ЧЕК-ЛИСТ · ПРОВЕРЕНО РЕДАКЦИЕЙ · ПРОСВОЙДОМ.РФ

Чек-лист выбора участка под ИЖС: оценка по баллам до задатка

Инструмент для решения «покупать или нет»: четыре блока на 100 баллов, 27 проверок, стоп-факторы и три выезда. Проходной балл 70 — с примером расчёта.

> Это чек-лист-инструмент, а не рассказ: четыре блока на 100 баллов, 27 измеримых проверок и восемь стоп-факторов. Проходной балл — 70; ниже — участок не стоит задатка, каким бы красивым он ни был летом. Заполняется за один вечер с документами и три выезда на место, итог — таблица баллов и решение «да / нет / торговаться».

Как устроен чек-лист: четыре блока и веса

Блок	Вес	Что решает	Сколько проверок
Юридическая чистота	30	Можно ли вообще купить и оформить	7
Градостроительство	25	Можно ли строить то, что задумано	7
Геология, вода, рельеф	25	Сколько будет стоить фундамент и водоотвод	6
Инфраструктура и деньги	20	Сколько стоит подключиться и жить	7

Структура оценки участка

Баллы ставятся не «на глаз», а по факту: пункт либо подтверждён документом или замером, либо нет. Непроверенный пункт — 0 баллов, а не «наверное, нормально». В конце считайте сумму и смотрите на два числа: общий балл и число стоп-факторов. Стоп-фактор обнуляет решение независимо от суммы.

Блок 1. Юридическая чистота — 30 баллов

№	Пункт	Как проверить	Балл	☐
1	Выписка ЕГРН актуальна	Заказать за 2–3 дня до сделки, не старше 30 дней	3	☐
2	Продавец — правообладатель	Сверить ФИО и доли с паспортом и выпиской	4	☐
3	Нет обременений и арестов	Раздел «ограничения» в ЕГРН, проверить ФССП	5	☐
4	Границы установлены	Координаты в ЕГРН, межевой план, отсутствие «наложений»	5	☐
5	Категория и ВРИ подходят	Земли населённых пунктов или ИЖС/СНТ, ВРИ допускает дом	5	☐
6	Нет ЗОУИТ с запретом	Охранные зоны ЛЭП, газопровода, водоёма — в выписке и ГПЗУ	4	☐
7	Нет споров и третьих лиц	Проверить суды, наследников, арендаторов, залог	4	☐

Юридический блок чек-листа

Как читать выписку и что означают обременения, подробно разобрано в статье как выбрать участок под ИЖС. Здесь важно правило: любой пункт, который не подтверждён документом, — ноль баллов и повод отложить сделку, а не «донести потом».

Блок 2. Градостроительство — 25 баллов

№	Пункт	Как проверить	Балл	☐
8	ГПЗУ получен	Заказать в администрации или на портале, срок 14–20 дней	5	☐
9	ПЗЗ: отступы и высота	Сверить с планом застройки: 3 м от границы, 5 м от красной линии	4	☐
10	Красные линии не режут участок	ГПЗУ, схема улиц; красная линия может отнять полосу	3	☐
11	Нет мешающих охранных зон	ЛЭП, газ, водовод, придорожная полоса — по ГПЗУ	4	☐
12	Уведомление о стройке возможно	Параметры дома проходят по ПЗЗ и виду разрешённого использования	3	☐
13	Пожарные разрывы соблюдаются	6–15 м до соседних домов по степени огнестойкости (СП 4.13130)	3	☐
14	Нет сервитута через участок	Проверить ЕГРН и фактические проходы/проезды	3	☐

Градостроительный блок чек-листа

Блок 3. Геология, вода, рельеф — 25 баллов

№	Пункт	Как проверить	Балл	☐
15	Грунт известен	Бурение 2–3 скважины или архив изысканий nearby	5	☐
16	УГВ замерен	Замер в скважине, опрос соседей про весну и колодцы	5	☐
17	Уклон и перепад	Нивелир или карта высот; перепад на 10 м участка	4	☐
18	Понятно, куда уходит вода	Кювет, рельеф, ливнёвка, дренаж соседей	4	☐
19	Нет оползней и оврагов	Осмотр склонов, трещин на постройках соседей	3	☐
20	Радиационный фон в норме	Бытовой дозиметр, особенно рядом с бывшими промзонами	4	☐

Инженерно-геологический блок чек-листа

Геология — самый недооценённый блок: тип фундамента и водоотвод определяются грунтом и УГВ, а не ценой за сотку. Замер УГВ весной и после дождя показывает то, чего не видно в сухой июль. Подробнее про бурение, цену и что делать с результатами — в статье геология участка, а про воду и её последствия — высокий УГВ на участке.

Блок 4. Инфраструктура и деньги — 20 баллов

№	Пункт	Как проверить	Балл	☐
21	Подъезд круглый год	Дорога, её статус и содержание, зимняя чистка	4	☐
22	Электричество рядом	ТУ на подключение, расстояние до опоры, мощность	4	☐
23	Газ есть или не нужен	ТУ, расстояние до газопровода, альтернатива	3	☐

№	Пункт	Как проверить	Балл	☐
24	Вода: скважина или сеть	Глубина скважины у соседей, дебит, качество воды	3	☐
25	Канализация или септик	Центральная сеть или место под септик с УГВ	2	☐
26	Соседи и окружение	Постройки, шум, фермы, свалки, планы застройки	2	☐
27	Цена адекватна рынку	Сравнить с 5–7 похожими участками и стоимостью доведения	2	☐

Инфраструктурный блок чек-листа

Стоп-факторы: когда баллы не спасают

- ☐ Участок в водоохранной зоне или прибрежной защитной полосе, где строительство ограничено.
- ☐ Границы не установлены или наложение на соседний участок — сделка превращается в суд.
- ☐ ЗОУИТ или красная линия отрезает пятно застройки целиком.
- ☐ Нет законного подъезда: дорога через чужой участок или самозахват.
- ☐ ВРИ не допускает жилой дом, а смена ВРИ невозможна или дороже участка.
- ☐ Участок в зоне затопления или на торфе с УГВ 0,3–0,5 м — цена осушки сопоставима с ценой земли.
- ☐ Обременение или сервитут на весь участок, который нельзя снять.
- ☐ Цена ниже рынка на 30% и больше без внятной причины.

Три выезда на участок

1. **Выезд 1. Документы** Вечер за столом: ЕГРН, ГПЗУ, ПЗЗ, межевой план, сравнение с рынком. Без этого на участок ехать незачем.
2. **Выезд 2. Сухая погода** Осмотр границ, дороги, соседей, рельефа; нивелир или приложение с высотами; разговор с соседями про воду и грунт.
3. **Выезд 3. После дождя или весной** Главный выезд: смотреть, где стоит вода, как уходит с участка, не подтапливает ли дорогу и соседей. Замер УГВ в яме или скважине.

Из личного опыта. Оценка по баллам спасает от эмоционального решения: участок с видом на лес может набрать 55 баллов и один стоп-фактор.

Кейс: Ленинградская область, Тосненский район, 2022 год. Участок 8 соток с видом на поле, цена на 15% ниже рынка. Оценка по чек-листу: юридика 27 из 30 (обременений нет), градостроительство 21 из 25, геология 8 из 25, инфраструктура 11 из 20. Итого 67 — ниже проходного. На третьем выезде после дождя увидели воду в яме на глубине 0,7 м и следы подтопления у соседского забора; сосед подтвердил, что весной участок стоит в воде 2–3 недели. Оценка УГВ и водоотвода — от 380 тыс. ₽, плюс риск подтопления фундамента. Сделку отменили, потратив 15 тыс. ₽ на выписки и выезды. Через год похожий участок в другом посёлке набрал 78 баллов: УГВ 2,2 м, подъезд асфальт, электричество на границе. Его купили, и фундамент обошёлся в 1,4 млн ₽ вместо 1,9–2,1 млн ₽, которые закладывали на «сложный» вариант.

Как считать баллы: пример

Блок	Максимум	Участок А	Участок Б
Юридика	30	24	28
Градостроительство	25	18	22
Геология и вода	25	10	21
Инфраструктура	20	12	14
Итого	100	64	85
Стоп-факторы	0	нет	нет
Решение	≥70	Не покупать	Покупать

Пример расчёта: два участка

Если балл 60–69 — участок можно рассматривать только с торгом, который покрывает доведение: фундамент, водоотвод, подъезд, электричество. Сумму доведения считайте отдельно и вычитайте из цены: участок за 1,5 млн ₽ с УГВ 0,5 м и без дороги может оказаться дороже участка за 2,2 млн ₽ с готовой инфраструктурой.

Ошибки в оценке участка

- ☐ Смотреть участок только летом в сухую погоду: вода и грунт проявляются весной и после дождя.
- ☐ Верить словам продавца про «воду близко» или «электричество есть» без ТУ и замеров.
- ☐ Оценивать «на глаз»: без таблицы баллов решение принимает настроение.
- ☐ Игнорировать стоимость доведения: 300–800 тыс. ₽ меняют вывод о «выгодной» цене.
- ☐ Проверять только ЕГРН и не заказывать ГПЗУ: ограничения по застройке видны именно там.
- ☐ Покупать до выноса границ: наложение границ обнаруживается уже после сделки.

Правило одного вечера Пока не заполнены все 27 пунктов, задаток не вносится. Один вечер с документами и три выезда стоят 10–30 тыс. ₽ — это дешевле ошибки на 300–800 тыс. ₽ при доведении участка.

Частые вопросы

Сколько баллов нужно, чтобы покупать участок?
Проходной балл — 70 из 100 при отсутствии стоп-факторов. 60–69 — только с торгом, который покрывает доведение; ниже 60 — отказ. Стоп-фактор обнуляет решение независимо от суммы баллов.

Можно ли проверить участок бесплатно?
Часть пунктов — да: ЕГРН, карты, реестр ЗОУИТ, опрос соседей. Но ГПЗУ, геология и замер УГВ стоят денег: 10–30 тыс. ₽ за полный набор. Это дешевле, чем купить участок с запретом на строительство.

Что важнее: юридика или геология?
Юридика — входной билет: без чистых документов остальное не имеет смысла. Геология определяет бюджет: разница в фундаменте между песком и торфом — 500–700 тыс. ₽. Вес в чек-листе у них почти равный — 30 и 25 баллов.

Зачем три выезда, если всё видно на карте?
Карта не показывает, где стоит вода после дождя, как чистится дорога зимой и что говорят соседи. Третий выезд — после дождя или весной — самый информативный: он выявляет подтопление, которое продавец не покажет.

Как оценить стоимость доведения участка?
Сложите фундамент по грунту и УГВ (1,2–2,5 млн ₽), водоотвод (80–400 тыс. ₽), подъезд (100–400 тыс. ₽), электричество (50–300 тыс. ₽) и вычтите из цены. Если сумма доведения больше 25–30% цены участка — торгуйтесь или отказывайтесь.
