕГРН на дом

Дом и участок регистрируются отдельно.

☐ Уведомления о строительстве

Уведомление о планируемом строительстве и уведомление о соответствии построенного дома.

☐ Технические условия и акты подключения

По электричеству, газу, воде и канализации.

☐ Договор аренды участка

Со всеми дополнительными соглашениями, если участок в аренде.

МАЯК ПОМОЖЕТ

Проверка застройщика или подрядчика

1 990 ₽

Если после покупки Вы планируете строить. Регистрация, суды, банкротство, исполнительные производства и репутация компании.

[Проверить подрядчика →](#)

Чем может помочь Маяк

Проверка земельного участка под ИЖС

Можно ли строить дом и какие есть ограничения

2 490 ₽

Проверка застройщика, подрядчика

Регистрация, суды, банкротство, долги

1 990 ₽

Экспертиза договора подряда

Правки под каждый риск и итоговая редакция

4 990 ₽

Консультация с юристом онлайн

Разбор документов или ситуации по видеосвязи

5 000 ₽

Строите дом под ключ

Услуга «Полное сопровождение ИЖС» объединяет проверку участка и подрядчика, экспертизу договора подряда и приёмку дома. По отдельности эти услуги стоят дороже.

[Подробнее об услуге · 55 000 ₽ →](#)

СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ

САЙТ

www.mayak-legal.ru

ПОЧТА

info@mayak-legal.ru

TELEGRAM-КАНАЛ

[@mayak_legal](https://www.instagram.com/mayak_legal)

Юридический сервис «Маяк». Материал подготовлен в справочных целях и не заменяет индивидуальную юридическую консультацию. Индивидуальный предприниматель Семенова Вероника Владимировна, ОГРНИП 326774600606201, ИНН 781148247234. Стоимость и сроки услуг актуальны на дату редакции и уточняются на сайте. Заявки принимаем круглосуточно, отвечаем с 9 до 20 по московскому времени.