CHERNOV LEGAL

ГАЙД ПО ПРОВЕРКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЕРЕД ПОКУПКОЙ КОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕКТА

2025

CHERNOV LEGAL

Гайд подготовлен командой практикующих юристов юридической компании Chernov.Legal, специализирующейся на проектах с коммерческой недвижимостью. Мы оказываем услуги по юридической проверке (Due Diligence) объектов, структурированию и сопровождению сделок с ними и сопровождению судебных споров.

Цель документа – помочь девелоперам, инвесторам и представителям бизнеса провести комплексную юридическую проверку земельного участка перед покупкой для размещения коммерческих объектов.

Гайд направлен на обеспечение юридической чистоты сделки. В нем изложены основные этапы Due Diligence земельного участка: от проверки правового статуса (титула) и продавца до анализа градостроительной документации и специальных ограничений. Материал носит прикладной характер, подкреплен примерами из практики, и учитывает особенности законодательства Российской Федерации.

Ограничение ответственности: Данный гайд представлен в ознакомительных целях. Он не заменяет квалифицированную юридическую консультацию, необходимую с учетом специфики каждого случая. Авторы не несут ответственность за возможные риски, связанные с применением данных рекомендаций без привлечения специалистов. Всегда рекомендуется обращаться к профессионалам для детальной проверки конкретного земельного участка. Гайд подготовлен с учетом законодательства и правоприменительной практики, актуальной на 01.05.2025.

Авторы гайда:
Партнер – Артем Чернов
Юрист – Валерия Головщикова
Юрист – Татьяна Антонова

Сайт: www.chernov.legal
Телефон: +7 (958) 818-80-96
e-mail: a@chernov.legal
Telegram: t.me/art_chernov

Содержание

1. Проверка титула земельного участка 2
1.1. Право на участок (форма владения)..... 2
1.2. Правоустанавливающие документы 3
1.3. Обременения и ограничения на участке 4
1.4. Судебные споры, связанные с участком..... 5
2. Проверка продавца земельного участка 6
2.1. Продавец – физическое лицо..... 6
2.2. Продавец – юридическое лицо 7
2.3. Репутация и благонадежность 9
3. Проверка характеристик земельного участка 10
3.1. Категория земель 10
3.2. Вид разрешенного использования (ВРИ) 10
3.3. Градостроительные регламенты и документация 11
3.4. Фактические характеристики..... 12
4. Кадастровые и землеустроительные вопросы..... 14
4.1. Постановка на кадастровый учет..... 14
4.2. Межевание (установление границ) 14
4.3. Споры с соседями и иные землеустроительные риски..... 15
4.4. Проверка технической документации..... 16
5. Специальные зоны и ограничения использования участка 17
5.1. Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ).. 17
5.2. Режимы территорий приоритетного развития и специальные экономические зоны 20
5.3. Градостроительные ограничения и особые условия..... 23
5.4. Проверка информации о зонах и ограничениях 24
6. Кадастровая стоимость и фискальные аспекты..... 26
7. Заключение: ключевые выводы и рекомендации 28

1. Проверка титула земельного участка

На первом этапе Due Diligence необходимо удостовериться в правовом статусе земельного участка (титуле) – то есть, кто и на каком основании владеет участком, и нет ли препятствий для его отчуждения.

1.1. Право на участок (форма владения)
Выясните, на каком праве объект принадлежит текущему владельцу:

- *Право собственности:* наиболее распространенная и надежная форма. Убедитесь, что продавец является зарегистрированным собственником участка. Запросите выписку из ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости) – в ней указаны правообладатель и основание возникновения права (номер и дата договора, акта или иного документа). Следует оценить актуальность данных, соответствие фактических и юридических данных, также проверить отсутствие отметок регистратора и наличие каких-либо обременений или ограничений.
- *Право аренды:* если участок предоставлен продавцу на праве аренды от государства или частного собственника, следует обратить внимание на субъект и изучить договор аренды.

  В случае, если арендодателем является государственный или муниципальный орган и право аренды предоставлено на основании торгов, важно проверить соответствие процедуры проведения торгов закону. Если арендодатель – частное лицо, необходимо оценить законность основания возникновения аренды, в том числе надлежащее оформление договора аренды и при необходимости его регистрация.

  Обратите внимание на срок аренды, возможность передачи прав третьим лицам (субаренда, переуступка), а также на наличие согласия арендодателя на продажу права аренды (если требуется).

- *Постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение:* эти устаревшие вещные права встречаются у участков, предоставленных в советский период государственным предприятиям или гражданам. Если право на участок именно такое, необходимо проверить, переоформлено ли оно в собственность или аренду согласно действующему законодательству. Продать участок на праве постоянного

пользования напрямую нельзя – сначала нужно оформить его в собственность.

- *Иные права:* могут встречаться сервитуты или доверительное управление, но сами по себе они не дают полномочий продать участок. Если продавец ссылается на специальные основания владения, требуется дополнительный юридический анализ.

1.2. Правоустанавливающие документы

Запросите у продавца и внимательно изучите **правоустанавливающие документы** –документы, послужившие основанием возникновения права на землю у текущего владельца. К таковым относятся:

- *Договор купли-продажи, мены или дарения*, по которому продавец приобрел участок. Проверьте, был ли переход права собственности зарегистрирован. Убедитесь, что все стороны сделки имели необходимые полномочия, и что условия договора не противоречат закону.
- *Акт органа власти о предоставлении участка или договор приватизации* – если участок изначально получен от государства или муниципалитета. Важно убедиться, что на момент приватизации или предоставления участка были соблюдены все процедуры (например, получение согласований, отсутствие нарушений земельного законодательства, наличие полномочий у органа).
- *Свидетельство о праве на наследство* – если владелец получил землю по наследству. Проверьте, что свидетельство выдано нотариусом, все наследники, имеющие право на обязательную долю, были учтены, и право собственности наследника зарегистрировано в ЕГРН.
- *Судебное решение* – если право собственности признано судом (например, в порядке приобретательной давности или при оспаривании ранее состоявшихся сделок). Убедитесь, что решение вступило в законную силу, а сведения о праве на основании этого решения внесены в ЕГРН. Рекомендуется также проверить, не находится ли указанное решение на рассмотрении вышестоящей инстанции (апелляция, кассация).

Практический совет: **сверьте данные всех документов с выпиской ЕГРН.** Наименования сторон, адрес и площадь участка, кадастровый номер, реквизиты документов – все должно совпадать. Любое расхождение (например, различие в площади или описании границ) требует выяснения причины и внесения исправлений перед сделкой.

Также проверьте хронологию переходов права: от первого собственника до текущего. “Пропущенное звено” в цепочке собственности (например, обнаружится неоформленный переход права между прежними владельцами) может стать основанием для претензий и признания сделки недействительной. Для сложных случаев стоит заказать расширенную выписку из ЕГРН с историей переходов прав.

1.3. Обременения и ограничения на участке
Обязательно убедитесь, что на земельном участке нет обременений, препятствующих его свободной продаже или использованию:

- *Ипотека (залог):* Если участок находится в залоге (ипотеке) у банка или другого кредитора, в выписке ЕГРН будет отметка об ипотеке. В таком случае для покупки потребуется либо согласие залогодержателя, либо одновременное погашение кредита и снятие ипотеки при расчете с продавцом. **Совет:** пропишите в договоре условие, что расчет производится через аккредитив с условием снятия ипотеки.
- *Аренда (если продавец – собственник, а участок сдан в аренду третьему лицу):* Наличие зарегистрированного договора аренды означает, что после покупки вы будете связаны условиями этой аренды. Проверьте срок аренды и условия досрочного расторжения. В некоторых случаях арендаторам принадлежит преимущественное право покупки участка.
- *Сервитут:* Публичный или частный сервитут (право ограниченного пользования чужим участком) может устанавливаться для прохода, проезда, прокладки коммуникаций. Он не препятствует продаже, но накладывает ограничения на использование (например, по сервитуту через участок проходит дорога для соседей). Убедитесь, что вас устраивают такие ограничения и они учтены в цене.
- *Арест, запрет на регистрационные действия:* Если на участке наложен арест судом или судебными приставами (например, из-за спора или долгов владельца), регистрация перехода права будет невозможна до снятия ареста. В выписке ЕГРН такие случаи отмечаются как ограничение (запрет) на осуществление сделок. **Пример:** продавец находится в судебном споре по этому участку и суд наложил обеспечительные меры – покупка до разрешения спора невозможна. Дождитесь окончания спора (с обязательным вступлением решения суда в силу) прежде, чем заключать сделку.

- *Другие ограничения:* Могут существовать санитарно-защитные зоны, охранные обязательства, статус особо ценного объекта и т.д., влияющие на использование участка. О специальных ограничениях см. раздел 5 ниже.

1.4. Судебные споры, связанные с участком
Отдельно проверьте, не связано ли право на данный участок с незавершенными судебными разбирательствами:

- Выписка из ЕГРН не покажет исковые требования третьих лиц, если суд еще не принял обеспечительные меры в отношении участка. Поэтому помимо выписки, поищите судебные дела с участием продавца или по адресу участка. Воспользуйтесь Картотекой арбитражных дел (если спор хозяйствующих субъектов) и сайтом районного суда общей юрисдикции по месту нахождения объекта недвижимости.
- Обратите внимание на судебные акты в прошлом: если ранее были споры по участку (например, о границах с соседями, о правах бывших собственников), изучите решения судов. Они могут содержать действующие предписания (обязанность установить сервитут, запрет на строительство и т.п.) или указывать на риски (например, один из наследников ранее пытался оспорить раздел имущества – не появятся ли новые иски?).
- Если выявлен спор, находящийся на рассмотрении, лучше отложить сделку до его разрешения либо настоять на прекращении спора. При необходимости привлеките юриста для анализа перспектив дела. Покупка недвижимости, вовлеченной в судебный процесс, чревата признанием сделки недействительной или возникновением обязательств перед победившей в споре стороной.

В результате проверки титула вы должны получить чёткую картину: кто законный собственник участка, на каком основании он владеет, как менялся участок в истории, и свободен ли он от каких-либо притязаний или обременений. Убедившись в чистоте титула, следует переходить к следующим этапам проверки.

2. Проверка продавца земельного участка

Одновременно с проверкой самого участка необходимо изучить персону продавца –физическое лицо или организацию. Цель – убедиться в его правоспособности продать имущество и отсутствии обстоятельств, которые могут поставить под угрозу легитимность сделки или саму возможность исполнения обязательств.

2.1. Продавец – физическое лицо

Если собственник участка – гражданин (частное лицо), проверьте следующие моменты:

- *Личность и дееспособность:* запросите у продавца паспорт и сверьте личные данные с данными в документах на участок. Убедитесь, что продавец дееспособен и достиг совершеннолетия. Если есть сомнения (например, преклонный возраст, состояние здоровья), можно попросить справку о том, не состоит ли он на учете у психиатра/нарколога, либо участие нотариуса при заверении сделки, который дополнительно проверит дееспособность.
- *Право распоряжения участком:* убедитесь, что именно продающий гражданин является титульным собственником. Бывают случаи, когда землей распоряжается по доверенности представитель – тогда проверьте нотариальную доверенность, ее срок, полномочия и факт, что она не отозвана доверителем. Убедитесь также, что доверитель жив (доверенность прекращается со смертью доверителя). **Совет:** по возможности требуйте личного участия собственника в сделке, чтобы исключить мошенничество с поддельными доверенностями.
- *Семейное положение:* если земельный участок приобретался продавцом в период брака, он может являться совместно нажитым имуществом супругов. В этом случае для продажи требуется нотариально удостоверенное согласие супруга(и). Проверьте, указано ли в выписке ЕГРН, что это совместное право собственности, и запросите соответствующее согласие. Отсутствие согласия дает супругу право оспорить сделку в будущем.
- *Долги и исполнительные производства:* проверьте, нет ли у продавца задолженностей, которые могут привести к аресту его имущества. Это можно сделать на сайте ФССП (Федеральной службы судебных приставов) по ФИО продавца – там публикуются

сведения об исполнительных производствах. Если у продавца значительные долги или признаки банкротства, высок риск, что сделку могут признать недействительной (например, если продавец пытается продать имущество, чтобы уклониться от взыскания долгов). В случае банкротства гражданина все сделки за последний период могут пересматриваться арбитражным судом как подозрительные.

- *Санкционные риски:* на текущий момент (2025 г.) ряд физических лиц находится под международными санкциями. Если покупатель – иностранное лицо или финансирование покупки проходит через иностранные банки, нужно убедиться, что продавец не фигурирует в санкционных списках, иначе могут возникнуть проблемы с переводом средств или юридическим оформлением за рубежом. Для российских внутренних сделок санкции физических лиц не препятствуют покупке напрямую, но могут влиять опосредованно (блокировка счетов и т.п.).
- *Наличие в базе розыска:* проверьте гражданина по соответствующим базам лиц, находящихся в розыске в связи с совершением уголовных преступлений. Так вы обезопасите себя от заключения сделки с «проблемным» лицом, что в будущем может принести дополнительные сложности.

2.2. Продавец – юридическое лицо

Когда продавцом выступает компания (юридическое лицо), объем проверки расширяется:

- *Правоспособность организации:* убедитесь, что компания действующая и не находится в процессе ликвидации или банкротства. Закажите выписку из ЕГРЮЛ (Единый государственный реестр юридических лиц). В выписке проверьте: актуальное наименование, адрес, ФИО руководителя, уставный капитал, состав участников. Обратите внимание на статус: если указано, что организация в стадии ликвидации либо есть решение суда о банкротстве – покупать у нее имущество крайне рискованно (сделку могут оспорить кредиторы или конкурсный управляющий).
- *Полномочия на продажу:* установите, кто от имени юрлица подписывает договор. Как правило, это единоличный исполнительный орган (генеральный директор). Проверьте, что именно этот человек указан руководителем в выписке ЕГРЮЛ и паспортные данные совпадают. Если подпись будет со стороны иного лица (например, по доверенности от директора или

управляющей компании), проверьте саму доверенность или договор управления. **Важно:** для крупных сделок предусмотрено обязательное одобрение общим собранием участников/акционеров. Запросите у продавца протокол общего собрания, одобряющее сделку отчуждения участка, если его стоимость существенна для компании (обычно крупная сделка – свыше 25% балансовой стоимости активов, согласно законодательству или уставу). Отсутствие необходимого одобрения дает основание для оспаривания сделки самими участниками компании.
Отдельно уделите внимание уставу компании. Устав может содержать в себе ограничение полномочий директора или особый порядок совершения сделок по отчуждению объектов недвижимости.

- *История компании и судебные споры:* проверьте судебные дела с участием компании-продавца. Воспользуйтесь Картотекой арбитражных судов: введите ИНН или название компании. Обратите внимание на споры, связанные с недвижимостью, банкротные дела, а также на иски крупных сумм – это может свидетельствовать о финансовых проблемах. Если компания недавно участвовала в суде по этому земельному участку (например, о правах на землю или об исполнении инвестиционного контракта, связанного с участком), изучите детали.
- *Банкротство:* если компания-продавец находится на грани банкротства (например, есть исполнительные листы на крупные суммы, или налоговая подала иск о банкротстве), следует воздержаться от сделки. При банкротстве должника все сделки за подозрительный период (обычно 1–3 года до банкротства) могут быть оспорены. Продажа ценного актива по заниженной цене либо аффилированному лицу особенно рискованны. Убедитесь, что цена рыночная и продавец платежеспособен, чтобы снизить риск признания сделки недействительной как нанесшей ущерб кредиторам.
- *Санкционные риски для юрлица:* проверьте, не включена ли компания или ее конечные бенефициары в санкционные списки (CDN, SDN List, санкции ЕС, UK и др.). Даже если сделка внутрироссийская, наличие санкций может осложнить расчеты (банки блокируют платежи). В случае участия иностранного капитала проверка санкций критически важна: компании под санкциями сильно ограничены в сделках с зарубежными партнерами.

2.3. Репутация и благонадежность

Помимо юридического статуса, оцените общую репутацию продавца:

- *Рыночная история:* узнайте, насколько давно продавец владеет участком и с какой целью. Если земля куплена недавно и сразу перепродается – выясните причину. Иногда так маскируют проблемные активы.
- *Связь с местными органами власти:* если участок ранее получен у города на инвестиционных условиях, уточните, выполнены ли обязательства перед городом. Например, не было ли инвестиционного контракта или договора о комплексном освоении территории, по которому продавец должен был что-то построить или передать городу долю. Невыполнение таких условий может повлечь расторжение договора с городом или иные санкции, которые «наследует» новый собственник.
- *Аффилированность:* проверьте, не относится ли продавец и покупатель к одной группе компаний или не являются ли родственниками. В будущем, если сделка будет оспариваться (например, кредиторами при банкротстве продавца), аффилированность повышает шансы признания ее недействительной.

3. Проверка характеристик земельного участка

Юридическая проверка должна быть подкреплена анализом фактических и градостроительных характеристик участка – соответствует ли земельный участок планам покупателя по строительству коммерческого объекта, и нет ли скрытых ограничений, вытекающих из статуса земли.

3.1. Категория земель

Каждый земельный участок в России относится к определенной категории земель согласно Земельному кодексу РФ. Категория определяет общее целевое назначение земли:

- *Земли населенных пунктов:* предназначены для развития и застройки населенных пунктов (городов, поселков). Для коммерческой застройки (торговых центров, офисов, объектов обслуживания) обычно необходим именно такой статус земли, особенно в границах города.
- *Земли сельскохозяйственного назначения:* используются для агропроизводства. Строительство на них не связанное с сельхоздеятельностью запрещено без перевода в другую категорию. **Пример:** участок формально числится как сельхозугодье, хотя фактически расположен у шоссе рядом с городом. Для постройки склада или торгового комплекса нужно будет сменить категорию на земли населенных пунктов – это сложная и длительная процедура.
- *Земли промышленности, энергетики, транспорта:* предназначены для размещения промышленных объектов, складов, дорог, энергосетей. Подходят для некоторых коммерческих проектов (логистические комплексы, производства). Однако строительство, например, торгового центра на земле транспорта не разрешено без изменения категории.
- *Земли особо охраняемых территорий, лесного фонда, водного фонда, запаса:* такие категории не предназначены для коммерческой застройки. Если в документах фигурирует одна из этих категорий – участок либо вовсе не может быть приватизирован (лесной фонд, запас), либо крайне ограничен в использовании. Убедитесь, что категория позволяет реализовать ваш проект.

3.2. Вид разрешенного использования (ВРИ)

Помимо категории, у каждого участка установлен вид разрешенного

использования – конкретный допустимый способ применения земли. ВРИ указывается в ЕГРН и должен соответствовать фактическим планам:

- Примеры ВРИ: «для размещения объектов торговли», «под административное здание», «для эксплуатации производственной базы», «для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)», «для сельскохозяйственного производства» и т.п.
- Если ваш планируемый коммерческий объект (например, торгово-развлекательный центр) не соответствует текущему ВРИ (скажем, сейчас ВРИ – «под склады»), необходимо будет изменить вид разрешенного использования.

3.3. Градостроительные регламенты и документация
Каждый участок на территории населенного пункта подпадает под определенные градостроительные регламенты:

- *Территориальная зона (зонирование):* Правила землепользования и застройки устанавливают территориальные зоны (например, Ж–1 – жилая застройка малоэтажная, ОД–2 – общественно-деловая застройка средней этажности, П–2 – производственная зона и т.п.), каждой из которых соответствуют свои ограничения по видам использования, проценту застройки, этажности, плотности населения и пр. Необходимо выяснить, в какой зоне находится участок и разрешено ли в ней строительство вашего объекта.
- *Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ):* Перед проектированием объекта собственник может получить ГПЗУ – документ, содержащий информацию о градостроительных регламентах именно для данного участка. В ГПЗУ указываются: красные линии, отступы, максимальная площадь застройки, высотный регламент, технические условия присоединения к сетям и иные ключевые параметры. Наличие актуального ГПЗУ облегчает оценку потенциала участка. Если ГПЗУ не получался, стоит его запросить для снижения риска – возможно, ваш участок затронут планами по прокладке дороги (красная линия) или ограничен по высоте застройки из-за близости к аэропорту. Срок, в течение которого вы можете ориентироваться на информацию, указанную в ГПЗУ, составляет 3 года.
- *Проекты планировки и межевания территории:* Если участок расположен в зоне, где утвержден проект планировки территории (ППТ) или проект межевания, необходимо ознакомиться с ними. ППТ может устанавливать, какие объекты

и где должны быть размещены, и если ваши планы не соответствуют ППТ, могут возникнуть сложности с получением разрешения на строительство.

- *Генеральный план и документы территориального планирования:* На более общем уровне стоит свериться с Генеральным планом развития города/района. Генплан не имеет прямого действия на конкретном землепользователе, но показывает перспективы: например, если по генплану через участок или рядом с ним планируется магистраль или станция метро, это ключевая информация для инвестора. В Москве генплан общедоступен, а в регионах часто расположен – на сайтах муниципалитетов.

3.4. Фактические характеристики

- *Размер и конфигурация участка:* оцените, соответствует ли площадь и форма участка планируемому строительству. Узкие, вытянутые или многоугольные участки могут создать сложности для размещения здания и подъездных путей, соблюдения санитарных разрывов. Также сравните фактическую площадь с той, что указана в документах – расхождения более чем на допустимую погрешность потребуют межевания (см. раздел 4).
- *Рельеф и грунты:* юридически данный аспект может не отражаться напрямую в документах, но важен практически. Сильный уклон, овраги, высокая грунтовая вода, возможные подтопления – все это может ограничивать строительство или удорожать его. Опосредованно это связывается с юридической проверкой, если рельеф обусловлен, например, нахождением участка в охранной зоне водного объекта (см. раздел 5 про ЗОУИТ).
- *Наличие построек и объектов на участке:* если на участке уже имеются здания, сооружения или, скажем, линии электропередач, трубопроводы – нужно проверить их статус. Зарегистрированы ли они? Не являются ли самовольными постройками? Будут ли они сноситься или интегрироваться в ваш проект? Юридически значимо, если есть объекты недвижимости: они либо продаются вместе с землей, либо должны быть снесены до сделки. Также проверьте, не арендует ли кто-то часть участка (например, под мобильную вышку связи).

Практический совет: Для комплексной оценки характеристик полезно выехать на место с инженером и юристом. Осмотр участка на местности способен выявить такие нюансы, как: фактическое

землепользование соседями (например, сосед возделывает часть вашего участка из-за спорной границы), несанкционированная свалка, самовольные постройки, подземные коммуникации. Все эти факторы потом надо проверить и юридически: например, потребовать от соседа заключить соглашение о границах или перенести ограждение, легализовать или убрать постройки, заключить соглашение с владельцами коммуникаций. Документально эти аспекты могут быть отражены в кадастровых планах, технических паспортах или публичной кадастровой карте с указанием зон коммуникаций.

4. Кадастровые и землеустроительные вопросы

Вопросы кадастрового учета и землеустройства напрямую влияют на юридическую чистоту и определенность границ земельного участка. Ошибки или неопределенности на этом этапе могут привести к конфликтам с соседями, органами власти и даже к невозможности зарегистрировать сделку.

4.1. Постановка на кадастровый учет

Убедитесь, что земельный участок стоит на кадастровом учете и имеет актуальные сведения:

- Участок должен иметь уникальный кадастровый номер, присвоенный Росреестром. Этот номер указывается во всех документах. Если участок не учтён, покупателю придется ставить его на учет, что значительно усложняет процесс.
- Проверьте актуальность площади и границ по выписке ЕГРН. Сведения ЕГРН должны совпадать с фактическими и документами продавца. Если есть расхождения – например, продавец утверждает, что площадь 1,0 га, а в ЕГРН значится 0,8 га – необходимо выяснить причину. Возможно, не оформлено перераспределение или присоединение части территории. До сделки лучше привести документы в соответствие, чтобы вы покупали именно тот объем земли, который ожидаете.
- Обратите внимание на графический план границ в кадастровой выписке или на Публичной кадастровой карте. Если участок на карте отображается некорректно или пересекается с соседними, это тревожный сигнал о кадастровой ошибке.

4.2. Межевание (установление границ)

Межевание – процедура определения и закрепления на местности границ участка с установлением межевых знаков и подготовкой координатного описания. Для уверенности в своих границах участок должен быть отмежёван:

- Если в ЕГРН указано, что границы участка «не установлены в соответствии с законодательством» или отсутствует координатное описание – участок не прошёл современное межевание. Это не запрещает продажу, но повышает риск конфликтов с соседями и неточностей. Лучше потребовать от продавца провести межевание до сделки либо провести его самостоятельно после, при условии, что соседи не будут возражать. Без межевания могут всплыть

проблемы: соседние участки могут частично заходить на ваш по документам, или вы не сможете точно определить, где строить забор.

- Проведенное межевание тоже нужно проверить. Запросите у продавца межевой план и акт согласования границ с правообладателями смежных участков. Убедитесь, что все соседи подписали согласование и не оспаривают границы. Если есть отказ какого-либо соседа или подпись отсутствует – высок шанс судебного спора о границах.
- Проверьте, нет ли наложений: в кадастровой карте не должно быть пересечения границ вашего участка с соседними. Если такое имеется, ситуация потребует исправления кадастровой ошибки через Росреестр или суд. До покупки желательно прояснить, кто претендует на пересекающийся фрагмент земли.

4.3. Споры с соседями и иные землеустроительные риски
Помимо формального межевания, изучите историю взаимоотношений с владельцами смежных участков:

- Необходимо выяснить, были ли судебные споры о границах? Такие дела рассматриваются районными судами по месту нахождения недвижимости. Если известны фамилии соседей или кадастровые номера смежных участков, стоит проверить судебные картотеки на предмет исков об установлении границы или устранении самозахвата.
- Осмотрите, нет ли на участке чужих объектов или коммуникаций: например, часть соседского сарая или забора заходит на территорию продаваемого участка, либо через участок проложена труба/кабель, о которых нет записей. Если такие факты есть, в идеале продавец должен уладить вопрос до сделки (подписать соглашение о переносе забора, оформить сервитут на трубу и т.п.). В противном случае эти проблемы станут вашими, и придется тратить время и деньги на их решение после покупки.
- Типичные ошибки в документах: обратите внимание на адресный ориентир участка, описание местоположения. Бывает, что в старых документах указан один адрес (например, "деревня Ивановка, участок №5"), а в ЕГРН значится другой или уточненный (например, "МО, Серпуховский район, с/п Ивановское, уч. 5"). Желательно, чтобы в договоре купли-продажи использовались данные строго из ЕГРН. Разночтения в адресе или названии могут усложнить регистрацию. Также проверьте, не поменялся ли кадастровый

номер в процессе изменений (участок мог получить новый номер при разделах/объединениях) – в старых документах может быть старый номер. В договоре важно указывать актуальный кадастровый номер.

- Земельный налог и споры с налоговой: уточните, правильно ли рассчитывался и уплачивался земельный налог прежним собственником. Сильно заниженные платежи могут говорить о том, что в ЕГРН неправильно указана категория или ВРИ (например, стоит льготный вид использования), что впоследствии могут пересмотреть. Также если участок долго не использовался, местные власти могли начислять повышенный налог (для сельхозземель есть повышение ставки за неиспользование).

4.4. Проверка технической документации
Дополнительно запросите у продавца имеющуюся техническую документацию:

- *Кадастровый паспорт (устаревший документ)* или актуальную выписку из ЕГРН с графическим планом.
- *Межевой план* (при проведенном межевании).
- *Акты согласования границ* с соседями.
- *Технические условия на подключение коммуникаций* (если выдавались ранее и еще действуют) – это важно, если, скажем, прежний владелец уже получал ТУ для строительства, чтобы понять, доступны ли мощностные ресурсы (электричество, вода, дороги).

Проводя совокупный анализ кадастровой и землеустроительной информации, цель покупателя - удостовериться, что участок имеет четко определенные границы, соответствующую документацию, и не будет неожиданностей с «исчезновением» части территории или спорами по линии забора. В идеале, все границы должны быть согласованы, а площадь – соответствовать планируемому использованию. Если есть сомнения, иногда полезно заказать независимую экспертизу кадастровых границ или консультацию геодезиста.

5. Специальные зоны и ограничения использования участка

Земельный участок может подпадать под действие различных специальных режимов или находиться в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ). Такие ограничения могут серьёзно влиять на возможность строительства и эксплуатации коммерческого объекта. Необходимо тщательно проверить:

5.1. Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ)
ЗОУИТ – это особые режимы, устанавливаемые законодательством, которые накладывают ограничения на использование земли. Полный перечень таких зон установлен статьей 105 Земельного кодекса РФ. К таким зонам относятся:

- *Охранные зоны инженерных сетей:* например, охранная зона линии электропередач, газопровода, газораспределительных сетей, нефтепродуктопровода. Как правило целью установления таких зон является предотвращение повреждений инженерных сетей и обеспечение их безопасной эксплуатации.

В пределах таких зон одним из основных запретов является строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений, либо для осуществления таких действий требуется согласование с владельцем сети. Например, если по участку или рядом проходит ЛЭП высокого напряжения – проверьте, нет ли охранной зоны, заходящей на ваш участок во избежание негативных последствий.

В настоящее время регулирование условий и порядка ограничения хозяйственной и иной деятельности юридических и физических лиц в ЗОУИТ, включая регулирование института согласования такой деятельности осуществляется в том числе на основании Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.08.2018 № 342-ФЗ.

Что делать, если Ваш участок оказался в такой зоне? Определить её границы с помощью технической документации (кадастровый план, схемы инженерных сетей), вынести границы на местность, обратиться в организацию, отвечающую за эксплуатацию сетей (например,

«Россети», «Газпром»), предоставив проект работ и схему расположения коммуникаций.

Пренебрежение охранными зонами может привести не только к административным штрафам, необходимости возмещения ущерба и возникновению аварий (которые тоже могут стать основанием для привлечения к уголовной ответственности), но и к сносу сооружений, построенных без согласования.

- *Водоохранные зоны и прибрежные полосы:* устанавливаются и примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ. В их границах выделяются прибрежные защитные полосы — зоны с дополнительными ограничениями.

В водоохранной зоне ограничено строительство, запрещено размещение некоторых объектов (например, складов ГСМ, автомоек), а для строительства требуется оборудование системой очистки сточных вод (например, локальные очистные сооружения), позволяющей соблюдать нормативы допустимых сбросов (ч. 16 ст. 65 ВК РФ). Если участок граничит с речкой или прудом, уточните границы водоохранной зоны по специальным картам или выписке ЕГРН (там может быть отметка), изучите также ПЗЗ и ГПЗУ — такие документы содержат информацию об ограничениях.

- *Зоны санитарной охраны и санитарно-защитные зоны:* например, вокруг источников питьевого водоснабжения существуют зоны санитарной охраны, а вокруг промышленных предприятий – санитарно-защитные зоны, где ограничения зависят от класса опасности производства.

Если вы покупаете участок рядом со свалкой, заводом, либо сами планируете объект, влияющий на экологию, учитывайте эти зоны: возможно, часть участка не сможет быть использована под строительство, либо потребуется отступить определенное расстояние. Если же вы планируете объект, влияющий на экологию, вам может потребоваться установление такой зоны.

Существование такой зоны может значительно повлиять на строительство. Например, в пределах таких зон, не допускается использования земельных участков в целях: размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения,

спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства и так далее.

В случае, если предприятие/нежилое здание, которое планируется к постройке, не соответствует данной зоне или его постройка является спорной, орган местного самоуправления может не выдать разрешение на строительство такого объекта.

Если же Вы стали владельцем участка еще до установления санитарной зоны, например, по соседству недавно построили промышленное предприятие, установившее такую охранную зону, вы вправе потребовать возмещения убытков. Возмещать убытки должны компании или лица, деятельность которых вызвала необходимость установления зоны и повлекла ограничения.

- *Зоны охраны объектов культурного наследия (историко-культурных заповедников):* во многих древних городах, в том числе в Москве и Санкт-Петербурге, многие территории попадают в зоны охраны объектов культурного наследия. Это означает запрет или строгий контроль на строительство, регламентацию высоты и внешнего облика зданий. Проверьте, не расположен ли участок в границах достопримечательного места, исторического поселения или охранной зоны памятника. Информация об этом может содержаться в ПЗЗ, а также отдельным пунктом идет в выписке ЕГРН (раздел об ограничениях).

В охранной зоне объекта культурного наследия запрещено новое строительство, исключено капитальное строительство, кроме работ по сохранению, реставрации или регенерации историко-градостроительной среды объекта.

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности допускается возведение объектов при условии соблюдения требований к архитектурному стилю, высоте, материалам и цветовым решениям. Например, в Санкт-Петербурге встречается практика, когда для согласования строительства в указанной зоне необходимо подготовить эскизный проект, одобренный Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) г. Санкт-Петербурга.

В зоне охраняемого ландшафта запрещены действия, изменяющие рельеф или природную среду (вырубка деревьев, прокладка дорог и т.д.).

Строительство в зонах охраны культурного наследия возможно только в зоне регулирования застройки при наличии согласований. В охранной зоне и зоне ландшафта новые объекты запрещены. Перед началом работ необходимо проверить границы зон через ЕГРН, Публичную кадастровую карту или запрос в специализированный орган. Для легального строительства в зоне регулирования застройки требуются: разрешение Минкультуры РФ или регионального органа охраны ОКН, соблюдение градостроительных регламентов, а иногда даже проведение историко-культурной экспертизы, если зона не имеет утвержденного проекта.

- *Природоохранные территории (ООПТ):* особо охраняемые природные территории – заповедники, заказники, природные парки.

Частная собственность на них либо исключена, либо крайне ограничена в использовании. Например, участки внутри национального парка при наличии собственности могут быть использованы только под цели, не противоречащие режиму (и коммерческое строительство там, как правило, невозможно). Если участок находится поблизости к ООПТ, проверьте, не попадает ли он в буферную охранную зону.

Как правило, для участков, расположенных в таких зонах, существуют запреты, зависящие т от категории, но существуют общие запреты: на строительство жилых домов, дорог, коммерческих объектов, на вырубку леса, распашку земель, охоту, рыбалку (в заповедниках), использование техники, сбор растений, грибов, минералов.

Зачастую в таких зонах разрешена рекреация (например, экотропы, лесничества), поэтому они могут быть благоприятны для глэмпинга и возведения иных некапитальных конструкций, но перед планированием рекомендуем вам провести тщательный анализ документов и ограничений, содержащихся в них.

5.2. Режимы территорий приоритетного развития и специальные экономические зоны

- *ОЭЗ (особая экономическая зона):* в РФ создан ряд особых экономических зон с льготным режимом: промышленно-производственных, технико-внедренческих, туристско-рекреационных и портовых (например, ОЭЗ «Алабуга» (Татарстан),

«Липецк», «Иннополис», «Дубна», «Байкальская гавань», «Ворота Байкала» и др.).

Участок, расположенный в границах ОЭЗ, предполагает, что его владелец должен заключить соглашение с управляющей компанией ОЭЗ и реализовывать на нем утвержденный проект. При этом владельцу участка предоставляются такие льготы, как, например, снижение налога на прибыль (до 2%), освобождение от налога на имущество и землю (на срок до 10 лет), НДС — 0% при соблюдении определенных условий.

Просто купить землю в ОЭЗ и строить любой коммерческий объект не получится – нужно соответствовать требованиям зоны (например, быть резидентом ОЭЗ и вести определенную деятельность). Если вы намерены воспользоваться плюсами ОЭЗ (налоговые льготы, готовая инфраструктура), проверьте условия резидентства. Если же нет – лучше убедиться, что участок не в ОЭЗ, иначе придется входить в зону на ее условиях. Помните, что земельный участок, расположенный в границах особой экономической зоны, может быть изъят для государственных или муниципальных нужд.

- *ТОР (территория опережающего развития):* аналогично, есть территории, где действует особый правовой режим для инвесторов (ТОРы, режимы свободного порта и пр., например, на Дальнем Востоке, в Калининграде и др.).

ТОР, в отличие от ОЭЗ, чаще создаются в слаборазвитых регионах, льготы ориентированы на малый и средний бизнес, а также ТОР имеют более упрощенный порядок получения статуса резидента, в том числе более низкий порог входа.

Для таких территорий также характерно как предоставление льгот, так и ограничения – свободная покупка земли возможна, но использование должно соответствовать заявленному инвестиционному проекту. Включение участка в ТОР не всегда означает его изъятие. Возможно, вы сможете использовать льготы, став резидентом, однако законом предусмотрена возможность изъятия земельных участков в целях размещения объектов инфраструктуры ТОР и установления сервитутов в указанных целях.

- *КРТ (комплексное развитие территории):* относительно новая концепция в градостроительном законодательстве РФ.

КРТ предусматривает реорганизацию застроенных территорий под новое строительство. Основными целями КРТ являются: ликвидация ветхого жилья и аварийных объектов, создание современных жилых кварталов с развитой инфраструктурой, а также привлечение частных инвестиций в развитие городов.

Если ваш участок расположен в зоне, включенной в проект КРТ, это значит, что город может через определенные механизмы либо обязать собственника осуществить развитие территории по утвержденному проекту, либо (в случае отказа) выкупить или изъять участок для реализации муниципального проекта. Для инвестора попадание участка в КРТ – палка о двух концах: с одной стороны, новые возможности (участие в городском проекте, возможно, преференции), с другой – риск потерять участок по выкупной цене, если ваши планы не совпадут с планами города. В Москве, например, перечни территорий КРТ утверждаются нормативно, их можно проверить через постановления правительства города или на порталах администраций округов.

Как проверить, попал ли ваш участок в зону КРТ и на каком этапе находится реализация проекта?

- Проверьте, утверждена ли программа КРТ (документы публикуются на сайте регионального правительства).
- Изучите градостроительный план: какие объекты планируется построить, подлежит ли ваш участок изъятию.

Основные риски принятия органами власти решения о КРТ земельного участка:

- После принятия решения о КРТ органами власти разрабатывается проект планирования территории (ППТ), который может как существенно изменить ВРИ земельного участка, так и ввести серьезные запреты на деятельность, которая ранее велась на земле (даже если она была законной до принятия решения о КРТ).
- Со дня принятия решения до дня утверждения ППТ застройщики и собственники сталкиваются с приостановкой выдачи разрешений на строительство из-за отсутствия документации по планировке территории, а также с невозможностью легализовать новые объекты до окончания разработки такой документации.
- Могут возникнуть трудности с получением ГПЗУ на участок. Судебная практика показывает, что при отсутствии утвержденного ППТ отказ в предоставлении градостроительного плана

(ГПЗУ) признается правомерным, поскольку ГПЗУ можно подготовить только при наличии утвержденного проекта планировки с включенным в его состав проектом межевания территории, что невозможно до принятия решения о КРТ.

- Если собственник отказывается от участия в соглашении о КРТ или власти изначально не предусмотрели такой механизм, участок и объекты на нем могут быть изъяты для государственных нужд. Основанием служит необходимость реализации программы КРТ, даже при возражениях владельца.

Сам факт попадания земельного участка под КРТ не накладывает на правообладателя земельного участка или расположенных на нем объектов капитального строительства каких-либо ограничений. Последствия наступают только со дня принятия решения о КРТ.

5.3. Градостроительные ограничения и особые условия

Помимо формальных зон, существуют и иные ограничения:

- *Красные линии:* линии, ограничивающие территории общего пользования (улицы, проезды). Их назначение – отделение публичных зон от частных земель. Если на участок заходят красные линии, часть земли может отводиться под дорогу, тротуар, расширение улицы. На этой части нельзя строить капитальные объекты, она фактически «выпадает» из оборота. ГПЗУ и ПЗЗ обычно отражают красные линии. При покупке участка с такими обременениями будьте готовы, что полезная площадь будет меньше, ведь часть земли может быть использована под будущую дорогу или пешеходную зону. Пренебрежение красными линиями и строительство может привести к тому, что такое здание могут признать самовольной постройкой (ст. 222 ГК РФ) и потребовать сноса. Проверить размещение красных линий можно на Публичной кадастровой карте Росреестра (раздел «Слои»).
- *Высотные ограничения:* близость аэропортов, аэродромов накладывает ограничение по высоте строений (аэронавигационные/приаэродромные зоны). Это важно для высоких коммерческих объектов (бизнес-центры, отели). Строительство в приаэродромных зонах имеет свои ограничения, и у каждого аэропорта свои параметры. Например, при опасной близости к аэропорту может быть установлен запрет на строительство зданий выше 1–2 этажей, а также на размещение объектов, создающих помехи радиосвязи (вышки, мачты), или на размещение объектов (мусорных контейнеров) привлекающих

птиц. Эти ограничения обычно указаны в ГПЗУ или ПЗЗ, но проверка именно на местности (например, расстояние до аэродрома) не помешает.

- *Требования по парковкам и нагрузке на инфраструктуру:* хотя напрямую не являются «зоной», но в правилах застройки могут содержаться условия: например, при строительстве офисного центра необходимо предусмотреть определенное количество парковочных мест исходя из площади здания. Если участок мал для размещения и здания, и парковки, это станет проблемой при согласовании проекта. Лучше на этапе покупки понимать, сможете ли вы выполнить такие нормативы.
- *Соседство с объектами ФСБ, МВД и др.:* существуют районы с режимом секретности или ограничения фото- и видеосъемки, воздушных полетов (беспилотников). Если рядом режимный объект, согласования строительства могут идти тщательнее, а на самом участке могут запретить определенные виды работ. Проверяйте участок на режимные зоны перед покупкой и не начинайте стройку без согласования с ведомствами.

5.4. Проверка информации о зонах и ограничениях
Все выявленные зоны и ограничения нужно подтверждать документально:

- Получите выписку ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных ограничениях – помимо прав и собственников, там содержится блок "Ограничения (обременения) права и объекта недвижимости". Здесь перечисляются многие ЗОУИТ, если они внесены в реестр: охранные зоны, санитарные зоны, водоохранные и т.д., с указанием органа, установившего зону, и реквизитов акта.
- Обратитесь в местную администрацию или профильные органы: в Росреестре или органах охраны памятников, экологических службах. Иногда сведения о некоторых зонах (особенно старых или специфических) не внесены в ЕГРН. Например, не все санитарные зоны или планируемые красные линии отражены в реестре. В Москве существует интегрированная карта градостроительных ограничений (ИСОГД Москвы), где можно посмотреть, какие режимы действуют на участке.
- Изучите публичную кадастровую карту Росреестра, но учитывайте, что не все зоны отражены онлайн, особенно старые объекты.

- Получите градостроительный план земельного участка (ГПЗУ). В нём указываются все ограничения, включая запреты на строительство. Рекомендуем также изучить Правила землепользования и застройки.
- Если что-то вызывает сомнения, запросите разъяснения у профильных специалистов. Так, по охранным зонам инженерных сетей – к эксплуатирующей организации (например, МОЭСК по электросетям), по культурному наследию – в Департаменте культурного наследия, по водным объектам – в Департамент природопользования. Официальный ответ подтвердит наличие или отсутствие ограничения.

Если пренебречь проверкой вы можете столкнуться с ситуаций, когда участок полностью или частично находится в границах охранной зоны, которая «съедает» значительную часть земли, где раньше вы планировали возвести объект строительства. Своевременная проверка поможет пересмотреть проект планировки и застройки, либо совсем отказаться от приобретения проблемного участка, избежав потери денег.

Даже если участок оказался в ЗОУИТ, у вас есть инструменты для защиты прав — от согласования до судебного оспаривания. Главное — действовать последовательно и привлекать юристов для анализа документов. Помните: предотвратить проблему проще, чем решить. Всегда проверяйте участок до покупки!

6. Кадастровая стоимость и фискальные аспекты

Кадастровая стоимость – это оценочная стоимость земельного участка, установленная государством. Она не влияет напрямую на права собственности, но имеет существенное значение для налогов и рентабельности владения землей, а в некоторых случаях – для расчетов при отчуждении. При покупке участка под коммерческий объект необходимо:

- *Уточнить кадастровую стоимость:* Эта информация содержится в выписке ЕГРН. Кадастровая стоимость пересматривается периодически (как правило, раз в несколько лет) органами субъекта РФ. Убедитесь, что вы владеете актуальными сведениями.
- *Оценить налоговую нагрузку:* Земельный налог для коммерческих земель рассчитывается именно от кадастровой стоимости. Ставка налога устанавливается муниципалитетом, но для земель коммерческого использования обычно близка к максимальной (например, 1.5% от кадастровой стоимости в год). Если кадастровая оценка участка очень высокая, ежегодные платежи будут существенными – это нужно закладывать в финансовую модель проекта.
- *Сравнить кадастровую стоимость с рыночной:* В идеале кадастровая оценка приближена к рыночной стоимости, но на практике нередко отличается. Если она значительно выше рынка, имеет смысл подумать о ее оспаривании. Для этого после приобретения можно обратиться в комиссию по рассмотрению споров о результатах кадастровой оценки или в суд, предоставив отчет независимого оценщика. Снижение кадастровой стоимости уменьшит налоговые выплаты. Если же кадастровая стоимость ниже рыночной – это выгодно с точки зрения налогов, но будьте готовы, что при очередной переоценке (особенно если на участке появится коммерческий объект) стоимость могут поднять.
- *Арендная плата (если участок арендуется у государства):* Во многих регионах арендная плата за земельные участки государственной или муниципальной собственности тоже привязана к кадастровой стоимости. Например, ставка аренды может составлять определенный процент от кадастровой стоимости в год. Проверяя участок, который вы собираетесь взять путем переуступки права аренды, убедитесь, что знаете текущую

кадастровую стоимость – от нее зависит арендный платеж. Кроме того, посмотрите, когда планируется следующая переоценка, чтобы не столкнуться с резким удорожанием аренды.

- *Выкуп у государства и преимущественное право:* Если вы покупаете не сам участок, а право аренды с возможностью выкупа, или планируете после покупки права аренды оформить землю в собственность – часто стоимость выкупа для коммерческих участков устанавливается именно на уровне кадастровой стоимости (иногда с коэффициентом).

Кроме налогов, **кадастровая стоимость** может фигурировать при определении цены выкупа при изъятии участка для государственных нужд. В случае, если (гипотетически) ваш участок понадобится государству (например, под строительство дороги по решению органов власти), компенсация, как правило, ориентируется на рыночную стоимость, но споры часто опираются и на кадастровую оценку. Если она занижена, владельцу выгоднее настаивать на независимой оценке. Если завышена – государственный орган может пытаться использовать ее в своих интересах. Это еще одна причина держать кадастровую оценку актуальной и справедливой.

7. Заключение: ключевые выводы и рекомендации

Обобщение проверки: Перед приобретением земельного участка под коммерческий проект девелопер или инвестор должен провести многоаспектный анализ. Мы рассмотрели основные направления проверки: от юридического титула до градостроительных ограничений. Каждое из них одинаково важно – недостаточно проверить только документы на собственность, игнорируя, например, градостроительные условия, и наоборот. Лишь совокупная тщательная проверка гарантирует, что приобретенная земля действительно подходит для ваших целей и не принесет юридических проблем.

Ключевые выводы по этапам:

1. **Тщательно проверьте титул и историю участка:** Убедитесь в непрерывной и законной цепочке правообладания, отсутствии прав третьих лиц и неурегулированных споров. Любые сомнительные факты (пробел в истории, незавершенное наследственное дело, спор между предыдущими владельцами) должны быть прояснены до покупки.
2. **Оцените надежность продавца:** Убедитесь, что продавец (будь то физлицо или компания) имеет право и возможность совершить сделку. Проверьте его добросовестность (отсутствие намерения обмануть, утайки важных фактов), финансовое состояние и необходимые согласия других лиц (супруг, орган управления компании и т.д.).
3. **Сверьте фактические характеристики с документами:** Категория земли, разрешенное использование, площадь, границы – все должно соответствовать вашим целям. При необходимости спланируйте изменения (смену ВРИ, межевание) заранее или условием сделки.
4. **Уделите внимание ограничительным режимам:** Заранее выясните все обременения, зоны и особые режимы, чтобы проект не застопорился из-за неожиданного запрета строить или требуемого большого отступа от реки, линии электропередач и т.д.
5. **Финансовые аспекты владения:** Проверьте, что налоги и будущие платежи по земле будут посильны и учтены в экономике проекта. Неожиданно высокая кадастровая стоимость может сделать владение убыточным, а заниженная – сулить риски пересмотра.

Рекомендации перед заключением сделки:

- **Привлеките специалистов:** Даже при наличии данного гайда, привлечение профессионального юриста по недвижимости для проверки документов и подготовки договора купли-продажи – разумное вложение. Также может понадобиться помощь кадастрового инженера для анализа межевания и градостроителя для оценки возможностей застройки.
- **Запросите официальные выписки и справки:** Никогда не полагайтесь только на копии документов, представленные продавцом. Закажите самостоятельно выписку из ЕГРН (о правах и о переходе прав), выписку из ЕГРЮЛ на компанию, справку об отсутствии задолженностей по налогам на землю, при необходимости – архивную выписку на предмет наличия ранее зарегистрированных прав или арестов.
- **Оформите все договоренности письменно:** Все выявленные нюансы должны найти отражение в договоре. Например, если есть обременение сервитутом – указать, что покупатель уведомлен и не возражает. Если сделка совершается с условием (снятие ареста, погашение ипотеки) – прописать порядок расчетов, гарантийные удержания или использование нотариального депозита/аккредитива. Если продавец предоставил гарантии об отсутствии долгов, споров, скрытых недостатков – включите эти гарантии в договор, это поможет в будущем взыскать убытки, если что-то всплывет.
- **Помните об осторожности при авансах и задатках:** До завершения полной проверки не стоит переводить значительные суммы. Если необходимо закрепить намерения договором аванса или задатка, убедитесь, что предусмотрены случаи возврата денег (например, если выявится обременение или продавец откажется выполнять условия по приведению документов в порядок).
- Элементы оглавления не найдены.**Не торопитесь:** Слишком привлекательная цена и давление "скорее покупайте, а то уйдет другому" – повод удвоить бдительность. Мошеннические схемы или проблемные активы часто пытаются продать в спешке. Лучше упустить один сомнительный вариант, чем приобрести участок с букетом проблем.

Приобретение земельного участка – ответственный шаг, особенно в сфере коммерческой недвижимости, где ставки высоки. Проведение комплексной юридической проверки (Due Diligence) – это стандарт добросовестного предпринимателя. Выполнив все перечисленные шаги, вы существенно снизите риски и сможете уверенно вложить средства в землю, на которой будет возведен ваш объект. Помните, что законодательство развивается: например, вводятся новые правила градостроительства, меняются процедуры регистрации. Поэтому всегда актуализируйте информацию под дату сделки.

В итоге, правильно проведенная проверка обеспечит чистоту сделки, защиту инвестиций и спокойствие при реализации проекта. Пусть данный гайд станет надежной основой в вашем алгоритме подготовки к покупке земельного участка под коммерческое строительство. Удачных и безопасных сделок!

Если Вам требуется помощь при приобретении объекта недвижимости, команда Chernov.Legal с радостью и в кратчайшие сроки поможет Вам.

CHERNOV
LEGAL

Сайт: www.chernov.legal

Телефон: +7 (958) 818-80-96

e-mail: a@chernov.legal

Telegram: t.me/art_chernov