

Образец: кадастровый номер, адрес и имена скрыты · Тверская обл. · октябрь 2026

Итог: покупать можно

Нерешаемых проблем нет. По выписке ЕГРН от 14.10.2026 собственник один, обременений, арестов и споров нет. Дом построить можно: участок в границах деревни, ЛПХ, границы установлены, свет у участка, место под дом вне охранных зон есть. Всё, что я нашёл, — это ограничения и расходы, а не запреты: ЛЭП и КТП учтены в посадке, по северной части идёт муниципальная дорога — её не перекрыть, но дом она не задевает; лес нужно частично расчистить; газа нет и до асфальта 5 км грунтовки — это учтено в цене. Площадь больше предела для ЛПХ — решаемо: переводом в ИЖС, целиком или после раздела (см. п. 11).

До задатка — три проверки (см. п. 12). Ответ поменяется на «не покупать», только если:

1. продавец — не собственник по ЕГРН или нет нотариального согласия супруга, если участок куплен в браке;
2. ГПЗУ покажет, что ИЖС в зоне нельзя, — тогда покупать только после разбора юриста по пределу ЛПХ;
3. край участка распахивают по договору аренды, и его не расторгнут до сделки: аренда перейдёт к вам вместе с участком (см. п. 11).

● проверено ● требует внимания ● нужны документы или осмотр

★ Ответы на ваши вопросы

Можно ли строить	Да. Земли населённых пунктов, ЛПХ: жилой дом до 3 этажей, баня, хозпостройки. Место под дом — 27 соток у улицы, вне охранных зон (см. п. 10).
Ограничения в зоне	Охранные зоны ЛЭП 10 кВ, 0,4 кВ и КТП — около 8 % участка; с юга лесной фонд (отступ 30 м для дома). По ПЗЗ сельского поселения — жилая зона Ж1 (по карте; в ЕГРН зона не внесена). Водоохранных зон рядом нет. По северной части участка идёт муниципальная автодорога (см. п. 5).
Инфраструктура	Свет — у участка (КТП и линия 0,4 кВ). Газа нет, ближайшие точки подключения — в 4–5 км. Дорога — 5 км грунтовки до асфальта, районный центр — 40 км. Вода — только своя скважина. Магазин и школа — в соседнем селе, около 7 км.
Обязанности владельца	Земельный налог ≈ 3 тыс. Р в год (ставка 0,2 %), освоить участок за 3 года, косить траву (до 20 см), удалять борщевик, полоса 10 м у леса, содержать прилегающую территорию 3 м, пускать сетевую компанию к ЛЭП и КТП (см. п. 8).

Участие в развитии территории

Обязательного нет: решений о комплексном развитии по деревне нет; самообложение — только по решению схода и только для прописанных в деревне (сходов не было); инициативные платежи — добровольные.

Перевод в ИЖС

Да, решаемо. ИЖС — основной вид в зоне Ж1, перевод — заявлением в Росреестр без слушаний. Если ГПЗУ не ограничит размер — весь участок одним заявлением; если применяют максимум 0,30 га из ПЗЗ — сначала раздел на части. Дом можно строить и без перевода.

Раздел на участки

Да, собственник делит сам. Минимум 600 м², ширина вдоль улицы от 12 м, каждому участку — выезд на улицу или внутренний проезд. Ориентир: 10–11 участков по ~27 соток вдоль улицы или около 20 по 10–12 соток с проездом. Новые участки — ЛПХ, потом можно в ИЖС.

Цена 500 тыс. ₽

В 7 раз дешевле средней цены за сотку крупных участков рядом и в 2,3 раза дешевле самого похожего. Но объявление висит с мая 2020 г. (550 тыс. ₽): цена честная для такого места, не подарок.

Стоит ли покупать

Да, можно — нерешаемых проблем нет, по выписке ЕГРН обременений нет. До задатка — паспорт продавца и согласие супруга, ГПЗУ и осмотр на месте (см. п. 12).

1 Основные сведения

✓	Категория земель	Земли населённых пунктов — участок в деревне, жилой дом строить можно
✓	Разрешённое использование	Для ведения личного подсобного хозяйства — приусадебный участок: жилой дом до 3 этажей, баня, хозпостройки, гараж, огород, животные Классификатор ВРИ, код 2.2; закон о ЛПХ № 112-ФЗ, ст. 4
!	Площадь	33 633 м² (3,36 га), уточнённая — границы установлены. Вытянутый четырёхугольник примерно 275 × 118–126 м, длинной стороной вдоль улицы Погрешность ±64 м ² (выписка ЕГРН). Площадь больше областного предела для ЛПХ в деревне — см. п. 11 «Риски»
✓	Учёт	Ранее учтённый , поставлен на учёт 04.02.2002
✓	Форма собственности	Частная
✓	Кадастровая стоимость	1 522 902 ₽ (45 ₽/м ² , 4 528 ₽ за сотку) — база для земельного налога Определена на 01.01.2022, применяется с 01.01.2023
!	Что на местности	По космоснимку: около 70 % участка — деревья , у улицы и под ЛЭП — луг , северо-западный край распахан соседним полем, по северной части участка идёт дорога — по ЕГРН это муниципальная автодорога (см. п. 5)

2 Правила застройки и перевод в ИЖС

!	Действующие ПЗЗ	ПЗЗ сельского поселения, последняя редакция — 2020 г.: деревня есть на их карте. Но во ФГИС ТП «действующими» числятся и ПЗЗ бывшего сельского поселения (2012 г.). Какие применяют к участку — покажет ГПЗУ. ПЗЗ муниципального округа (постановление Правительства Тверской области, 2024 г.) на деревню не распространяются два сельских поселения объединены в одно в 2012 г. (закон Тверской области); в ЕГРН в адресе участка — старое название
✓	Граница деревни	Участок целиком внутри границы деревни (69:XX-X.XXX, в ЕГРН с 05.05.2025, 22,1 га). Западная сторона участка — граница деревни
!	Территориальная зона	Ж1 «Зона жилой застройки» — по карте градзонирования ПЗЗ вся деревня в Ж1. В ЕГРН зона ещё не внесена, карту сравнивал на глаз — подтвердить ГПЗУ
✓	Что можно строить	В Ж1 основные виды — ИЖС (2.1) и ЛПХ (2.2). Дом — до 3 этажей и 14 м; хозпостройки, баня, гараж — до 7 м в коньке; застройка — до 30 % участка (в табл. 42.3 — коэффициент 0,2) ПЗЗ, ст. 31.2, предельные параметры, п. 1, 8–10
✓	Отступы	Дом — 5 м от улицы, 3 м от проезда и 3 м от соседей; хозпостройки — 5 м от улицы; баня, сарай, гараж — 3 м от границы; постройки для скота — 4 м; септик и туалет — 4 м; от окон до построек соседей — 6 м. От леса в лесничестве — 30 м ПЗЗ, ст. 31.2, п. 5–7, 12–16; местные нормативы сельского поселения (2014 г.), п. 2.5.2, 2.5.4, 7.2.7
!	Размер участка	В ПЗЗ противоречие. Табл. 1: для ИЖС и ЛПХ от 600 м² до 0,30 га «в расчёте на семью». Табл. 2: для участков в частной собственности размеры не устанавливаются; п. 21 — «не нормируются». Какой вариант применять — покажет ГПЗУ
!	Перевод в ИЖС	Процедура простая: ИЖС — основной вид в Ж1, собственник выбирает его сам заявлением в Росреестр, без слушаний (ст. 14.4 ЗК РФ, с 01.03.2026). Риск: если применяют максимум 0,30 га, участок 3,36 га признают не соответствующим регламенту и смену ВРИ могут не зарегистрировать — тогда сначала раздел. Дом можно строить и без перевода: вид 2.2 разрешает жилой дом с параметрами ИЖС, по уведомлению (ст. 51.1 ГрК)

3 Раздел на несколько участков

✓	Можно ли	Да. Собственник делит участок сам, решение администрации не нужно; исходный участок прекращается, на новые возникает право собственности (ст. 11.4 ЗК РФ). Если есть залог или аренда — нужно согласие залогодержателя или арендатора (ст. 11.2, п. 4)
✓	Вид использования	У новых участков — тот же, ЛПХ (ст. 11.11 ЗК РФ); потом каждый можно перевести в ИЖС заявлением. Участки до 0,5 га снимают вопрос предела ЛПХ

! Размеры	Минимум 600 м ² (или «не нормируется» — противоречие ПЗЗ, выше), ширина вдоль улицы — не меньше 12 м (ПЗЗ, ст. 31.2, п. 4)
! Доступ	Каждому новому участку нужен проход и проезд с улицы, иначе Росреестр приостановит учёт (218-ФЗ, ст. 26, ч. 1, п. 26). Вдоль улицы — 275 м; для участков в глубине нужен внутренний проезд отдельным участком (ВРИ 12.0.1 — основной в Ж1)
! Ограничения	Нельзя вклинивание, чересполосица, пересечение границ зон и лесничества (ст. 11.9 ЗК РФ, п. 6–7). Участок, целиком лежащий в охранный зоне ЛЭП, — риск отказа (п. 5). У южной стороны — полоса 30 м от лесного фонда, где дом не поставить
✓ Сколько участков	Ориентир: только с выходом на улицу — 10–11 участков по ~27 соток; с внутренним проездом через середину — около 20 участков по 10–12 соток. Точно — по проекту межевания с учётом ЛЭП, КТП и леса Прикидка по площади и длине улицы, без проекта

4 Инфраструктура

✓ Электричество	Рядом. КТП-10/0,4 кВ «деревни» и ВЛ-0,4 кВ вдоль улицы. Льготное подключение до 15 кВт — сеть ближе 500 м (ПП РФ № 861, п. 17): не дороже 5–10 тыс. Р за кВт по ставкам РЭК, точная сумма — по приказу ГУ РЭК Тверской области на 2026 г.
! Газ	Нет. Деревня в программах газификации не найдена. Межпоселковый газопровод (сдан в 2023 г.): ближайшие точки — в соседних деревнях, ≈ 3,8, 4,4 и 5,5 км. Бесплатная догазификация — только для готового жилого дома и только если газ придёт в деревню (ПП РФ № 1547)
! Дорога	Грунтовая. По деревне — грунтовая улица; до асфальта (региональная дорога у соседнего села) — около 5 км грунтовки. Федеральная трасса в 2,2 км, но за рекой, моста рядом нет. По дороге: районный центр ≈ 40 км, областной центр ≈ 80 км, МКАД ≈ 240 км
! Вода и стоки	Централизованных нет — скважина и септик (ЛОС) . В посадке они разнесены на 51 м
! Автобус, связь	Ближайшая остановка на этом берегу — около 4 км (у соседней деревни). Вышка связи — 5,2 км, за рекой: качество связи проверить на месте
! Магазин, школа, врач	Магазин, школа, пункт выдачи — соседнее село (≈ 7 км); фельдшерский пункт, почта — в ≈ 10 км; больница — районный центр (≈ 40 км). Жителей в деревне по переписи 2010 г. — 1 человек, сейчас — несколько домов

5 Собственник и обременения

✓ Собственник	Продавец — единоличная собственность с 2015 г., основание — договор купли-продажи. Право действующее. Выписку заказал сам собственник Выписка ЕГРН, данные на 14.10.2026 (Госуслуги)
✓ Цепочка собственников	первый собственник — с 2002 по 2009 г.; второй — с 2009 по 2015 г.; продавец — с 2015 г. Три владельца за 24 года, частых перепродаж нет. Переходы права на участок 3,36 га регистрировали в 2009 и 2015 годах — предел ЛПХ этому не помешал
✓ Обременения и споры	Не зарегистрированы: нет ипотеки, ареста, аренды, сервитута. Заявленных в суде требований и возражений нет, споров о границах нет, особых отметок нет
! Дорога на участке	В границах участка — муниципальная «Автодорога деревни» (69:XX:XXXXXXX:XX, сооружение дорожного транспорта, 200 м, учтена 15.05.2014). По НСПД около 78 м дороги идут по северной части участка — это дорога вдоль края поля. Перекрывать её нельзя; сервитута в ЕГРН нет. Дом в посадке — южнее, дорогу не задевает Выписка ЕГРН; НСПД — сооружение 69:XX:XXXXXXX:XX
! Согласие супруга	Продавец купил участок в 2015 году. Если тогда он был в браке — для продажи нужно нотариальное согласие супруга (ст. 35 СК РФ)
? Продавец = собственник	Сверить паспорт продавца с собственником по ЕГРН. Неоформленную аренду до года регистрировать не нужно — спросить продавца, кто пашет край участка

6 Охранные зоны и лес

! ВЛ-10 кВ	Охранный зона 69:XX-X.XXX пересекает северную часть участка по диагонали: ≈ 2 570 м² . На участке стоит опора линии — в границах для неё вырезан контур ≈ 1 м² Сведения в ЕГРН с 19.06.2014. Ширина зоны — 10 м от крайних проводов (ПП РФ № 160, приложение)
! КТП-10 кВ деревни	Охранный зона 69:XX-X.XXX почти целиком внутри участка (≈ 340 м²) — значит, сама подстанция, скорее всего, стоит на участке. В выписке ЕГРН КТП среди объектов на участке не значится, сервитута нет — проверить на месте Сведения в ЕГРН с 20.08.2021; зона — 10 м от ограждения подстанции
✓ ВЛ-0,4 кВ	Зона 69:XX-X.XXX идёт вдоль улицы и задевает край участка (≈ 90 м²) Сведения в ЕГРН с 22.05.2023
! Что можно в зонах ЛЭП	Можно: проезд техники до 4,5 м, газон, огород. Нельзя в зоне ВЛ-10 кВ и КТП: стоянки машин, склады и дрова, детские и спортивные площадки (п. 9), огонь — мангал и костёр (п. 8 «в»). Здания — только при условиях п. 10 (не ближе 2 м по горизонтали к проводам, доступ к линии). Посадка и вырубка деревьев — с условиями п. 11 «з» ПП РФ № 160 в ред. от 30.12.2025. Итого под зонами ≈ 2 790 м² — 8 % участка. В посадке все постройки вынесены из зон

❗	Лесной фонд	С юга вплотную (0,8 м) — лесной фонд 69:XX:XXXXXXX:XX (лесничество). Дом — не ближе 30 м от его границы, баня, сарай, гараж — 15 м (СП 4.13130.2013, п. 4.14, ред. 2022). Владелец участка у леса очищает полосу 10 м от сухой травы или делает минерализованную полосу 1,4 м (ПП РФ № 1479, п. 70) В посадке постройки — около 200 м от лесного фонда
✓	Охотничьи угодья	Зона 69:XX-X.XXX «Общедоступные охотничьи угодья района» покрывает весь район — на стройку не влияет
✓	Водоохранные зоны	Ближе 200 м водоёмов нет: пруд — 430 м, ручьи — 1,5 км, крупная река — 1,6 км (её водоохранная зона — 200 м). На септик и скважину не влияют OpenStreetMap, 14.10.2026
✓	Аэродромы	Ближайшая посадочная площадка — ~ 15 км; военный аэродром — 44 км. Для дома 1–3 этажа ограничения по высоте не мешают OurAirports, OpenStreetMap
✓	Приаэродромная территория	В слое ЗОУИТ НСПД у участка только зоны ЛЭП и охотугодя — приаэродромной территории нет НСПД, 14.10.2026; в выписке ЕГРН по форме Госуслуг сведений о ЗОУИТ нет

7 Подъезд и соседи

✓	Подъезд	Вдоль восточной границы — грунтовая улица деревни (по космоснимку). Заезд на участок — прямо с неё. План участка — см. п. 10
❗	Статус улицы	Отдельным участком в ЕГРН улица не оформлена. Проверить в администрации, что это дорога общего пользования (перечень дорог округа), и чистят ли её зимой
✓	Соседи	Через улицу — участок 69:XX:XXXXXXX:XX (ЛПХ и ИЖС, 1 500 м²) с жилым домом 2017 г.; южнее — 69:XX:XXXXXXX:XX (ИЖС, 1 500 м²) с домом 1998 г. Деревня жилая
❗	Поле и дорога	С северо-запада к участку подходит пашня и заходит на него. По северной части участка идёт муниципальная «Автодорога деревни» (см. п. 5)

8 Обязанности владельца и «развитие территории»

✓	Участие в развитии территории	Обязательного участия нет. Решений о комплексном развитии территории (КРТ) по деревне и округу в официальных публикациях Тверской области нет. Самообложение вводится только решением схода и платят его те, у кого в деревне место жительства ; по деревне сходов не было. Инициативные платежи (ППМИ) — добровольные КРТ — ПП Тверской обл. от 30.03.2022 № 210-пп, публикации на 14.10.2026; самообложение — закон Тверской обл. № 65-ЗО, решение Думы муниципального округа 2023 г., п. 4, 30; инициативные проекты — решение Думы 2023 г., п. 1.2.3
---	-------------------------------	---



Земельный налог

≈ **3 050 Р в год** — ставка для ЛПХ в округе 0,2 % от кадастровой стоимости. В год покупки — пропорционально месяцам владения. Идёт новая кадастровая оценка — база может измениться, вероятно, с 2027 г.
Решение Думы муниципального округа о земельном налоге 2022 г. (ред. 2025 г.), п. 2; ФНС — ставки на 2025 и 2026 гг.



Трава и борщевик

Косить траву — **не выше 20 см**, скошенное убрать за 3 суток. Борщевик удалять за свой счёт на участке и прилегающей территории. Штраф за борщевик — **3 000 Р**, повторно — **5 000 Р**
Правила благоустройства муниципального округа (2023 г.), п. 5.7.3.2, 5.12.1.2; закон Тверской обл. от 14.07.2003 № 46-ЗО, ст. 35, п. 14–15



Прилегающая территория

Содержать в порядке полосу **3 м** вокруг участка от его границ — покос, уборка
Правила благоустройства муниципального округа, п. 7.2.2; закон Тверской обл. от 04.02.2019 № 4-ЗО, ст. 4



Пожарная безопасность

Полоса 10 м у леса (выше), покос и уборка сухой травы и мусора (п. 67), сжигать мусор и траву нельзя (п. 66). Мангал — в несгораемой ёмкости, на площадке, не ближе 5 м к постройкам (ПП РФ № 1479, прил. 4, п. 5)
ПП РФ № 1479 действует до 31.12.2026, проект продления — до 2032 г.



Охранные зоны ЛЭП

Соблюдать режим зон, пускать сетевую компанию к опоре, линии и КТП



Освоить за 3 года

Использовать участок по назначению и **начать освоение в течение 3 лет** с регистрации права (ст. 42 и 85.1 ЗК РФ, с 01.03.2025). Признак неиспользования приусадебного участка — **деревья и кусты больше чем на половине площади**, сорняки выше 1 м или захламливание, если не устранено за год (ПП РФ от 31.05.2025 № 826). Сейчас деревья — около 70 % площади (по снимку)
Штраф за нецелевое использование — 10–15 тыс. Р (ст. 8.8 ч. 1 КоАП); применяется ли ч. 3 (неиспользование, от 20 тыс. Р) к ЛПХ, практика ещё не сложилась

9 Цена: 500 000 Р — выгодно ли

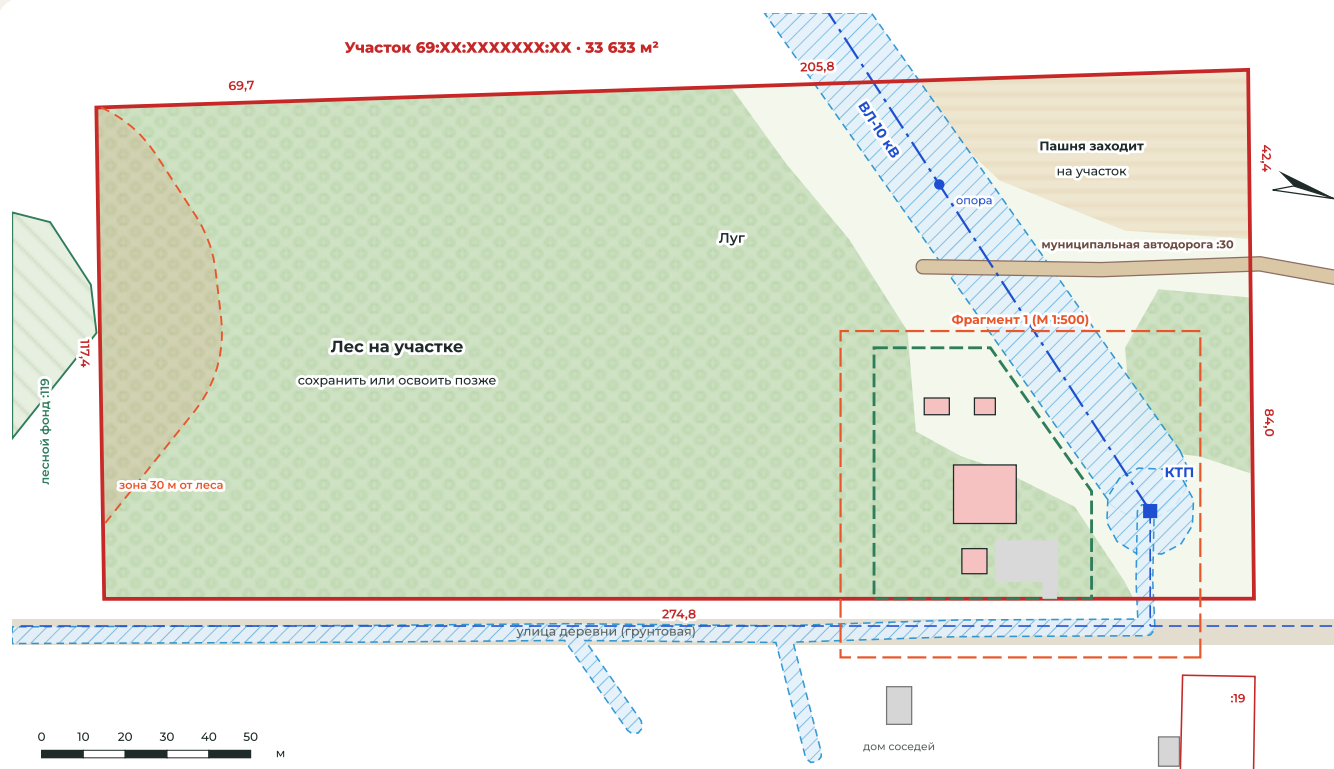
Где (по прямой)	Площадь	ВРИ	Сети, дорога	Цена	Р за сотку
Этот участок	3,36 га	ЛПХ	свет; грунтовка	500 000	1 490
Деревня А, 11,7 км	9,41 га	ЛПХ	свет, газ у границы; грунтовка	3 200 000	3 400
Деревня Б, 12,5 км	1 га	—	нет данных	100 000	1 000
Деревня В, 9,6 км	1 га	—	нет данных	1 100 000	11 000
Деревня Г, 13,6 км	1 га	—	нет данных	1 200 000	12 000
Село Д, 7,7 км	1 га	—	нет данных	3 000 000	30 000
Деревня Е, 10,9 км	54 сот.	ИЖС	газ и свет по границе	650 000	12 000
Деревня Ж, 5,4 км	50 сот.	с/х	свет	300 000	6 000
Деревня З, 4,4 км	36 сот.	ИЖС	газ; асфальт	750 000	20 600

Средняя (медиана) цена за сотку в радиусе 20 км: участки от 1 га — **≈ 11 000 Р** (5 объявлений), 50 соток – 1 га — **≈ 19 200 Р** (10), 10–30 соток — **≈ 33 300 Р** (57). Этот участок — **1 490 Р за сотку**, 33 % кадастровой стоимости.

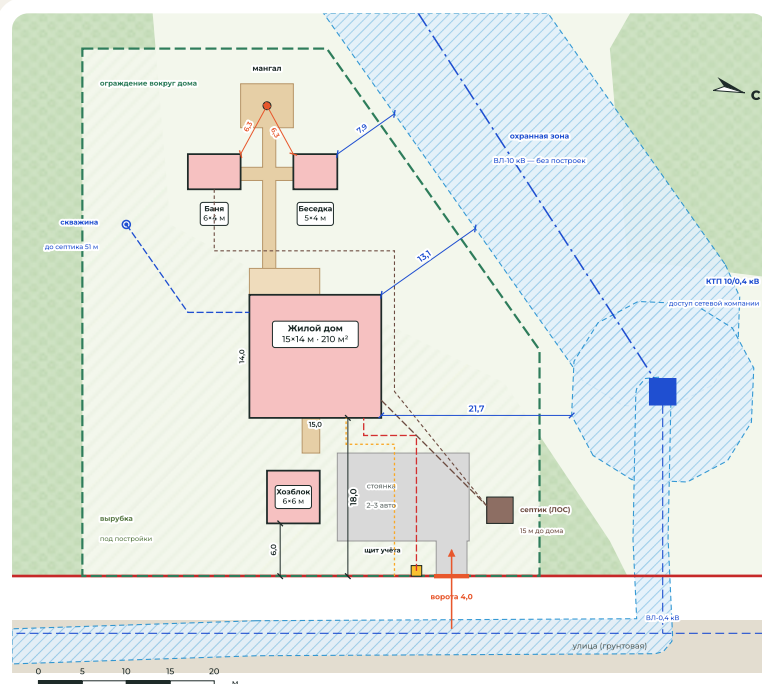
Цены объявлений, не сделок; Авито и ЦИАН — через агрегатор МирКвартир и Яндекс Недвижимость, 14.10.2026.

 **Вывод по цене.** По цифрам — очень дешево. Но этот же участок висит на Авито с 2020 г. за 550 тыс. Р и не продаётся шестой год: дальний берег реки, грунтовка, нет газа, лес, ЛЭП и предел ЛПХ. Поэтому 500 тыс. — честная цена для такого места, а не подарок.

10 Посадка построек



План участка, М 1:1500. Данные НСПД на 14.10.2026; деревья, пашня и дома соседей — по космоснимку, примерно. Лист повернут по границам участка: улица внизу, север — по стрелке.



Фрагмент 1 — дом, М 1:500. Полный лист А3 «Схема размещения (вариант 1)» — отдельный файл.

Где дом. У улицы, южнее ЛЭП: **≈ 27 соток в ограждении**, вне охранных зон. Дом 15×14 м — 18,0 м от улицы, 13,1 м от зоны ВЛ-10 кВ. Хозблок 6×6 м — у стоянки, баня 6×4 м и беседка 5×4 м с мангалом — за домом.

Удобство. Ворота 4 м прямо с улицы, стоянка на 2–3 машины, септик у стоянки — ассенизатор подъезжает к люку. Кабель до дома — около 25 м, водопровод от скважины — около 16 м.

Нормы. Скважина — 51 м до септика (≥ 50), септик — 15 м до дома (≥ 10), мангал — 6,3 м до бани и беседки (≥ 5), лесной фонд — около 200 м (≥ 30). Отступы ПЗЗ выполнены с запасом.

Спорное. Мангал и деревья: до лиственного леса — 30 м, до хвойных деревьев — 100 м (ПП № 1479, прил. 4); до деревьев за оградой — около 14 м. Под дом вырубить около 18 соток.

Предел ЛПХ. По закону Тверской области от 09.04.2008 № 49-ЗО (ст. 6) у одного гражданина может быть не больше 0,5 га приусадебных участков ЛПХ в деревнях и 2,5 га ЛПХ всего (112-ФЗ, ст. 4, п. 5). Участок — 3,36 га. Прямых последствий (отказ в регистрации, штраф) закон не называет, но это уязвимое место. На практике переходы права на этот участок регистрировали в 2009 и 2015 годах — предел регистрации не помешал (выписка ЕГРН).

Решение. Перевести в ИЖС — к ИЖС предел ЛПХ не применяется (письмо Росреестра от 02.07.2024 № 11-01782/24). Если ГПЗУ не ограничит размер — весь участок одним заявлением. Если применяют максимум 0,30 га — сначала раздел на части, потом перевод. Переводить всё не обязательно: одну часть до 0,5 га можно оставить ЛПХ. У участков ИЖС тоже срок освоения 3 года, за неиспользование — штраф от 20 тыс. ₽ (ст. 8.8 ч. 3 КоАП), поэтому в ИЖС — те части, где будете строить или которые продадите.

Максимум 0,30 га в ПЗЗ. Если применяют табл. 1 ПЗЗ, участок 3,36 га не соответствует регламенту: смену ВРИ на ИЖС целиком могут не зарегистрировать (ч. 8 ст. 36 ГрК РФ). Зона Ж1 в ЕГРН не внесена.

Решение. ГПЗУ до сделки. Если максимум подтвердится — раздел на части до 0,30 га с выездом на улицу или общим проездом.

ЛЭП и КТП на участке. Около 8 % площади под охранными зонами, на участке опора ВЛ-10 кВ и, похоже, КТП. Сетевая компания имеет право доступа и сама ведёт вырубку под линией; стоянки, дрова, площадки и огонь в зоне — нельзя.

Не мешает покупке. Все постройки, стоянка и мангал в посадке — вне зон; под линией — луг или огород.

Муниципальная дорога на участке. По северной части участка, около 78 м, идёт муниципальная «Автодорога деревни» (69:XX:XXXXXXX:XX). Земля под ней ваша, дорога — округа: перекрыть проезд нельзя, в будущем округ может оформить сервитут или изъять полосу под дорогу с возмещением (ст. 49 ЗК РФ).

Не мешает дому — он южнее, ограда вокруг дома дорогу не пересекает. При разделе участка учесть дорогу; как оформлена земля под ней — уточню у юриста и в администрации.

Чужое использование. По снимку северо-западный край распахан соседним полем. Аренда в ЕГРН не зарегистрирована, но договор до года регистрировать не нужно. **Почему опасен договор аренды:** при продаже участка аренда не прекращается — договор переходит к вам, арендатор пользуется своей частью до конца срока (ст. 617 ГК РФ); досрочно расторгнуть его без согласия арендатора можно только через суд и только за нарушения (ст. 619 ГК РФ); разделить участок можно только с письменного согласия арендатора (ст. 11.2, п. 4 ЗК РФ) — от него будет зависеть решение по пределу ЛПХ.

Решение. До сделки спросить продавца, кто пашет край участка. Есть договор аренды — продавец расторгает его до сделки. Договора нет — прав у тех, кто пашет, нет: после покупки вынести границы в натуру и поставить ограждение.

- Лес и освоение.** Деревья — около 70 % участка (по снимку). Признак неиспользования приусадебного участка — деревья и кусты больше чем на половине площади (ПП РФ № 826); освоить участок нужно за 3 года.

Решение. Если участок останется ЛПХ — за 3 года расчистить около 0,8 га, из них около 0,2 га — под дом. Порядок вырубki на землях деревни — по правилам благоустройства округа, уточню.
- Удалённость.** Около 5 км грунтовки до асфальта, газа нет, связь за рекой.

Не мешает покупке — учтено в цене. Узнать в администрации, чистят ли дорогу зимой.

12

Итог: покупать можно

Нерешаемых проблем по открытым данным нет. Окончательный ответ дают три проверки до задатка:

Проверка	Если в порядке	Если нет
Юридическая проверка: выписка ЕГРН от 14.10.2026 — в порядке; осталось сверить продавца и согласие супруга	Покупать	Продавец не собственник или нет согласия супруга — не покупать, пока не будет
ГПЗУ — запрашивает продавец как собственник: бесплатно, до 14 рабочих дней (ст. 57.3 ГрК РФ)	ИЖС разрешён — предел ЛПХ снимается переводом в ИЖС, целиком или после раздела	ИЖС в зоне нельзя — покупать только после разбора юриста по пределу ЛПХ
Осмотр на месте: кто пашет край участка; где КТП, опора и муниципальная дорога; рельеф	Чужих договоров нет — после покупки ограждение	Есть договор аренды — расторгнуть до сделки, иначе не покупать: аренда перейдёт к вам, часть участка останется у арендатора до конца срока, раздел — только с его согласия (см. п. 11)

Не мешает покупке, но учтите в бюджете и планах

- Расчистка около 0,8 га деревьев за 3 года (из них около 0,2 га — под дом), если участок останется ЛПХ.
- Свет — льготное подключение до 15 кВт; вода — скважина; стоки — септик (ЛОС); газа нет.
- Дорога — 5 км грунтовки до асфальта: узнать в администрации, чистят ли зимой.
- Муниципальная дорога по северной части участка — проезд по ней не перекрывать.

Ещё

- Сетевая компания** (Россети Центр — Тверьэнерго): заявка на подключение 15 кВт — сразу после покупки.
- Договор купли-продажи:** продавец гарантирует, что прав третьих лиц (аренды, договоров на пашню) нет.

13 Чем ещё могу помочь

Остальное закрывается документами — с этим помогу.

Юридическая проверка участка

Выписка ЕГРН чистая, но для задатка этого мало: нужно сверить продавца, согласие супруга и разобраться с муниципальной дорогой на участке.

Что сделаю

- Сверю продавца с собственником и договор 2015 года
- Проверю суды, банкротство и долги продавца
- Разберу статус муниципальной дороги на участке
- Разберу схему покупки с пределом ЛПХ

Что получите

Письменный ответ: можно ли вносить задаток и подписывать договор, и что вписать в договор.

Документы для анализа

- Паспорт продавца
- Договор купли-продажи 2015 г. — основание права продавца
- Свидетельство о регистрации права 2015 г. — если на руках
- Нотариальное согласие супруга продавца — если участок куплен в браке
- Нотариальная доверенность — если продаёт представитель
- Договоры аренды или пользования частью участка — если есть

Разбор ГПЗУ — бесплатно

В ПЗЗ две разные цифры по размеру участка, а зона в ЕГРН не внесена. ГПЗУ это снимет.

Что сделаю

- Разберу ГПЗУ, как только вы его пришлёте
- Подтвержу зону, предельные размеры и отступы
- Отвечу, можно ли перевести весь участок в ИЖС без раздела
- Если нужно — поправлю посадку

Что получите

Дополненный отчёт с окончательным ответом по ИЖС — без доплаты.

Сопровождение раздела участка и перевода в ИЖС — под ключ

Чтобы снять вопрос предела ЛПХ и получить участки под ИЖС — для своего дома, для детей или на продажу.

Что сделаю

- Скажу, что и в каком порядке делать
- Сделаю схему раздела с учётом ЛЭП, КТП и леса
- Подготовлю документы и заявления
- Консультирую и веду процесс до конца

Что получите

Новые участки в ЕГРН — под стройку или продажу.

Что делаете вы

Договор с кадастровым инженером, подача в Росреестр, оплата работ и пошлин.

Заказать: **+7 965 767-19-90** (телефон, Telegram, WhatsApp) · **9580680@mail.ru**

14 Что проверено и что нет

Проверено

- Сведения об участке, охранные зоны, соседние участки и дома — НСПД, 14.10.2026
- Собственник, цепочка собственников, обременения, споры, объекты на участке — выписка ЕГРН, данные на 14.10.2026 (Госуслуги); муниципальная дорога — НСПД
- Растительность, пашня, дорога, дома соседей — космоснимок
- Нормы: ПП РФ № 160, 1479, 826, 861, 1547; СП 4.13130.2013; СанПиН 2.1.3684-21; ЗК РФ, ст. 42, 85.1; КоАП, ст. 8.8; 112-ФЗ — тексты на 14.10.2026
- Законы Тверской области: 49-ЗО (предел ЛПХ), 4-ЗО (прилегающие территории), 46-ЗО (борщевик), 65-ЗО (самообложение), 210-пп (КРТ)
- ПЗЗ сельского поселения (ред. 2020 г.) и местные нормативы (2014 г.) — ФГИС ТП; граница деревни — НСПД
- Решения Думы муниципального округа о земельном налоге, благоустройстве, инициативных проектах и самообложении
- Рынок — 15 объявлений в радиусе 20 км; вода, аэродромы, дороги, газ — OpenStreetMap и открытые источники

Не проверено

- Продавец = собственник, семейное положение продавца — нужны паспорт и согласие супруга
- Как оформлена земля под муниципальной дорогой — администрация, юрист
- Территориальная зона в ЕГРН не внесена — определена по карте ПЗЗ сельского поселения на глаз; какие ПЗЗ применяются (нынешнего или бывшего поселения) — нужен ГПЗУ
- Правила вырубki деревьев на землях деревни
- Ставка РЭК на подключение 2026 г.
- Состояние дороги зимой, связь, рельеф и грунтовые воды — осмотр на месте
- Цены сделок (есть только цены объявлений)

Источники: выписка из ЕГРН об объекте, данные на 14.10.2026 (Госуслуги); НСПД — сооружение 69:XX:XXXXXXX:XX; НСПД (nspd.gov.ru) — сведения об участке 69:XX:XXXXXXX:XX, ЗОУИТ 69:XX-X.XXX, 6.674, 6.946, 11.6, соседние участки и здания, на 14.10.2026; ПП РФ от 24.02.2009 № 160 (ред. 30.12.2025); ПП РФ от 16.09.2020 № 1479 (ред. 03.02.2025), п. 66, 67, 70, прил. 4; ПП РФ от 31.05.2025 № 826; ПП РФ от 27.12.2004 № 861, п. 17; ПП РФ от 13.09.2021 № 1547; СП 4.13130.2013, п. 4.13, 4.14; СП 30-102-99, п. 5.3.2, 5.3.4; СанПиН 2.1.3684-21, п. 19, 85; ЗК РФ, ст. 11.9, 42, 85.1; КоАП РФ, ст. 8.8; ГрК РФ, ст. 37, 65–70; Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ, ст. 4; законы Тверской обл. от 09.04.2008 № 49-ЗО, от 04.02.2019 № 4-ЗО, от 14.07.2003 № 46-ЗО, от 01.11.2021 № 65-ЗО; ПП Тверской обл. от 30.03.2022 № 210-пп; ПЗЗ сельского поселения (2013 г., ред. 2020 г.), ст. 31.2; местные нормативы сельского поселения (2014 г.), п. 2.5.2, 2.5.4, 7.2.7 — ФГИС ТП; граница деревни 69:XX-X.XXX — НСПД; ЗК РФ, ст. 11.2, 11.4, 11.11, 14.4; ГрК РФ, ст. 36, 51.1, 57.3; 218-ФЗ, ст. 26; письмо Росреестра от 02.07.2024 № 11-01782/24; решения Думы муниципального округа 2022–2025 гг.; объявления — Авито и Циан через МирКвартир, Яндекс Недвижимость, 14.10.2026; OpenStreetMap, OurAirports, Википедия (статья о деревне). Тексты норм — base.garant.ru и publication.pravo.gov.ru. Пункты со знаком «?» заполняются по документам продавца и осмотру.

Остались вопросы — пишите

Сопровождаю покупку участка до конца: проверю документы перед задатком, разберу ГПЗУ, подскажу, как разделить участок и перевести его в ИЖС. Напишите — отвечу и скажу, что делать дальше.

Сергей Афанасьев, эксперт по земле и застройке

+7 965 767-19-90 — телефон, Telegram, WhatsApp
9580680@mail.ru