



ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРОВЕРКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЕРЕД ПОКУПКОЙ

Полный чек-лист: ЕГРН, границы, обременения, охранные зоны — и как не
купить чужую проблему

ВИКТОР НАДЕЛОВ

Виктор Наделов

**Юридическая проверка
земельного участка
перед покупкой**

«Автор»

2026

Наделов В.

Юридическая проверка земельного участка перед покупкой /
В. Наделов — «Автор», 2026

Наложение границ на соседний участок. Охранная зона газопровода, о которой продавец не знает сам. Участок, который с 2025 года физически нельзя переоформить, пока не проведено межевание. Продавец на грани банкротства, из-за которого сделку оспорят через два года после покупки. Всё это — не редкие случаи, а типичные находки при полной юридической проверке участка перед покупкой. Эта книга — пошаговый чек-лист для тех, кто покупает землю сам, без риелтора и юриста, и не хочет узнавать о проблеме постфактум.

© Наделов В., 2026

© Автор, 2026

Содержание

Юридическая проверка земельного участка перед покупкой	5
Зачем проверять участок до сделки, а не после	6
Найдите участок на карте НСПД	7
Осмотрите участок на местности, а не только на карте	8
Закажите выписку из ЕГРН и научитесь её читать	9
Как читать выписку об основных характеристиках	10
Конец ознакомительного фрагмента.	11

Виктор Наделов

Юридическая проверка земельного участка перед покупкой

Юридическая проверка земельного участка перед покупкой

Виктор Наделов

Полный порядок действий перед покупкой: что проверить, где взять документы и как читать то, что в них написано, — чтобы не купить участок с обременением, чужими границами или охранной зоной, о которой вы узнаете только на этапе стройки.

Время: 2-3 часа на один участок **Сложность:** Средняя, всё онлайн **Понадобится:** Кадастровый номер участка **Расходы:** 290-1500 # за выписки

Зачем проверять участок до сделки, а не после

Договор купли-продажи земли — короткий документ на одну-две страницы. Продавец приветлив, участок на фотографиях в объявлении выглядит именно так, как обещал риелтор, а торопиться приходится потому, что «на этот участок ещё двое смотрят». Именно в этот момент покупатели чаще всего пропускают проверку — и узнают о проблеме уже после того, как деньги переданы, а договор подписан.

Проблема с землёй редко видна на глаз. Участок может стоять на кадастровом учёте с наложением границ на соседний — и тогда вы не сможете начать межевание, пока не разберётесь с соседом через суд. На участке может быть публичный сервитут, о котором знает администрация района, но не знает продавец, купивший его пять лет назад. Через участок может проходить охранная зона газопровода, в которой запрещено капитальное строительство, — и вы узнаете об этом только когда откажут в разрешении на строительство дома.

Главное правило. Всё, что можно проверить бесплатно или за небольшие деньги до сделки, стоит на порядок дешевле, чем судиться после неё. Проверка одного участка по этому гайду обходится в 300-1500 # и пару часов времени. Суд по наложению границ или оспариванию сделки — это месяцы и десятки тысяч рублей на юристов, если не больше.

Прежде чем идти по порядку, стоит понимать, ради чего вообще эта последовательность действий. Вот шесть ситуаций из практики, с которыми на самом деле сталкиваются покупатели земли, — каждая разобрана подробно дальше в гайде, но уже сейчас стоит держать их в голове как причину не пропускать ни один шаг:

Участок без единой юридической проблемы всё равно можно не суметь продать. С 2025 года в стране действует правило, из-за которого сотни тысяч формально «чистых» участков просто нельзя ни продать, ни подарить, — и большинство собственников об этом ограничении узнают только на сделке. Подробно — в разделе про границы участка.

Самая опасная часть сделки — иногда не участок, а человек, который его продаёт. Идеальная выписка ЕГРН ничего не скажет о том, что происходит в жизни продавца за пределами реестра недвижимости, — а это может обнулить сделку спустя годы после того, как деньги уже переданы. Подробно — в разделе про проверку продавца.

Есть категория земли, где закону годами не важно, что вы с ней делаете, — а потом внезапно очень важно. Одно и то же бездействие может быть законным правом собственника и одновременно основанием, по которому землю заберут через суд. Разница — в сроке и деталях, разобранных в разделе про сельхозземли.

Одна и та же схема обмана работает на новых покупателях земли годами — не потому что она хитро придумана, а потому что жертва каждый раз торопится и доверяет глазам больше, чем документам. Все рабочие схемы — в разделе про типичные схемы обмана.

Вокруг участка бывает невидимая на глаз линия, из-за которой однажды откажут в разрешении на дом, который вы уже спроектировали и, возможно, оплатили. Она не отмечена забором и часто не сразу попадает в выписку. Подробно — в разделе про охранные зоны.

Членская книжка садового товарищества, которую человек носит с собой двадцать лет, — не то, чем она кажется на бумаге. И это не мелочь для тех, кто покупает дачный участок именно по ней. Подробно — в разделе про СНТ и ДНП.

Дальше — последовательность: сначала бесплатная предварительная проверка по кадастровой карте и осмотр на месте, потом платная выписка из ЕГРН и то, что в ней действительно значат разделы и цифры, а затем — подробный разбор каждой из шести ситуаций выше и ещё нескольких, которые встречаются реже, но обходятся дороже. В конце — сводный чек-лист на одну страницу, который можно распечатать и брать с собой на просмотр участка.

Найдите участок на карте НСПД

Первый шаг бесплатный и не требует вообще никаких данных, кроме адреса или кадастрового номера участка. Привычная многим Публичная кадастровая карта на pkk.rosreestr.ru с конца 2024 года прекратила работать отдельно: с 23 декабря 2024 года этот адрес автоматически переадресует на Национальную систему пространственных данных (НСПД) — nspd.gov.ru, а с 1 января 2025 года использование НСПД для государственных и муниципальных услуг стало обязательным по Федеральному закону от 08.08.2024 № 317-ФЗ (<http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202408080121>). Функциональность прежней карты никуда не делась — она стала одним из слоёв НСПД, которая показывает границы и базовые характеристики всех участков, стоящих на кадастровом учёте.

Проверьте адрес в адресной строке буквально. В поиске регулярно всплывают сайты-двойники с похожим названием, которые предлагают «выписку ЕГРН онлайн за 5 минут» за деньги, хотя сами общедоступные сведения на официальной карте бесплатны. Настоящий адрес — только nspd.gov.ru, без дополнительных слов в домене. Старый адрес pkk.rosreestr.ru тоже безопасен — он просто переадресует на тот же официальный ресурс.

1. Найдите участок по кадастровому номеру

Это самый точный способ поиска. Номер имеет вид **XX:XX:XXXXXXX:XX** и обычно есть в объявлении о продаже или у продавца. Введите его в строку поиска — карта сама перецентрируется на участок и подсветит его границы.

2. Сверьте площадь и форму участка с тем, что показывает продавец

Форма и площадь на карте должны совпадать с тем, что в объявлении и на схеме, которую вам показывают на месте. Расхождение — повод спросить прямо, почему.

3. Посмотрите, не заходят ли на участок соседние границы

Если контур соседнего участка визуально перекрывает контур того, что вы смотрите, — это первый, самый простой признак наложения границ, о котором подробно в разделе 11. На этом этапе достаточно просто заметить нестыковку и отложить участок как рискованный до выяснения.

4. Откройте карточку участка и проверьте статус

Клик по участку открывает карточку с базовыми сведениями: категория земель, вид разрешённого использования, кадастровая стоимость, статус («учтённый», «ранее учтённый», «архивный»). Статус, отличный от «учтённого», — повод уточнить у продавца, актуальны ли вообще данные о границах.

Что карта не покажет. Обременения, сервитуты, аресты, сведения о правообладателе и точный список зон с особыми условиями использования территории карта не отображает в открытом виде — для этого нужна выписка из ЕГРН, следующий шаг гайда.

Осмотрите участок на местности, а не только на карте

Документальная проверка не заменяет личный осмотр, а дополняет его. Часть проблем видна только на месте — и часть данных из выписки имеет смысл проверить именно на местности, а не просто принять на веру.

Возьмите с собой

Кадастровый номер и координаты границ из выписки или карты НСПД

Телефон с GPS для сверки координат поворотных точек на местности

Фотоаппарат или телефон — снять участок и подъезд с датой съёмки

Проверьте на месте

Совпадают ли колышки или заборы на местности с границами по карте

Есть ли фактический проезд к участку и в каком он состоянии

Нет ли видимых ЛЭП, газовой трубы или водоёма ближе, чем ожидалось по документам

Поговорите с соседями, если это уместно. Соседи по участку нередко знают то, чего нет ни в одной выписке: были ли споры о границах, топит ли участок весной, часто ли меняются собственники и почему. Это не заменяет документальную проверку, но помогает понять, на что обратить особое внимание в разделах ниже.

Приезжайте в межсезонье, если можете себе это позволить. Участок у водоёма или в низине, показанный сухим летним днём, может совсем иначе выглядеть весной после снеготаяния. Если решение не срочное, стоит хотя бы расспросить соседей или продавца о состоянии участка в межсезонье — и сопоставить с тем, что вы увидели про водоохранные зоны и зоны подтопления в разделе про охранные зоны.

Закажите выписку из ЕГРН и научитесь её читать

Единый государственный реестр недвижимости и правила предоставления сведений из него регулирует Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (<https://docs.cntd.ru/document/420287404>). На практике для проверки участка перед покупкой нужны две выписки.

Выписка об основных характеристиках и правах

Кадастровый номер, площадь, адрес, категория земель и ВРИ

ФИО текущего собственника

Действующие ограничения и обременения — залог, арест, аренда

Стоит около 290-460 # в электронном виде через Госуслуги или сайт Росреестра

Выписка о переходе прав

История всех сделок с участком с момента постановки на учёт

Сколько раз участок перепродавался и как часто

Частая смена собственников за короткий срок — повод насторожиться и спросить, почему

Стоит около 290-400 #, заказывается там же

Заказать обе выписки можно тремя способами: через личный кабинет на Госуслугах, напрямую на сайте Росреестра или лично в МФЦ. Первые два варианта быстрее — электронная выписка обычно готова в течение суток.

Как читать выписку об основных характеристиках

Раздел 1. Кадастровый номер, площадь, категория земель, вид разрешённого использования, кадастровая стоимость. Сверьте площадь с тем, что в договоре, — расхождение даже в несколько квадратных метров имеет значение при межевании.

Раздел 2. Сведения о правообладателе — ФИО, вид права (собственность, аренда, пожизненное наследуемое владение). Если правообладатель не тот человек, который представляется вам продавцом, — сделка невозможна без нотариальной доверенности, см. раздел 12.

Раздел 3. Ограничения и обременения: ипотека, арест, доверительное управление, аренда в пользу третьего лица, рента. Пустой раздел 3 — хороший знак, но не гарантия: некоторые обременения (например, только что наложенный арест) успевают попасть в реестр не сразу.

Раздел 3.1 или отдельный блок. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории, если участок в них попадает, — подробно в разделе 10 этого гайда.

Раздел с описанием местоположения границ. Указывает, установлены ли границы участка в соответствии с требованиями законодательства. Отметка «граница не установлена» или «требуется уточнение» — прямой сигнал заказать дополнительную проверку по разделу 11.

Заказывайте выписку максимально близко к дате сделки. Между первым просмотром участка и датой сделки может пройти несколько недель. За это время у продавца может появиться новый арест, ипотека или запрет регистрационных действий по решению суда. Свежесть выписки в пару дней до сделки — не формальность, а реальная защита.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.