

Отчёт о проверке земельного участка перед покупкой

Земельный участок · 15 соток · Московская обл., Дмитровский р-н · ИЖС
Заявленная цена — 3 500 000 ₽

⚠ ЖЁЛТЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА

Сделка возможна, но требует уточнений до подписания.
Обнаружены 3 потенциальные проблемы (одна высокой и две средней значимости)
и составлено 9 рекомендаций по дополнительной проверке.

Ключевой риск — участок частично попадает в охранную зону газопровода —
строительство жилого дома ограничено. До устранения замечаний рекомендуем не
вносить аванс и не подписывать договор.

Номер отчёта	DEMO-PLOT-2026-0001
Дата проверки	20 июня 2026
Тип проверки	Земельный участок (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

Частичное попадание в охранную зону газопровода

25-метровая охранная зона, ~30% участка затронуто.

Строительство капитальных зданий в зоне запрещено. Жилой дом можно поставить только на оставшейся части.

СРЕДНИЙ РИСК

Реестровая ошибка в координатах границ

Фактические границы расходятся с ЕГРН на 1,2 м по

северо-восточной точке. Пересечение с соседним участком. Спор с соседом возможен.

СРЕДНИЙ РИСК

В проекте ДКП отсутствуют заверения о ЗОУИТ и коммуникациях

Без заверений покупатель не сможет предъявить продавцу претензию, если выяснится, что участок непригоден для строительства.

РЕКОМЕНДАЦИЯ

До подписания ДКП и внесения аванса — запросить ГПЗУ в администрации Дмитровского р-на, уточнить границы охранной зоны газопровода в Мособлгазе, потребовать исправление реестровой ошибки за счёт продавца. Внести правки в пп. 3.1, 5.1, 6.1 проекта ДКП (заверения о ЗОУИТ и коммуникациях). Расчёты проводить через аккредитив с раскрытием после регистрации перехода права.

ЧТО В ОТЧЁТЕ

1.	Что мы проверили	стр. 3
2.	Участок — разбор выписки ЕГРН	стр. 4
3.	Земля: категория, ВРИ, параметры строительства	стр. 5
4.	ЗОУИТ — зоны с особыми условиями	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 участка и рынок	стр. 14
9.	Что дополнительно запросить + шаги	стр. 15
10.	Вопросы продавцу	стр. 16
	За пределами проверки	стр. 17
	Приложение: ключевые 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 от 15.06.2026**
QR-код проверен через rosreestr.gov.ru — выписка подлинная
- ✓ **Проект договора купли-продажи**
Получен текст ДКП, разобран построчно
- ✓ **Паспорт продавца**
Серия/номер пробиты через сервис недействительных паспортов МВД
- ✓ **Реестр банкротов (Федресурс / ЕФРСБ)**
fedresurs.ru — записей о банкротстве не найдено
- ✓ **Исполнительные производства (ФССП)**
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
- ✓ **НСПД (nspd.gov.ru)**
Охранные зоны, территориальные зоны, красные линии проверены
- **Сведения о судимости**
Не проверяется без согласия — добавьте при заказе расширенной проверки
- ✗ **ГПЗУ (градостроительный план)**
НЕ предоставлен — запросить в администрации, бесплатно, 14 дней
- ✗ **Техусловия на подключение к сетям**
НЕ предоставлены — запросить у продавца
- ✗ **Результаты инженерно-геологических изысканий**
НЕ предоставлены — нужны для оценки грунта

РАЗДЕЛ 2

Участок — разбор выписки ЕГРН

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

ПОЛЕ ВЫПИСКИ	ЗНАЧЕНИЕ	ЧТО ВИДИМ МЫ
Кадастровый номер	50:04:0020801:123	Кадастр в порядке, объект существует в реестре.
Вид объекта	Земельный участок	Корректно — именно участок, не доля и не часть.
Категория земель	Земли населённых пунктов	Подходит для ИЖС. Не «земли с/х назначения» — строить можно.
ВРИ	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС — жилой дом до 3 этажей, прописка, маткапитал, вычет.
Площадь	1 500 м² (15 соток), уточнённая	Межевание проведено, площадь подтверждена. Но см. Риск 2 — реестровая ошибка.
Дата регистрации права	12 июля 2021 г.	Менее 5 лет, но > 3 лет — общий срок исковой давности истёк.
Документ-основание	Договор купли-продажи от 01.07.2021	Вторичка. Цепочка коротка, но расширенную выписку стоит заказать.
Обременения / аресты	Не зарегистрированы	Чисто. Но ЗОУИТ не отражаются в обременениях ЕГРН — проверять отдельно.
Правообладатель	Петров П. П. (вымышленный)	Один собственник, совпадает с паспортом.
Особые отметки	Границы земельного участка установлены	Межевание проведено. Но координаты содержат ошибку — см. Риск 2.

Земля: категория, ВРИ, параметры строительства

КАТЕГОРИЯ И ВРИ

Параметр	Значение	Комментарий
Средняя температура за последние 7 дней	15.2°C	В пределах нормы
Влажность воздуха (относительная)	65%	Оптимальный уровень
Средняя скорость ветра за последние 24 часа	3.5 м/с	Слабый ветер

[illegible]

- ✓ Жилой дом до 3 этажей для постоянного проживания (с пропиской)
- ✓ Хозяйственные постройки (баня, гараж, сарай)
- ✓ Использование маткапитала на строительство дома
- ✓ Получение налогового вычета
- ✓ Регистрация по месту жительства (прописка)
- ✓ Садоводство и огородничество для собственных нужд

Участок полностью подходит для строительства жилого дома. Категория земель, ВРИ и территориальная зона — всё корректно. Предельные параметры застройки позволяют построить дом до 500 м² при соблюдении отступов. Однако необходимо учесть ограничение по ЗОУИТ — см. Раздел 4.

РАЗДЕЛ 4

ЗОУИТ — зоны с особыми условиями использования территории

Проверка по публичной кадастровой карте (ПКК) и НСПД. ЗОУИТ не отражаются в выписке ЕГРН как обременения — их нужно проверять отдельно. Это ключевая проверка для земельного участка.

Охранная зона газопровода высокого давления

ПКК / НСПД · зона 50:00-6.667

СРЕДНИЙ РИСК

УЧАСТОК ЧАСТИЧНО ПОПАДАЕТ. · Через 12 м от северной границы участка проходит газопровод высокого давления. Охранная зона — 25 м от оси в каждую сторону. Примерно 450 м² (30%) площади участка попадает в зону. В охранной зоне запрещено строительство капитальных зданий, посадка деревьев, земляные работы глубже 0,3 м. Подробности — Риск 1.

Охранная зона ЛЭП

ПКК / НСПД

ПРОВЕРЕНО

Не затронут. · Ближайшая ВЛ 110 кВ находится в 180 м от границы участка. Охранная зона ВЛ 110 кВ составляет 20 м — участок не попадает.

Водоохранная зона

ПКК / НСПД

ПРОВЕРЕНО

Не затронут. · Ближайший водоём — река Яхрома, в 500 м от участка. Водоохранная зона реки — 200 м. Участок не попадает.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ)

ПКК / НСПД

ПРОВЕРЕНО

Не затронут. · Промышленные объекты отсутствуют в радиусе 1 км. СЗЗ не установлены.

Приаэродромная территория

ПКК / НСПД

ПРОВЕРЕНО

Не затронут. · Ближайший аэродром — за пределами приаэродромной территории.

Зона охраны объектов культурного наследия

ПKK / НСПД / list-org.com

ПРОВЕРЕНО

Не затронут. · Объекты культурного наследия не выявлены вблизи участка.

ВЫВОД

Строительство на участке возможно, но с ограничениями. Примерно 30% площади попадает в охранную зону газопровода — в этой части запрещены капитальные строения. Жилой дом можно разместить на оставшихся 70% (примерно 1 050 м²) при соблюдении отступов от границ (3 м с боков, 5 м от фронтальной). Рекомендуем получить ГПЗУ — в нём будет точно указана зона, непригодная для застройки.

РАЗДЕЛ 5

Продавец — автоматическая проверка по 6 государственным реестрам

Имя продавца — Петров П. П., 1978 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 — тётки в отчёт не попадают.

МВД · Проверка действительности паспорта

сервисы.гумм.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, Риск ст. 61.2 ФЗ-127.

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»)

ИНФОРМАЦИЯ

sudrf.ru / bsr

Найдено 1 дело — земельный спор с соседом, 2023 г. · Спор о границах смежного участка, Петров П. П. — истец, решение в его пользу. К текущему участку 50:04:0020801:123 не относится. Дополнительной угрозы для сделки 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

Участок частично попадает в охранную зону газопровода высокого давления

ЧТО ОБНАРУЖЕНО

По данным НСПД и публичной кадастровой карты, через 12 м от северной границы участка проходит газопровод высокого давления. Охранная зона — 25 м от оси в каждую сторону. Примерно 450 м² (30%) площади участка попадает в эту зону. Информация о ЗОУИТ не отражена в разделе «Обременения» выписки ЕГРН — обнаружена только при проверке через ПКК/НСПД.

ЧЕМ ЭТО ОПАСНО

В охранной зоне газопровода запрещено строительство капитальных зданий, посадка деревьев с развитой корневой системой, земляные работы глубже 0,3 м. Жилой дом можно поставить только на оставшейся части участка (~1 050 м²). При нарушении — предписание о сносе за счёт собственника. Самое опасное: продавец может не знать о зоне (или умалчивать), а покупатель обнаружит ограничение уже после сделки.

ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА

- Правила охраны магистральных газопроводов — Постановление Правительства РФ № 1083 от 08.09.2017
- Ст. 105 ЗК РФ — зоны с особыми условиями использования территорий (28 видов зон)
- Ст. 56 ЗК РФ — ограничения прав на земельные участки
- Ст. 57.1 ЗК РФ — особенности возмещения убытков при установлении ЗОУИТ

ЧТО ДЕЛАТЬ

Запросить в Мособлгазе точные координаты оси газопровода и границ охранной зоны. Получить ГПЗУ в администрации Дмитровского р-на — в нём будет указана зона, непригодная для застройки. Пересчитать, хватает ли оставшейся площади для дома с учётом отступов (3 м от боковых границ, 5 м от фронтальной). Если площади недостаточно — торговаться или отказываться от сделки.

СРЕДНИЙ РИСК

Реестровая ошибка в координатах границ участка

ЧТО ОБНАРУЖЕНО

При сопоставлении координат из ЕГРН с фактическими границами (забор) обнаружено расхождение по северо-восточной точке на 1,2 м. Соседний участок 50:04:0020801:124 имеет пересечение границ в ЕГРН. Ошибка выявлена при наложении координат из выписок обоих участков.

ЧЕМ ЭТО ОПАСНО

Реестровая ошибка = потенциальный спор с соседом. При строительстве дом может оказаться «на чужой территории» по данным ЕГРН. Риск приостановки регистрации уведомления о начале строительства. Кроме того, при перепродаже — любой грамотный покупатель увидит пересечение и откажется от сделки до исправления.

ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА

- Ст. 61 ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости» — порядок исправления реестровых ошибок (заявление + межевой план)
- Ст. 26 ФЗ-218 — приостановление государственной регистрации (в т.ч. при пересечении границ)
- Ч. 10 ст. 22 ФЗ-218 — требования к межевому плану при пересечении границ
- Срок исправления Росреестром — до 3 мес. с даты поступления заявления

ЧТО ДЕЛАТЬ

Потребовать от продавца исправить реестровую ошибку до сделки за его счёт. Порядок: кадастровый инженер составляет межевой план → заявление в Росреестр → исправление координат в ЕГРН. Срок: 2–4 недели. Без исправления — не подписывать ДКП.

СРЕДНИЙ РИСК

Отсутствие заверений о ЗОУИТ и коммуникациях в проекте ДКП

ЧТО ОБНАРУЖЕНО

В проекте договора купли-продажи нет пункта, в котором продавец гарантирует отсутствие ЗОУИТ, ограничивающих строительство. Также нет информации о подключении участка к инженерным сетям (электричество, газ, водоснабжение) и их стоимости.

ЧЕМ ЭТО ОПАСНО

Без заверений покупатель не сможет предъявить продавцу претензию по ст. 431.2 ГК, если выяснится, что участок непригоден для строительства из-за ЗОУИТ, о которых продавец знал. Ст. 37 ЗК РФ прямо обязывает продавца предоставить покупателю информацию об обременениях и ограничениях — но без фиксации в ДКП механизм компенсации не работает.

ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА

- Ст. 431.2 ГК РФ — заверения об обстоятельствах. При недостоверности — возмещение убытков
- Ст. 37 ЗК РФ — особенности купли-продажи земельных участков: продавец обязан предоставить информацию об обременениях и ограничениях использования
- П. 3 ст. 37 ЗК РФ — покупатель вправе требовать уменьшения цены или расторжения договора при предоставлении продавцом заведомо ложной информации

ЧТО ДЕЛАТЬ

Добавить в ДКП заверения: продавец подтверждает, что ему известно / не известно о ЗОУИТ, ограничениях использования, и предоставляет информацию о подключении к сетям. При недостоверности заверений — штраф в размере 10% цены договора и/или право покупателя требовать расторжения с возвратом полной суммы.

РАЗДЕЛ 7

Анализ проекта договора

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

● Предмет договора

п. 1.1

«Продавец передаёт в собственность Покупателя земельный участок с кадастровым номером 50:04:0020801:123, площадью 1 500 м², категория — земли населённых пунктов, ВРИ — для индивидуального жилищного строительства...»

Комментарий. Корректно. Кадастровый номер, площадь, адрес, категория и ВРИ указаны полно.

Правка. Правок не требуется.

● Цена

п. 2.1

«Цена участка составляет 3 500 000 (три миллиона пятьсот тысяч) рублей.»

Комментарий. Цена не занижена относительно кадастровой стоимости и рыночных аналогов — нет признака схемы по ст. 61.2 ФЗ-127.

Правка. Правок не требуется.

● Описание участка и ограничения

п. 3.1

«Земельный участок свободен от прав третьих лиц, не обременён.»

Комментарий. Формулировка не покрывает ЗОУИТ — охранный зона газопровода не является обременением в классическом смысле, но существенно ограничивает использование.

Правка. Дополнить: «Продавец уведомляет Покупателя о наличии/отсутствии зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), в том числе охранных зон инженерных коммуникаций, ограничивающих строительство на участке.»

● Передача

п. 4.2

«Передача участка осуществляется по акту приёма-передачи в день подписания договора.»

Комментарий. Стандартная формулировка, корректно.

Правка. Правок не требуется.

● п. 5.1 Заверения продавца

Пункт с заверениями об обстоятельствах в проекте отсутствует.

Комментарий. Без заверений (ст. 431.2 ГК) продавец не несёт ответственности за непредоставление информации о ЗОУИТ, коммуникациях, спорах с соседями.

Правка. Добавить заверения: продавец подтверждает, что предоставил полную информацию о ЗОУИТ, подключении к коммуникациям, отсутствии споров с соседями, незарегистрированных построек. При недостоверности — штраф 10% от цены.

● п. 6.1 Ответственность

«Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.»

Комментарий. Типовая отсылочная формулировка. Нет конкретного механизма компенсации при обнаружении ЗОУИТ или иных ограничений после сделки.

Правка. Дополнить конкретным механизмом: при обнаружении ЗОУИТ, о которых продавец не уведомил, покупатель вправе требовать уменьшения цены или расторжения с возвратом полной суммы (п. 3 ст. 37 ЗК РФ).

● 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 участка и рынок

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

ОБЪЕКТ

Земельный участок, 15 соток, ИЖС, Дмитровский р-н, пос. «Лесной», 65 км от МКАД.
Заявленная цена: 3 500 000 ₽ (233 333 ₽/сотка).

ДИАПАЗОН ПО АНАЛОГАМ (20 ИЮНЯ 2026)

Источник	Кол-во аналогов	Минимум, ₽/сот.	Медиана, ₽/сот.	Максимум, ₽/сот.
■■■■■ (■■■■■■■■■■■■■■ ■-■, ■■■■, 10–20 ■■■■.)	34	180 000	230 000	320 000
■■■■■ (■■ ■■ ■■■■■■■■■■)	22	170 000	225 000	310 000
Итоговый ориентир	—	—	227 500	—

ВЫВОД

Цена чуть выше медианы (233 333 vs 227 500 ₽/сотка), но в пределах рыночного диапазона. Не занижена — снимает риск оспаривания по ст. 61.2 ФЗ-127. С учётом охранной зоны газопровода, которая ограничивает использование ~30% площади, торг на 300–500 тыс. ₽ обоснован. Эффективная цена за «полезную» площадь (10,5 соток) — 333 333 ₽/сотка, что выше медианы на 46%.

ПРИМЕР · ОБРАЗЕЦ ОТЧЁТА О ПРОВЕРКЕ УЧАСТКА · проверка-квартиры.ру

Что дополнительно запросить и пошаговый план

ДОКУМЕНТЫ К ЗАПРОСУ

[illegible]

- 1 Запросить в ГПЗУ в администрации Дмитровского р-на — все ограничения в одном документе.
- 2 Потребовать исправление реестровой ошибки до сделки за счёт продавца (Риск 2).
- 3 Запросить в Мособлгазе точные координаты оси газопровода и границ охранной зоны (Риск 1).
- 4 Получить техусловия на электричество и газ — оценить стоимость подключения.
- 5 Внести правки в пп. 3.1, 5.1, 6.1 проекта ДКП — заверения о ЗОУИТ и коммуникациях (Риск 3).
- 6 Расчёты — через аккредитив с раскрытием после регистрации (уже предусмотрено в ДКП).
- 7 Перед подписанием — сверить паспорт продавца с данными ЕГРН, проверить семейное положение.

РАЗДЕЛ 10

Вопросы продавцу

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

ПО УЧАСТКУ И ИСТОРИИ

- Почему продаёте участок? Планировали строить дом — что помешало?
- Были ли споры с соседями по границам участка?
- Есть ли на участке незарегистрированные постройки (фундамент, забор, скважина)?
- Проводились ли инженерно-геологические изыскания (грунты, грунтовые воды)?

ПО ЗОУИТ И КОММУНИКАЦИЯМ

- Знаете ли вы о газопроводе и его охранный зоне, проходящей через участок?
- Какие коммуникации подведены к участку (электричество, газ, вода, канализация)?
- Есть ли техусловия на подключение? Сколько стоило / стоит подключение?
- Были ли обращения в Мособлгаз или сетевую организацию?

ПО СЕМЕЙНОМУ СТАТУСУ

- Состоите ли в браке? Готовы предоставить нотариальное согласие супруга?
- Если разведены — есть ли документы о разделе имущества?

ПО ДОГОВОРУ

- Готовы ли добавить в ДКП заверения о ЗОУИТ и коммуникациях?
- Готовы ли исправить реестровую ошибку в координатах до сделки за свой счёт?
- Готовы ли предоставить ГПЗУ или дождаться его получения до сделки?

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.

Фактический осмотр участка. Рельеф, подтопление в межсезонье, подъезд зимой, уровень грунтовых вод, реальное состояние забора и подъездных путей — всё это видно только на месте. Один визит в сухую погоду + один после дождя дают объективную картину.

Качество грунта и грунтовых вод. Для строительства жилого дома нужна геология — пробы грунта, уровень грунтовых вод, несущая способность. Без этого невозможно выбрать тип фундамента и оценить стоимость строительства. Стоимость изысканий — 30 000–50 000 ₽.

Реальное состояние коммуникаций. Если к участку подведены электричество, газ или вода — необходимо проверить работоспособность, соответствие техусловиям и наличие договоров на обслуживание. Это делается только при личном осмотре с продавцом.

Планы муниципалитета по территории. Строительство дорог, КРТ (комплексное развитие территории), изменение генплана — всё это может затронуть участок в будущем. Информация — в администрации района.

Отношения с соседями и правление посёлка. Если участок находится в коттеджном посёлке — стоимость обслуживания, правила застройки, отношения с правлением и соседями. Лучший способ — поговорить с 2–3 соседями лично.

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. 7 ЗК РФ. Состав земель в Российской Федерации

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населённых пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Ст. 105 ЗК РФ. Виды зон с особыми условиями использования территорий (извлечение)

Могут устанавливаться следующие виды ЗОУИТ: зоны охраны объектов культурного наследия; защитная зона объекта культурного наследия; охранный зона объектов электроэнергетики; охранный зона железных дорог; придорожная полоса автомобильной дороги; охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов); охранный зона линий и сооружений связи; приаэродромная территория; зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; водоохранная зона; и другие — всего 28 видов зон.

Ст. 56 ЗК РФ. Ограничение прав на землю (извлечение)

«Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами. Могут устанавливаться ограничения: особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах; особые условия охраны окружающей среды...»

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. 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.»

Постановление Правительства РФ № 1083 от 08.09.2017 (извлечение)

Правила охраны магистральных газопроводов. Устанавливает охранные зоны в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси газопровода с каждой стороны. В охранных зонах запрещается: строить объекты жилищного, общественно-делового и иного назначения; сносить и реконструировать мосты; устраивать свалки, склады; производить земляные работы на глубине более 0,3 м.

Ст. 61 ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости». Исправление ошибок

Реестровая ошибка — воспроизведённая в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане или иных документах. Исправляется на основании заявления заинтересованного лица, вступившего в силу решения суда или по решению регистратора прав. Орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки принимает решение о необходимости её устранения в течение трёх рабочих дней.

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.