

АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ДОМА И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. _____ «___» _____ 20__ г.

Гражданин(ка) РФ _____, дата рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ «___» _____ г., зарегистрирован(а) по адресу: _____, далее — «Продавец», и

Гражданин(ка) РФ _____, дата рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ «___» _____ г., зарегистрирован(а) по адресу: _____, далее — «Покупатель», совместно — «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем.

1. Предмет акта

1.1. Во исполнение договора купли-продажи от «___» _____ 20__ г. (далее — «Договор») Продавец передал, а Покупатель принял следующие объекты недвижимости (далее совместно — «Объекты»):

а) жилой / садовый дом (нужное подчеркнуть) по адресу _____, кадастровый номер _____, площадь _____ кв. м, этажность _____ (далее — «Дом»);

б) земельный участок по тому же адресу, кадастровый номер _____, площадь _____ кв. м, категория земель _____, вид разрешённого использования _____ (далее — «Участок»).

1.2. Дом и Участок принадлежат Продавцу и отчуждаются вместе: передача здания отдельно от земельного участка, на котором оно расположено, при принадлежности обоих одному лицу не допускается (п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ).

1.3. Переход права собственности к Покупателю зарегистрирован в ЕГРН: на Дом — «___» _____ 20__ г., номер регистрации _____; на Участок — «___» _____ 20__ г., номер регистрации _____ / документы поданы на государственную регистрацию «___» _____ 20__ г. (оставить нужное).

1.4. Настоящий Акт является документом о передаче недвижимости в смысле п. 1 ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

2. Состояние дома

2.1. Покупатель осмотрел Дом до подписания настоящего Акта. Дом передаётся в состоянии, пригодном для использования по назначению.

2.2. Конструкции (фундамент, стены, перекрытия, кровля), оконные и дверные блоки, а также инженерные системы Дома находятся в исправном состоянии, за исключением недостатков, перечисленных в п. 2.4. Состав инженерных систем (отметить имеющееся): электроснабжение ____; газоснабжение ____; отопление (котёл: тип, модель) ____; водоснабжение — центральное / скважина / колодец ____; канализация — центральная / септик ____; иное _____.

2.3. Работоспособность систем проверена при Покупателе в день передачи: отопление и котёл запущены, вода подана, электричество включено (отметить проверенное): _____.

2.4. При осмотре выявлены следующие недостатки (если не выявлены — указать «не выявлены»): _____.

2.5. Продавец обязуется устранить недостатки, указанные в п. 2.4, в срок до «___» _____ 20___ г. / Стороны согласовали иной порядок: _____ (оставить нужное).

2.6. Указание недостатков в настоящем Акте, равно как и принятие Объектов Покупателем, не освобождает Продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение Договора (п. 2 ст. 556 Гражданского кодекса РФ) и не лишает Покупателя прав, предусмотренных ст. 475 и 557 Гражданского кодекса РФ.

3. Состояние участка и постройки на нём

3.1. Участок передаётся свободным от имущества третьих лиц. Границы Участка на местности обозначены: забором / межевыми знаками / не обозначены (оставить нужное). Покупатель до подписания настоящего Акта сверил фактическое ограждение со сведениями ЕГРН о границах: совпадает / выявлены расхождения: _____ (оставить нужное).

3.2. На Участке расположены следующие строения и сооружения помимо Дома (для каждого указать, зарегистрировано ли право в ЕГРН):

1) _____ — в ЕГРН: зарегистрировано / нет, кадастровый № _____

2) _____ — в ЕГРН: зарегистрировано / нет, кадастровый № _____

3) _____ — в ЕГРН: зарегистрировано / нет, кадастровый № _____

3.3. Стороны понимают, что перечисление в настоящем Акте строения, право на которое не зарегистрировано, фиксирует только факт его передачи и не создаёт и не подтверждает право собственности на такое строение.

3.4. Многолетние насаждения, элементы благоустройства и иное имущество, остающееся на Участке по договорённости Сторон: _____.

4. Показания приборов учёта на дату передачи

4.1. Стороны совместно зафиксировали показания приборов учёта:

Электроэнергия, прибор № _____, показание (день) _____, (ночь) _____

Газ, прибор № _____, показание _____, поверка до _____

Вода (при центральном водоснабжении), прибор № _____, показание _____, поверка до _____

4.2. Показания приборов учёта зафиксированы фотографически; фотографии хранятся у обеих Сторон.

5. Платежи, лицевые счета и взносы

5.1. Продавец подтверждает, что на дату подписания настоящего Акта задолженность по оплате электроэнергии, газа, воды, обращения с твёрдыми коммунальными отходами, а также по иным договорам, связанным с Объектами, отсутствует, и передал Покупателю подтверждающие документы.

5.2. Обязанность Покупателя по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента возникновения у него права собственности (п. 5 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ). Задолженность, образовавшаяся до этого момента, остаётся обязанностью Продавца; Продавец обязуется погасить её в течение _____ (_____) календарных дней.

5.3. Если Участок расположен в границах садоводческого или огороднического товарищества: Продавец подтверждает отсутствие задолженности по членским и целевым взносам и передал Покупателю справку товарищества об отсутствии задолженности от «___» _____ 20___ г. Долг по взносам — обязательство прежнего собственника (ст. 210 Гражданского кодекса РФ).

5.4. Стороны договорились, что Покупатель переоформляет на себя лицевые счета и договоры с поставщиками: электроснабжение, газоснабжение (включая договор о техническом обслуживании газового оборудования в газораспределительной организации), водоснабжение, обращение с ТКО. Продавец обязуется не препятствовать переоформлению и передать необходимые документы.

6. Что передано вместе с домом и участком

6.1. Ключи: от дома — _____ комплект(ов), от ворот и калитки — _____, от хозяйственных построек — _____, иные: _____.

6.2. Документы: технический паспорт (технический план) Дома, межевой план Участка, документы о технологическом присоединении к электрическим сетям, договор газоснабжения и документы на газовое оборудование (при наличии), паспорт и гарантийные документы на котёл, паспорт скважины (при наличии), справка об отсутствии задолженности, иные: _____.

6.3. Мебель, техника и оборудование, остающиеся в Доме по договорённости Сторон: _____.

7. Регистрационный учёт и права третьих лиц

7.1. Продавец подтверждает, что на дату подписания настоящего Акта в Доме никто не зарегистрирован по месту жительства и по месту пребывания / зарегистрированы следующие лица: _____; Продавец обязуется обеспечить снятие их с регистрационного учёта до «___» _____ 20___ г. (оставить нужное).

7.2. Продавец подтверждает, что лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования Домом после перехода права собственности (ст. 558 Гражданского кодекса РФ), отсутствуют.

7.3. Дом и Участок свободны от проживания третьих лиц и от их вещей.

8. Расчёты по договору

8.1. Расчёты между Сторонами по Договору произведены полностью. Продавец получил денежные средства в полном объёме и финансовых претензий к Покупателю не имеет.

8.2. Если на дату подписания настоящего Акта расчёты не завершены, пункт 8.1 не применяется и Стороны излагают фактическое положение дел: _____.

9. Заключительные положения

9.1. С момента подписания настоящего Акта бремя содержания Объектов, риск их случайной гибели и случайного повреждения несёт Покупатель, если иное не предусмотрено Договором.

9.2. Обязательство Продавца передать Объекты считается исполненным (п. 1 ст. 556 Гражданского кодекса РФ). Претензий к самому факту передачи и принятия Объектов Стороны не имеют; это не распространяется на недостатки, указанные в п. 2.4, и не ограничивает права Покупателя, указанные в п. 2.6 настоящего Акта.

9.3. Настоящий Акт составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

9.4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.

10. Подписи Сторон

Объекты передал, Продавец: _____ / _____ /

Объекты принял, Покупатель: _____ / _____ /

(подпись и фамилия, имя, отчество полностью — от руки)

ПОЯСНЕНИЯ К ШАБЛОНУ

Ниже — зачем в шаблоне каждый спорный пункт. Этот раздел нужен вам, а не продавцу: перед печатью удалите всё, что идёт после этой строки.

Почему в акте два объекта, а не один

Дом и участок под ним — два самостоятельных объекта недвижимости, у каждого свой кадастровый номер и своя запись в ЕГРН. При этом продаются они только вместе: отчуждение здания без участка, когда оба принадлежат продавцу, не допускается (п. 4 ст. 35 ЗК РФ), и договориться об обратном нельзя. Если в акте описан только дом, у покупателя нет документа о передаче земли — а споры о фактическом использовании участка начинаются именно с этого.

п. 2.3 — системы проверяются в работе, а не на глаз

Квартирные коммуникации обслуживает управляющая организация, а в доме всё ваше: котёл, скважина, септик, ввод электричества. Осмотр «стен на месте» ничего не говорит о том, запускается ли котёл и идёт ли вода из скважины. Правильный порядок дня передачи: системы включаются при вас, потом подпись. Зимой это особенно важно — незапущенное отопление означает, что дом вы примете, а работает ли главное в нём, узнаете по морозу.

п. 3.1 — забор и границы по ЕГРН — не одно и то же

Забор ставили люди, границы в ЕГРН — кадастровый инженер, и совпадать они не обязаны. Если забор стоит на соседской земле, спор с соседом достанется вам вместе с участком. Сверка хотя бы по межевым знакам или публичной кадастровой карте до подписания — дешёвая страховка; выявленные расхождения вписывайте в акт, а лучше решайте до сделки.

пп. 3.2-3.3 — постройки и их регистрация

Баня, гараж, хозблок перечисляются с отметкой, зарегистрировано ли право в ЕГРН. Это честная фиксация: акт подтверждает, что постройку вам передали физически, но права на незарегистрированное строение он не создаёт — зарегистрировать его (или разбираться с последствиями самовольного строительства) будет уже новый собственник. Знать это до подписания полезнее, чем после.

п. 4 — показания приборов учёта

Поставщики не знают, когда вы въехали: они видят лицевой счёт. Зафиксированные и сфотографированные показания — единственный способ показать, где заканчивается потребление продавца и начинается ваше. Отдельно смотрите срок поверки: просроченный прибор означает начисления по нормативу, а поверку оплачивать уже вам.

п. 5.2 — с какого дня вы платите

Обязанность собственника жилого помещения вносить плату за жильё и коммунальные услуги возникает с момента возникновения права собственности (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ) — жилой дом относится к жилым помещениям. Пункт в акте нужен не чтобы сдвинуть эту дату (договором её не сдвинуть), а чтобы письменно закрепить, кто гасит долг, образовавшийся раньше. Пункта о взносах на капремонт в этом шаблоне нет не по ошибке: это взносы многоквартирных домов, частного дома они не касаются.

п. 5.3 — взносы СНТ

Долг по членским и целевым взносам — обязательство прежнего собственника (ст. 210 ГК РФ), к покупателю он не переходит. На практике правление нередко требует долг с нового соседа: давить отключением электричества проще, чем судиться с уехавшим продавцом. Справка председателя об отсутствии задолженности, названная в акте с датой, — ваш аргумент в этом разговоре.

п. 5.4 — лицевые счета и газ

Пока договоры оформлены на продавца, любая авария и любой долг — долгий спор о том, кто абонент. Отдельно про газ: кроме договора поставки есть договор о техническом

обслуживании газового оборудования — его тоже переоформляют в газораспределительной организации, без него возможны претензии вплоть до приостановки подачи газа.

п. 6.2 — документы на техприсоединение

Документы о технологическом присоединении к электросетям подтверждают выделенную мощность. Без них при любом споре с сетевой организацией — о мощности, замене ввода, новых подключениях — вы будете доказывать историю подключения с нуля. То же со скважиной и котлом: паспорта и гарантии передаются в день акта, потом их не найти.

п. 2.6 и фраза «претензий не имею»

Закон на стороне покупателя: принятие недвижимости, не соответствующей условиям договора, в том числе когда несоответствие оговорено в акте, не освобождает продавца от ответственности (п. 2 ст. 556 ГК РФ), а при недостатках работают ст. 475 и 557 ГК РФ. Но подписанное «претензий не имею» — ваше же письменное утверждение, и в споре объяснять его придётся вам. Недостатки вписывайте в п. 2.4, а не прощайте.

п. 8 — «расчёты произведены полностью»

Не подписывайте этот пункт, пока деньги фактически не у продавца. Если расчёт идёт через аккредитив или ячейку и ещё не завершён, пункт 8.1 заменяется пунктом 8.2 с описанием фактического положения дел.

п. 9.1 — риск случайной гибели

По общему правилу риск случайной гибели несёт собственник (ст. 211 ГК РФ), а в купле-продаже риск переходит с исполнением обязанности передать вещь (ст. 459 ГК РФ). Право собственности возникает с регистрации, передача оформляется актом — между этими датами обычно проходит время, поэтому пункт сформулирован как договорное условие. Для дома этот вопрос острее квартирного: пожар и промерзание систем — реальные сценарии межсезонья. Если в вашем договоре про риск написано иначе, приоритет у договора.

Ошибки, из-за которых акт не защищает

В акте только дом, участок «подразумевается» — Это два объекта с разными кадастровыми номерами. Нет участка в акте — нет документа о передаче земли.

Котёл, скважину и септик не проверили в работе — Осмотр стен не заменяет запуска систем. Включайте всё при себе — до подписи.

Постройки переданы «по умолчанию», без перечня и статуса в ЕГРН — Потом выяснится, что бани юридически не существует, — и это уже ваша задача, о которой вы не знали.

Забор не сверили с границами по ЕГРН — Расхождение означает спор с соседом, который достанется вам.

«Претензий к состоянию не имею» при беглом осмотре — Прав это не лишает (п. 2 ст. 556 ГК РФ), но перекладывает на вас доказывание. Недостатки вписывайте в акт.

Нет справки СНТ об отсутствии долга по взносам — Долг не переходит (ст. 210 ГК РФ), но спорить с правлением без справки придётся вам.

«Расчёты произведены полностью», а деньги в ячейке или аккредитиве — Подписывайте этот пункт только после фактического получения денег продавцом.

Акт подписывает не тот, кто указан в ЕГРН — Сверьте паспорт с выписками по обоим объектам. По доверенности — проверьте её в реестре Федеральной нотариальной палаты.

Что сделать в день подписания акта

- запустить при себе отопление, воду и электричество; зимой — убедиться, что дом не разморожен;
- сверить забор с границами по ЕГРН: межевые знаки, публичная кадастровая карта, межевой план;

- обойти постройки и сверить перечень п. 3.2 с тем, что стоит на участке;
- сфотографировать каждый прибор учёта так, чтобы в кадр попал его номер;
- проверить срок поверки счётчиков — просроченный прибор оплачивать вам;
- взять справки об отсутствии долгов: поставщики, а для СНТ — председатель;
- получить документы: техприсоединение к сетям, газ и обслуживание оборудования, паспорта котла и скважины;
- получить ключи от дома, ворот, калитки и всех построек;
- переоформить лицевые счета и договоры с поставщиками на себя.

Акт фиксирует, в каком виде вы приняли дом и участок. Он не отвечает на вопросы, которые решают судьбу покупки: нет ли на участке охранных зон, узаконены ли постройки, не банкрот ли продавец, нет ли арестов. Это видно в реестрах, а не на участке. Если договор ещё не подписан — проверьте до подписания. Проверка дома, участка и продавца по официальным реестрам — proverka-kvartiry.ru

Это типовый шаблон, а не юридическая консультация. Он не учитывает особенности вашей сделки: ипотеку, материнский капитал, доли несовершеннолетних, наследство, продажу по доверенности, участок в аренде у продавца (а не в собственности), самовольные постройки. Перед подписанием сверьте текст с вашим договором купли-продажи; в сложных случаях обратитесь к юристу. Подготовлено сервисом proverka-kvartiry.ru.

Редакция от 02.10.2026 · proverka-kvartiry.ru