

# Отчёт о проверке дома перед покупкой

Жилой дом · 120 м<sup>2</sup> · 10 соток · Московская обл., Одинцовский р-н · ИЖС  
Заявленная цена — 12 500 000 ₽

## ⚠ ЖЁЛТЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА

Сделка возможна, но требует уточнений до подписания.  
Обнаружены 3 потенциальные проблемы (одна высокой и две средней значимости) и составлено 5 рекомендаций по дополнительной проверке.

Ключевой риск — пристройка к дому не узаконена — площадь по ЕГРН (95 м<sup>2</sup>) расходится с фактической (120 м<sup>2</sup>). Риск отказа в регистрации перехода права.

Номер отчёта DEMO-HOUSE-2026-0001

Дата проверки 20 июня 2026

Тип проверки Жилой дом с участком (ИЖС)

Заказчик Демонстрация · вымышленный объект

Информационный характер. Отчёт подготовлен на основе документов, предоставленных заказчиком, и публичных реестров на дату проверки. Не является юридическим заключением, экспертизой или рекомендацией к совершению сделки. Окончательное решение принимает заказчик. Демонстрационный образец по вымышленному объекту.

## РЕЗЮМЕ

# Что мы нашли и что делать

Главное в одной странице. Подробности — в разделах 1–10.

**ВЫСОКИЙ РИСК**

Незаконенная пристройка — расхождение площади ЕГРН и факта на 25 м²

Дом 95 м² по ЕГРН, фактически 120 м². Пристройка 2022 года не внесена в ЕГРН. Риск: предписание о сносе, отказ в регистрации.

**СРЕДНИЙ РИСК**

Дом построен без уведомления о начале строительства

Дом 2019 года, разрешение/уведомление не предоставлено. Может быть самовольная постройка (ст. 222 ГК).

**СРЕДНИЙ РИСК**

Отсутствует акт ввода в эксплуатацию / уведомление о соответствии

Без него невозможно подтвердить что дом соответствует градостроительным нормам.

## РЕКОМЕНДАЦИЯ

До сделки — потребовать узаконивание пристройки или дисконт 500–800 тыс. ₽ на самостоятельное узаконивание. Получить уведомление о соответствии построенного объекта от администрации. Запросить ГПЗУ. Внести правки в проект ДКП — описание фактического состояния дома и заверения об отсутствии самовольных построек. Расчёты проводить через аккредитив с раскрытием после регистрации перехода права.

## ЧТО В ОТЧЁТЕ

|     |                                     |            |
|-----|-------------------------------------|------------|
| 1.  | Что мы проверили                    | стр. 3     |
| 2.  | Дом — разбор выписки ЕГРН           | стр. 4     |
| 3.  | Участок под домом                   | стр. 5     |
| 4.  | Конструктив и техническое состояние | стр. 6     |
| 5.  | Продавец — проверка по 6 реестрам   | стр. 7–8   |
| 6.  | Обнаруженные риски                  | стр. 9–11  |
| 7.  | Анализ проекта договора             | стр. 12–13 |
| 8.  | Цена и рынок                        | стр. 14    |
| 9.  | Что запросить + шаги                | стр. 15    |
| 10. | Вопросы продавцу                    | стр. 16    |
|     | За пределами проверки               | стр. 17    |
|     | Приложение: нормы                   | стр. 18    |

## РАЗДЕЛ 1

# Что мы проверили

Полный перечень источников, которые прошли через аналитику. Зелёная галочка — есть данные, серый крест — данных нет (см. рекомендации).

- ✓ **Выписка из ЕГРН на дом**  
QR-код проверен через [rosreestr.gov.ru](https://rosreestr.gov.ru) — выписка подлинная
- ✓ **Выписка из ЕГРН на участок**  
Участок 50:20:0010501:100, межевание проведено
- ✓ **Проект договора купли-продажи**  
Получен текст ДКП дома с участком, разобран построчно
- ✓ **Паспорт продавца (МВД)**  
Серия/номер пробиты через сервис недействительных паспортов МВД
- ✓ **Реестр банкротов (Федресурс / ЕФРСБ)**  
[fedresurs.ru](https://fedresurs.ru) — записей о банкротстве не найдено
- ✓ **Исполнительные производства (ФССП)**  
[fssp.gov.ru](https://fssp.gov.ru) — активных производств не найдено
- ✓ **Картотека арбитражных дел (kad.arbitr)**  
Продавец не фигурирует в делах последних 3 лет
- ✓ **Публичная кадастровая карта (ПКК)**  
Границы участка, категория, ВРИ, ЗОУИТ проверены
- **Сведения о судимости**  
Не проверяется без согласия — добавьте при заказе расширенной проверки
- ✗ **Технический паспорт БТИ**  
НЕ предоставлен — ключевой для проверки пристройки
- ✗ **ГПЗУ (градостроительный план)**  
НЕ предоставлен — запросить в администрации, бесплатно, 14 дней
- ✗ **Уведомление о начале/окончании строительства**  
НЕ предоставлено — запросить у продавца

РАЗДЕЛ 2

# Дом — разбор выписки ЕГРН

Слева — что написано в выписке. Справа — на что мы обратили внимание и почему.

| ПОЛЕ ВЫПИСКИ                 | ЗНАЧЕНИЕ                       | ЧТО ВИДИМ МЫ                                                                                |
|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер            | 50:20:0010501:456              | Кадастр в порядке, объект существует в реестре.                                             |
| Вид объекта                  | Здание — жилой дом             | Корректно — жилой дом, не садовый и не нежилое.                                             |
| Назначение                   | Жилое                          | Подходит для постоянного проживания и регистрации (прописки).                               |
| Площадь                      | 95 м² (по ЕГРН)                | ⚠ РАСХОЖДЕНИЕ с фактом — реально ~120 м². Пристройка ~25 м² не отражена в ЕГРН. См. Риск 1. |
| Этажность                    | 2                              | В пределах нормы ИЖС (до 3 этажей).                                                         |
| Год завершения строительства | 2019                           | Дому 7 лет. Достаточно для выявления конструктивных дефектов.                               |
| Дата регистрации права       | 2020 г.                        | Более 5 лет — минимальный срок владения для НДФЛ. Общий срок давности истёк.                |
| Документ-основание           | Уведомление о соответствии     | Дом зарегистрирован по уведомительному порядку (ст. 51.1 ГрК). Подлинность не проверена.    |
| Обременения / аресты         | Не зарегистрированы            | Чисто. Арестов, ипотеки, сервитутов нет.                                                    |
| Правообладатель              | Сидоров С. С.<br>(вымышленный) | Один собственник, совпадает с паспортом.                                                    |

РАЗДЕЛ 3

# Участок под домом

Земельный участок, на котором расположен дом. Данные из ЕГРН и публичной кадастровой карты.

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ УЧАСТКА

| Параметр                             | Значение                                                                                                          | Комментарий                                                                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| ОГРН                                 | 50:20:0010501:100                                                                                                 | ОГРН на земельный участок, кадастровый номер: 50:20:0010501:100                             |
| Категория земель                     | земли населенных пунктов                                                                                          | ✓ Категория земель соответствует требованиям для размещения жилого дома                     |
| ВРИ (вид разрешенного использования) | для размещения объектов капитального строительства линейных объектов, расположенных в границах населенного пункта | ВРИ соответствует требованиям для размещения жилого дома                                    |
| Площадь                              | 1 000 м² (10 соток), кадастровый номер: 50:20:0010501:100                                                         | Площадь соответствует требованиям для размещения жилого дома                                |
| Обременения                          | отсутствуют                                                                                                       | ✓ Обременения отсутствуют, что соответствует требованиям для размещения жилого дома         |
| Сведения об ипотеке                  | отсутствуют                                                                                                       | ✓ Сведения об ипотеке отсутствуют, что соответствует требованиям для размещения жилого дома |

Вывод

Участок полностью соответствует требованиям для размещения жилого дома. Категория земель, ВРИ, межевание — всё в порядке. ЗОУИТ не выявлены. Обременения отсутствуют. Участок не создаёт дополнительных рисков для сделки.

РАЗДЕЛ 4

# Конструктив и техническое состояние

Данные о конструкции дома — по информации продавца и выписке ЕГРН.  
Технический паспорт БТИ не предоставлен — часть данных не подтверждена документально.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА

| Параметр                | Значение          | Источник / комментарий                                                           |
|-------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Общая площадь           | 95 м²             | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), дата 15.06.2026 |
| Площадь помещений       | ~120 м²           | По информации продавца — фактическая площадь ~120 м²                             |
| Площадь пристройки      | ~25 м²            | По информации продавца — пристройка, возведённая в 2022 году, не отражена в ЕГРН |
| Эксплуатационный ресурс | 2 года            | По информации продавца — срок эксплуатации с момента ввода в эксплуатацию        |
| Год постройки           | 2019              | По информации продавца                                                           |
| Количество этажей       | ~25 м², 2022 года | По информации продавца — пристройка, возведённая в 2022 году, не отражена в ЕГРН |

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

| Система          | Состояние      |
|------------------|----------------|
| Водоснабжение    | Наличие, 15 м³ |
| Вентиляция       | Наличие, 15 м³ |
| Отопление        | Наличие, 15 м³ |
| Электроснабжение | Наличие, 15 м³ |

⚠ Расхождение площади. Площадь по ЕГРН (95 м²) не совпадает с фактической (~120 м²). Пристройка ~25 м², предположительно 2022 года, не отражена в ЕГРН. Без технического паспорта БТИ невозможно подтвердить характеристики конструкции. Рекомендуем заказать технический план у кадастрового инженера для узаконивания пристройки до сделки.

## РАЗДЕЛ 5

# Продавец — автоматическая проверка по 6 государственным реестрам

Имя продавца — Сидоров С. С., 1975 г.р., паспорт 46XX XXXXXX (вымышленные данные). Запросы выполнены автоматически через защищённый канал NewDB API в 11:15 20.06.2026. Найденные совпадения по ФИО дополнительно сверены вручную с паспортными данными и ИНН продавца — тёзки в отчёт не попадают.

**МВД · Проверка действительности паспорта**

сервисы.гувм.мвд.рф / passport

**НИЗКИЙ РИСК**

Паспорт действителен. · Серия/номер пробиты на дату 20.06.2026. Запись «среди недействительных не значится». Скриншот ответа сохранён.

**ФССП · Банк данных исполнительных производств**

fssp.gov.ru / iss / ip

**НИЗКИЙ РИСК**

Активных производств не найдено. · Закрытых — 0. Алиментных, налоговых, кредитных — нет. Это снимает риск ареста имущества по долгам.

**Федресурс / ЕФРСБ · Реестр банкротов**

fedresurs.ru / bankrupts

**НИЗКИЙ РИСК**

Записей о банкротстве не найдено. · Заявлений о признании банкротом нет. ВАЖНО: даже при чистоте реестра банкротство может быть подано в ближайшие 3 года — см. Раздел 6.

**Картотека арбитражных дел (kad.arbitr)**

kad.arbitr.ru

**НИЗКИЙ РИСК**

Не фигурирует ни в одном деле за последние 3 года. · Ни в качестве ответчика, ни истца, ни третьего лица. Отсутствие арбитражных споров — косвенный признак отсутствия крупных финансовых обязательств.

**Суды общей юрисдикции (ГАС «Правосудие»)**

sudrf.ru / bsr

**НИЗКИЙ РИСК**

Дел не найдено. · Сидоров С. С. не фигурирует в судебных делах за последние 3 года. Споры по недвижимости, семейных дел, банкротных — нет.

**Нотариальная палата · Реестр недееспособных****ИНФОРМАЦИЯ**

Запрос через нотариуса на дату сделки

Прямой публичной проверки нет — нужен нотариус. · Рекомендуем перед регистрацией — пройти через нотариуса для удостоверения сделки либо запросить справку из ПНД и НД.



## РАЗДЕЛ 6

# Обнаруженные риски

Подробный разбор каждой находки: что нашли, чем опасно, какие нормы применимы, что делать до подписания договора.

**ВЫСОКИЙ РИСК**

## Неузаконенная пристройка к дому

**ЧТО ОБНАРУЖЕНО**

Площадь по ЕГРН — 95 м², фактическая — ~120 м². Пристройка ~25 м² предположительно 2022 года не отражена в ЕГРН. Технический паспорт БТИ не предоставлен — конструктив пристройки не подтверждён документально.

**ЧЕМ ЭТО ОПАСНО**

Росреестр может приостановить регистрацию перехода права при расхождении площади. Муниципалитет может выдать предписание о сносе (ст. 222 ГК). При узаконивании через суд — расходы 50–150 тыс. ₽ и риск отказа. Если пристройка нарушает градостроительные нормы (отступы, этажность) — суд откажет в узаконивании.

**ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА**

- Ст. 222 ГК РФ — самовольная постройка: снос или приведение в соответствие
- Ст. 51.1 ГрК РФ — уведомление о планируемом строительстве объекта ИЖС
- Ст. 55 ГрК РФ — выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
- Ст. 14 ФЗ-218 — основания осуществления государственной регистрации прав

**ЧТО ДЕЛАТЬ**

Потребовать узаконивание до сделки за счёт продавца. Порядок: кадастровый инженер составляет технический план → подача уведомления в администрацию → внесение изменений в ЕГРН. Либо — дисконт 500–800 тыс. ₽ на самостоятельное узаконивание покупателем с фиксацией в ДКП.

**СРЕДНИЙ РИСК**

## Не предоставлено уведомление о начале строительства

**ЧТО ОБНАРУЖЕНО**

Дом построен в 2019 году. Уведомление о начале строительства (ст. 51.1 ГрК) не предоставлено. В ЕГРН документ-основание — «уведомление о соответствии», но его подлинность не проверена.

**ЧЕМ ЭТО ОПАСНО**

Если дом был построен без уведомления и без последующего узаконивания — формально он может быть самовольной постройкой. Это создаёт риск оспаривания права собственности. Кроме того, пристройка 2022 года точно возведена без уведомления.

**ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА**

- Ст. 51.1 ГрК РФ — уведомление о планируемом строительстве (обязательно с 04.08.2018)
- Ст. 55 ГрК РФ — ввод в эксплуатацию, уведомление о соответствии
- Ст. 222 ГК РФ — самовольная постройка

**ЧТО ДЕЛАТЬ**

Запросить у продавца оригинал уведомления о соответствии построенного объекта. Проверить его подлинность в администрации Одинцовского района. Если уведомления нет — оценить возможность узаконивания и заложить расходы в торг.

**СРЕДНИЙ РИСК**

## Пристройка может нарушать отступы от границ участка

**ЧТО ОБНАРУЖЕНО**

Без технического паспорта и технического плана невозможно определить расположение пристройки относительно границ участка. Если она ближе 3 м к границе — нарушение градостроительного регламента.

**ЧЕМ ЭТО ОПАСНО**

Сосед может подать иск о сносе пристройки как самовольной постройки, нарушающей его права (затенение, водоотвод). Администрация может отказать в узаконивании пристройки из-за нарушения отступов. Суд при рассмотрении дела по ст. 222 ГК учитывает соблюдение градостроительных норм.

**ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА**

- Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования
- Ст. 38 ГрК РФ — предельные параметры разрешённого строительства (в т.ч. минимальные отступы от границ участка)
- Ст. 222 ГК РФ — самовольная постройка (суд учитывает соблюдение градостроительных норм)

**ЧТО ДЕЛАТЬ**

Заказать технический план у кадастрового инженера (~15 тыс. ₽) — проверить отступы пристройки от границ участка. Если отступы нарушены — это аргумент для дополнительного торга или отказа от сделки.

## РАЗДЕЛ 7

# Анализ проекта договора

Прошлись по пунктам ДКП дома с участком: цитата → комментарий → правка.  
Зелёным выделены безопасные пункты, жёлтым — требующие переговоров.

## Предмет договора

### п. 1.1

*«Продавец передаёт в собственность Покупателя жилой дом с кадастровым номером 50:20:0010501:456 и земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010501:100...»*

Комментарий. Корректно. Оба объекта — дом и участок — указаны с кадастровыми номерами.

Правка. Правок не требуется.

## Характеристики дома

### п. 1.2

*«Площадь дома — 95 м² (по данным ЕГРН).»*

Комментарий. Площадь указана по ЕГРН (95 м²), но фактическая — 120 м². Расхождение 25 м² не отражено. Покупатель не информирован о пристройке.

Правка. Дополнить: «Стороны осведомлены, что фактическая площадь дома составляет ~120 м² в связи с наличием пристройки, не внесённой в ЕГРН. Продавец обязуется узаконить пристройку до даты сделки / предоставляет дисконт в размере XXX ₽.»

## Цена

### п. 2.1

*«Цена составляет 12 500 000 (двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей — единая за жилой дом и земельный участок.»*

Комментарий. Цена не занижена относительно рыночных аналогов — нет признака схемы.

Правка. Правок не требуется.

## Состояние объекта

### п. 3.1

*«Дом передаётся в состоянии, пригодном для проживания.»*

Комментарий. Нет описания фактического состояния дома и наличия пристройки. Формулировка не защищает покупателя при обнаружении скрытых дефектов.

Правка. Дополнить описанием фактического состояния: материал стен, кровля, наличие пристройки, состояние инженерных систем. Добавить акт осмотра как приложение к ДКП.

●  
**п. 5.1**

Заверения продавца

*Пункт с заверениями об обстоятельствах в проекте отсутствует.*

Комментарий. Нет заверений об отсутствии самовольных построек, о наличии всех разрешительных документов, о соответствии дома градостроительным нормам.

Правка. Добавить заверения (ст. 431.2 ГК): продавец подтверждает отсутствие самовольных построек, наличие уведомления о соответствии, соблюдение отступов от границ. При недостоверности — штраф 10% от цены.

●  
**п. 6.1**

Передача

*«Передача дома и участка осуществляется по акту приёма-передачи.»*

Комментарий. Стандартная формулировка, корректно.

Правка. Правок не требуется.

●  
**п. 7.1**

Порядок расчётов

*«Расчёты производятся путём открытия безотзывного аккредитива с условием раскрытия после государственной регистрации перехода права собственности.»*

Комментарий. Безопасный механизм расчётов. Аккредитив — лучше банковской ячейки.

Правка. Правок не требуется.

РАЗДЕЛ 8

# Цена и рынок

Сравнение заявленной цены с аналогами на ЦИАН и Авито на дату проверки.  
Контекст для торга и для оценки риска занижения / завышения.

ОБЪЕКТ

Жилой дом 120 м² (факт), 10 соток, газобетон, Одинцовский р-н, 30 км от МКАД.  
Заявленная цена: 12 500 000 ₽ (104 167 ₽/м²).

ДИАПАЗОН ПО АНАЛОГАМ (20 ИЮНЯ 2026)

| Источник                                               | Кол-во аналогов | Минимум, ₽/м² | Медиана, ₽/м² | Максимум, ₽/м² |
|--------------------------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|
| ■■■■■ (■■■■■■■■■■■■■■ ■-■, ■■■■ 100–150 ■², 8–12■■■■.) |                 | 85 000        | 100 000       | 135 000        |
| ■■■■■ (■■ ■■ ■■■■■■■■■■)                               | 19              | 80 000        | 95 000        | 130 000        |
| Итоговый ориентир                                      | —               | —             | 97 500        | —              |

ВЫВОД

Цена выше медианы на ~7% (104 167 vs 97 500 ₽/м²), но в пределах рыночного диапазона. Не занижена — снимает риск оспаривания по ст. 61.2 ФЗ-127. С учётом неузаконенной пристройки торг на 500–800 тыс. ₽ обоснован: покупатель берёт на себя риски и расходы на узаконивание.

РАЗДЕЛ 9

# Что дополнительно запросить и пошаговый план

Конкретные документы — с указанием где получить, сколько стоит и зачем. Ниже — последовательность действий перед сделкой.

ДОКУМЕНТЫ К ЗАПРОСУ

| Документ                                                                             | Где получить                      | Зачем                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам за последние 12 месяцев | Управляющая компания (УК) или ТСЖ | Проверить отсутствие задолженности по коммунальным платежам |
| Справка об отсутствии задолженности по налогам на имущество за последние 12 месяцев  | Налоговая инспекция               | Проверить отсутствие задолженности по налогам на имущество  |
| Справка об отсутствии задолженности по налогам на прибыль за последние 12 месяцев    | Налоговая инспекция               | Проверить отсутствие задолженности по налогам на прибыль    |
| Справка об отсутствии задолженности по налогам на имущество за последние 12 месяцев  | Налоговая инспекция               | Проверить отсутствие задолженности по налогам на имущество  |
| Справка об отсутствии задолженности по налогам на прибыль за последние 12 месяцев    | Налоговая инспекция               | Проверить отсутствие задолженности по налогам на прибыль    |
| Справка об отсутствии задолженности по налогам на имущество за последние 12 месяцев  | Налоговая инспекция               | Проверить отсутствие задолженности по налогам на имущество  |
| Справка об отсутствии задолженности по налогам на прибыль за последние 12 месяцев    | Налоговая инспекция               | Проверить отсутствие задолженности по налогам на прибыль    |

ПОШАГОВЫЙ ПЛАН ДО ПОДПИСАНИЯ

- 1 Запросить у продавца оригинал уведомления о соответствии и проверить в администрации (Риск 2).
- 2 Заказать технический план у кадастрового инженера — зафиксировать фактическую площадь и проверить отступы пристройки от границ участка (Риски 1 и 3).
- 3 Потребовать узаконивание пристройки до сделки за счёт продавца — либо дисконт 500–800 тыс. ₽ (Риск 1).
- 4 Запросить ГПЗУ в администрации Одинцовского р-на — все ограничения в одном документе.
- 5 Внести правки в пп. 1.2, 3.1, 5.1 проекта ДКП — описание фактического состояния, заверения об отсутствии самовольных построек.
- 6 Запросить документы на скважину и септик — проверить законность водопользования.
- 7 Перед подписанием — сверить паспорт продавца с данными ЕГРН, проверить семейное положение, получить нотариальное согласие супруга.

## РАЗДЕЛ 10

# Вопросы продавцу

Готовый список — отправьте продавцу или озвучьте на встрече. Ответы фиксируйте письменно (мессенджер / e-mail).

**ПО ДОМУ И ПРИСТРОЙКЕ**

- Когда и зачем была сделана пристройка? Кто выполнял работы?
- Есть ли проект на пристройку? Подавалось ли уведомление в администрацию?
- Почему пристройка не внесена в ЕГРН? Планировали ли узаконивание?
- Были ли какие-либо предписания от администрации по дому?

**ПО УЧАСТКУ И КОММУНИКАЦИЯМ**

- Какова глубина скважины? Есть ли паспорт скважины и анализ воды?
- Какой тип септика? Когда последний раз обслуживался?
- Сколько реально уходит на отопление дома зимой (газ)?
- Есть ли проблемы с подъездом к дому зимой?

**ПО СЕМЕЙНОМУ СТАТУСУ**

- Состоите ли в браке? Готовы предоставить нотариальное согласие супруга?
- Был ли дом построен или куплен в период брака?

**ПО ДОГОВОРУ**

- Готовы ли добавить в ДКП описание фактического состояния дома (включая пристройку)?
- Готовы ли узаконить пристройку до сделки за свой счёт?
- Готовы ли предоставить дисконт на сумму расходов по узакониванию?



## ЗА ПРЕДЕЛАМИ ПРОВЕРКИ

# Что этот отчёт не закрывает

Мы хотим, чтобы вы понимали, чего этот отчёт НЕ закрывает. Сильный покупатель — это покупатель, который знает свои зоны риска. Эти проверки нельзя сделать дистанционно — они требуют вашего личного участия.

Физический осмотр дома. Трещины в фундаменте, состояние кровли (протечки, провисы), качество водоотвода, состояние фасада и отмостки, работа окон и дверей — всё это видно только на месте. Рекомендуем привлечь строительного эксперта для осмотра (~10 000–30 000 ₽).

Проверка инженерных систем. Работоспособность отопления (котёл, радиаторы), электропроводки (автоматы, заземление), водоснабжения (давление, качество воды из скважины), канализации (работа септика). Лучше проверять с включением всех систем.

Реальные расходы на отопление зимой. Расход газа зависит от утепления дома, площади остекления, качества газового котла. Запросите у продавца квитанции за отопительный сезон (октябрь–март).

Отношения с соседями. Споры по границам, шум, строительство у соседей, качество дорог в посёлке — лучший способ узнать — поговорить с 2–3 соседями лично.

Подъезд к дому зимой. Качество дороги, расчистка снега, проезд спецтехники (скорая, пожарная). Один визит зимой после снегопада даёт объективную картину.

Этот отчёт — инструмент подготовки к сделке, а не гарантия безопасности. Финальное решение всегда за вами.

## ПРИЛОЖЕНИЕ

# Ключевые нормы — полным текстом

Здесь — те самые статьи, на которые мы ссылались в Рисках. Чтобы не пришлось гуглить.

**Ст. 222 ГК РФ. Самовольная постройка (извлечение)**

«Здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.»

**Ст. 51.1 ГрК РФ. Уведомление о планируемом строительстве объекта ИЖС (извлечение)**

«В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подаёт в уполномоченный орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.» Срок действия уведомления — 10 лет.

**Ст. 55 ГрК РФ. Ввод объекта в эксплуатацию (извлечение)**

«Застройщик в срок не позднее одного месяца после завершения строительства объекта ИЖС подаёт в уполномоченный орган уведомление об окончании строительства. Уполномоченный орган в течение семи рабочих дней проверяет соответствие параметров построенного объекта предельным параметрам разрешённого строительства и направляет застройщику уведомление о соответствии либо о несоответствии.»

**Ст. 14 ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости». Основания регистрации**

Государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав. В случае объекта ИЖС — на основании уведомления о соответствии построенного объекта и технического плана.

**Ст. 431.2 ГК РФ. Заверения об обстоятельствах (извлечение)**

«Сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения... обязана возместить другой стороне по её требованию убытки, причинённые недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку.»

**Ст. 37 ЗК РФ. Особенности купли-продажи земельных участков (извлечение)**

*«Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации... вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причинённых ему убытков.»*

**Ст. 38 ГрК РФ. Предельные параметры разрешённого строительства (извлечение)**

*«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков; минимальные отступы от границ земельных участков; предельное количество этажей; максимальный процент застройки.»*

Это был образец отчёта по вымышленному объекту.

Реальный отчёт мы готовим за 24 часа после получения документов. На время бета-тестирования сервиса — бесплатно. Заказать проверку: [proverka-kvartiry.ru](https://proverka-kvartiry.ru).