

Чек-лист проверки загородного дома перед покупкой

Заполняйте его на просмотре и при проверке документов. Он помогает не забыть критичные вопросы, сравнить до трех домов и отдельно посчитать расходы первого года.

Главное правило: если критичный риск нельзя объяснить документом, независимым осмотром или расчетом, не вносите предоплату до выяснения.

Карточка объекта

Адрес / ссылка на объявление	_____
Цена продавца	_____ руб.
Кадастровый номер участка	_____
Кадастровый номер дома	_____
Дата и время осмотра	_____
Погода и состояние дороги	_____
Продавец / представитель	_____
Специалист на осмотре	_____

Ваш сценарий

- ☐ Дом нужен для постоянной жизни, а не только для сезонных поездок.
- ☐ Проверено реальное время до работы, школы, врача или станции утром и вечером.
- ☐ Определен максимальный бюджет покупки плюс резерв первого года.
- ☐ Определен допустимый ежемесячный платеж по кредиту и регулярные расходы дома.
- ☐ Понятно, какие системы вы готовы обслуживать сами, а для каких нужен сервис.

Предел полной стоимости	_____ руб.
Допустимая нагрузка	_____ руб./мес.
Как использовать PDF	☐ распечатка ☐ просмотр на телефоне + заметки

1. Дом, участок и продавец

Документы проверяют отдельно на дом и участок. Выписка ЕГРН - важная основа, но она не заменяет проверку истории сделки, продавца и фактических построек.

- [] Получены свежие сведения ЕГРН отдельно на дом и земельный участок.
- [] Адрес, площадь, назначение и кадастровые номера совпадают с показанными объектами.
- [] Продавец показал документ-основание права: договор, наследство, решение суда или другой документ.
- [] Личность продавца и полномочия представителя подтверждены; доверенность проверена.
- [] Понятны доли, ипотека, аресты, аренда, сервитуты и другие ограничения.
- [] Проверены необходимость согласия супруга, права несовершеннолетних и зарегистрированных жильцов.
- [] Баня, гараж, пристройки и другие постройки сопоставлены с реестром и техническими документами.
- [] Если дом не учтен, получен письменный план оформления и заключение профильного специалиста до предоплаты.

Границы, зоны и подъезд

- [] Участок найден в НСПД; карта сопоставлена с забором, въездом и постройками.
- [] Координаты границ внесены; при сомнении заказан вынос границ кадастровым инженером.
- [] Вид разрешенного использования подходит для проживания и планируемых работ.
- [] Проверены территориальные, санитарные, охранные, прибрежные и другие специальные зоны.
- [] Есть понятный законный подъезд. Если путь идет по чужой земле, правовое основание оформлено.

СТОП: продавец скрывает кадастровые номера или документы; границы спорные; назначение участка не подходит; подъезд держится только на устной договоренности.

Заметки и документы, которых не хватает

1	
2	
3	
4	

2. Конструкции и инженерные системы

Первый осмотр помогает отобрать объект. Решение о покупке принимают после независимой диагностики и письменного результата, который можно включить в смету.

Конструкция

- [] Осмотрены участок и отвод воды от дома после дождя или по видимым следам.
- [] Осмотрены фундамент, цоколь, отмостка, стены, углы окон и дверей.
- [] Есть доступ в подвал или подполье, на чердак и к техническим помещениям.
- [] Проверены перекрытия, полы, стропила, кровля, окна, двери и вентиляция.
- [] Отмечены трещины, перекосы, сырость, плесень, следы протечек и локальная свежая отделка.
- [] Независимый специалист дал письменный перечень дефектов, причин, срочности и следующих обследований.

Электричество, газ, отопление

- [] Получены договор, выделенная электрическая мощность, последние счета и сведения о счетчике.
- [] Щит, ввод, проводку и достаточность мощности проверил квалифицированный электрик.
- [] По газу проверены договоры, паспорта оборудования и последнее обслуживание.
- [] Понятны тип отопления, резервный источник, расход топлива и стоимость обслуживания.
- [] Незнакомое оборудование не включали и не разбирали самостоятельно.

Вода и канализация

- [] Понятен источник воды, состояние насоса, автоматики и системы очистки.
- [] Для скважины или колодца заказан лабораторный анализ воды.
- [] Проверены паспорт септика или станции, объем, схема и история обслуживания.
- [] Есть подъезд для обслуживания; следов перелива, запаха и стоков на рельефе нет.

СТОП: продавец запрещает осмотр специалистом; причины трещин, влаги или протечек не объяснены; коммуникации не имеют понятных документов или безопасного способа проверки.

3. Место и ежедневная жизнь

Оцените не расстояние на карте, а обычный будний день. Желательно приехать днем, вечером и после осадков.

- [] Маршрут до ключевых мест пройден в нужные часы, а не оценен только по навигатору.
- [] Проверены школа, детский сад, поликлиника, аптека, магазины и пункты выдачи.
- [] Расписание общественного транспорта сверено; понятен последний рейс.
- [] Проверены мобильная связь и доступные интернет-провайдеры внутри дома.
- [] Понятно, кто чистит и ремонтирует дорогу, есть ли проезд зимой и после дождя.
- [] Осмотрены низкие места, следы стоячей воды и сезонного подтопления.
- [] Оценены шум, запахи, свалки, промышленные объекты и стоки поблизости.
- [] На сайте администрации проверены планы дорог, крупных строек и изменения территории.
- [] Соседям заданы конкретные вопросы об электричестве, воде, снеге, подтоплении и связи.

Фактические замеры

Утренний маршрут	_____ минут; дата/время _____
Вечерний маршрут	_____ минут; дата/время _____
До школы / врача	_____ минут / _____
Связь в доме	Оператор _____; качество _____
Интернет	Провайдер _____; тариф/скорость _____
Дорога после осадков	_____

СТОП: нет законного круглогодичного подъезда; обязательный маршрут неприемлем; сезонное подтопление или инфраструктурный риск нельзя оценить до сделки.

4. Полная стоимость первого года

Не сравнивайте дома только по цене объявления. Сначала внесите подтвержденные суммы, затем отдельной строкой - резерв на пока неизвестные работы.

Статья	Подтверждено, руб.	Резерв, руб.	Источник суммы
Цена покупки			
Оформление и расчеты			
Независимая диагностика			
Срочный ремонт конструкций			
Электрика / газ / отопление			
Вода / канализация			
Дорога / участок / дренаж			
Страхование и налоги			
Переезд и запуск дома			
Неизвестные работы			
ИТОГО первого года			

Ежемесячная нагрузка

Платеж по кредиту	_____ руб./мес.
Электричество и отопление	_____ руб./мес.
Вода, канализация, сервис	_____ руб./мес.
Дорога и транспорт	_____ руб./мес.
Резерв на обслуживание	_____ руб./мес.
ИТОГО	_____ руб./мес.

Цена дома + подтвержденные работы + резерв первого года должны укладываться в ваш бюджет. Если резерв равен нулю только потому, что системы еще не обследованы, расчет нельзя считать завершенным.

5. Сравнение финалистов и решение

Критерий	Дом 1	Дом 2	Дом 3
Цена покупки			
Работы первого года			
Регулярные расходы в месяц			
Время до нужного места			
Документы и границы			
Конструкции			
Коммуникации			
Стоп-сигналы			
Итог: продолжаем / стоп			

Порядок действий до аванса

- ☐ Сначала отсев по сценарию, месту и очевидным стоп-сигналам.
- ☐ Затем документы на дом, участок и продавца.
- ☐ После этого независимый технический осмотр и проверка коммуникаций.
- ☐ Потом письменные сметы и расчет полной стоимости первого года.
- ☐ Перед предоплатой - повторная сверка условий, документов и безопасной схемы расчетов.

Финальный выбор

Выбранный объект	
Почему	
Нерешенные вопросы	
Решение	☐ продолжаем проверку ☐ стоп ☐ нужна консультация



Рассчитайте кредитную нагрузку отдельно.

Наведите камеру на QR-код или откройте calculator.gid.house/mortgage-calculator/

Перенесите ориентировочный платёж в таблицу выше. Решение и условия банка зависят от документов и множества факторов.

Источники и границы чек-листа

Проверено 1 сентября 2026 года. Основные первичные источники: Росреестр и нормы о государственной регистрации недвижимости - government.ru/docs/all/102812/; НСПД - nspd.gov.ru; ФНС России - nalog.gov.ru/nul/; Роспотребнадзор о лабораторной проверке воды - 79cge.rosпотребнадzor.ru/pitevaya-voda-dlya-chego-neobkhodim-ee-analiz; МЧС России об электробезопасности - 37.mchs.gov.ru/deyatelnost/press-centr/novosti/5809949.

Этот рабочий лист помогает организовать проверку, но не подтверждает юридическую чистоту, техническую исправность или выгодность конкретного дома. Вывод зависит от документов, региона, состояния объекта, условий банка и заключений независимых специалистов. Тарифы, кредитные решения, страхование и расходы согласуются с соответствующими организациями и зависят от множества факторов.

Контакты независимых специалистов

Кадастровый инженер	Имя _____ Телефон _____
Технический эксперт	Имя _____ Телефон _____
Электрик / инженер	Имя _____ Телефон _____
Юрист / нотариус	Имя _____ Телефон _____
Лаборатория воды	Название _____ Телефон _____