



Акт описания объекта и прав на него

к договору _____ № _____ от « _____ » _____ 20__ года,
заключенному между _____ и _____

ОБЪЕКТ, указанный в договоре, состоит из: _____
(именуемого(-ых) далее УЧАСТОК), с _____ (именуемым далее ДОМ)
и дополнительными строениями _____, (именуемыми далее
СТРОЕНИЯ), расположенный по адресу: _____.

ВАЖНО!!! Настоящий АКТ отображает существенные описания и характеристики ОБЪЕКТА и подлежит представлению покупателю.

ПЛАН-СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

(УКАЗАТЬ: ВСЕ СТРОЕНИЯ, ОГРАЖДЕНИЕ ЗАБОРОМ ГРАНИЦ УЧАСТКА, ПРИМЕРНЫЕ РАССТОЯНИЯ ОТ ОФИЦИАЛЬНЫХ ГРАНИЦ УЧАСТКА ДО СТРОЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕНИЕ КОММУНИКАЦИЙ, С КЕМ ГРАНИЧИТ УЧАСТОК)



1. В доме зарегистрированы по месту жительства/пребывания:

_____.

2. РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА:

Расстояние от МКАД (км):			
Подъезд с шоссе:			
Тип застройки (месторасположение) и общее описание Объекта			
Садовое товарищество		Коттеджная застройка	
Старое дачное место		Коттеджный поселок	
Населенный пункт		Иная форма организации территории	
Статус дома (жилое строение – садовый или дачный, жилой дом, незавершенный строительством дом) ¹			
Вид разрешенного использования (например, ИЖС)			
Категория земельного участка			
Инфраструктура: магазин, школа, детский сад, спорткомплекс			
ОХРАНА	Есть	Нет	Комментарий, стоимость:
Лесной массив	Есть	Нет	Расстояние от массива до Объекта (м):
Водные объекты	Есть	Нет	Наименование водного объекта: Расстояние от водного объекта до Объекта (м):
Участок расположен в водоохраной зоне/ /санит. зоне источников питьевого водоснабжения (нужное подчеркнуть) ²	Да	Нет	Комментарии:

¹ Если дом оформлен в собственность как жилое строение (садовый или дачный дом) или как объект незавершенного строительства, регистрация в нем по месту жительства или по месту пребывания не представляется возможной.

² В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. На земельных участках, расположенных в водоохранных зонах и в границах прибрежных защитных полос устанавливаются ограничения по использованию (ст. 65 Водного кодекса РФ). Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов – первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений; второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. На территории первого пояса не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации водопроводных сооружений. На территории 2-го и 3-го пояса новое строительство и бурение скважин производится при обязательном согласовании с органами санитарно-эпидемиологического надзора.

ПОДПИСЬ ПРОДАВЦА ОБЪЕКТА _____

ПОДПИСЬ ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ОБЪЕКТА _____

3. УЧАСТОК - ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Площадь УЧАСТКА (м2)			Пояснить:	
по документам (м2)		по факту в границах забора (м2) ³		
!!! ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПРОХОДИЛ МЕЖЕВАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН НА УЧАСТОК СОДЕРЖИТ ОПИСАНИЕ СВЕДЕНИЙ О ГРАНИЦАХ УЧАСТКА, В КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН НЕ ОТМЕЧЕНО, ЧТО ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ И ПОДЛЕЖИТ УТОЧНЕНИЮ ПРИ МЕЖЕВАНИИ (определялись ли границы участка на местности, согласовывались ли границы участка с соседями)⁴			Да	Нет
Наличие генерального плана			Есть	Нет
Расположение УЧАСТКА соответствует генеральному плану			Да	Нет
УЧАСТОК освоен			Да	Нет
Наличие на УЧАСТКЕ лесных деревьев			Есть	Нет
Наличие на УЧАСТКЕ водных объектов			Есть	Нет
Наличие межевых споров по границам УЧАСТКА			Есть	Нет
Наличие сервитут (ограничений, обременений)			Есть	Нет
Наличие на УЧАСТКЕ ПОДЗЕМНЫХ (СКРЫТЫХ) КОММУНИКАЦИЙ, не относящихся к дому ⁵			Есть	Нет
УЧАСТОК огорожен капитальным забором по всем границам участка			Да	Нет
Капитальный забор по форме и конфигурации соответствует плану УЧАСТКА ⁶			Да	Нет
Ограждение УЧАСТКА осуществлено в соответствии с границами, установленными при выезде геодезической службы			Да	Нет
Расположен ли УЧАСТОК в зоне, подлежащей изъятию/резервированию для государственных или муниципальных нужд (например, в связи со строительством дорог, размещением инженерных коммуникаций (свет, газ и пр.) федерального, регионального или местного значения). Располагает ли собственник/клиент информацией о наличии сообщения уполномоченного органа о планируемом изъятии УЧАСТКА и/или о наличии решения уполномоченного органа об изъятии или резервировании УЧАСТКА ⁷			Да	Нет
			Да	Нет

³ Если площадь земельного участка больше, чем указано в правоустанавливающих документах, это значит, что имеется самозахват. Собственник земельного участка, площадь которого самовольно захвачена, вправе потребовать восстановления границ земельных участков в соответствии с их правоустанавливающими документами.

⁴ Действующее законодательство, в частности ст. 25.2. Закона о гос. регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, позволяет в упрощенном порядке оформлять права на земельные участки без проведения межевания. Кроме того, не требуется проводить межевание для оформления прав по ранее учтенным участкам (по участкам учет которых, проводился до вступления в силу Закона о земельном кадастре). В кадастровых планах на такие участки может быть запись, что площадь участка ориентировочная и подлежит уточнению при межевании. Упрощенное оформление прав без проведения межевания возможно только при оформлении права, но при совершении сделок по переходу прав на участок необходимо в установленном порядке осуществить межевание участка. Описание участка должно содержать сведения о местоположении, площади, категории земель и разрешенного использования, а также описание границ земельных участков. Согласно ст. 534 Гражданского кодекса в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе считается не согласованным сторонами, соответствующий договор не считается заключенным. Таким образом, если межевание участка в соответствии с действующим законодательством для оформления права не осуществлялось ДЛЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ НЕОБХОДИМО ОСУЩЕСТВИТЬ МЕЖЕВАНИЕ УЧАСТКА.

⁵ Для каждого вида коммуникации устанавливается охранный зона (как правило, определенное количество метров от оси трубы и/или кабеля) строительство, реконструкция и ввод объекта в эксплуатацию на территории указанных охранных зон запрещен. В связи с этим, наличие указанных коммуникаций может привести к ограничению прав пользования и владения Объектом.

⁶ При не соответствии фактического расположения капитального забора участка и его конфигурации по документам заинтересованные лица вправе потребовать восстановления границ земельного участка в соответствии с правоустанавливающими документами.

⁷ В отношении земельного участка может быть принято решение о резервировании и/или изъятии, это означает, что земельный участок может быть изъят у собственника с предоставлением установленной законом компенсации. В случае, если в ЕГРП отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на УЧАСТОК, уполномоченный орган за 60 дней до принятия решения об изъятии участка обязан обеспечить опубликование сообщения о планируемом изъятии участка в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, на сайте уполномоченного органа в сети «Интернет», а также на информационном щите в границах населенного пункта, на территории которого расположены изымаемые участки, а если участки расположены за пределами населенного пункта на щите в границах муниципального образования (ст. 56.5 Земельного кодекса).



Получал ли КЛИЕНТ разрешение на строительство на УЧАСТКЕ	Да	Нет	Пояснить:
Имеются ли какие-либо ограничения по застройке УЧАСТКА	Да	Нет	Пояснить:

4. ДОМ - ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Площадь ДОМА (м2)					Количество уровней	
по документам	общая		фактическая	общая		в т.ч. мансарда
	жилая			жилая		в т.ч. цоколь
Комментарий						
Год возведения ДОМА						
Готовность ДОМА (с комментариями):						
Недострой				Под ключ		
Коробка				Жилой		
Без внутренней отделки				Требуется ремонта		
Под чистовую отделку				Под снос		
Под косметическую отделку				Иное		
СТЕНЫ - материал		ОКНА - материал			КРОВЛЯ - материал	
Брус		Деревянные		Шифер		
Бревно		Стеклопакеты		Оцинковка		
Кирпич		деревянные		Натуральная черепица		
Блоки		Стеклопакеты		Металлочерепица		
Сэндвич-технология		пластиковые		Мягкая кровля		
Иное		Иное		Иное		

Наличие проектно-разрешительной документации на строительство ДОМА:				
Есть ли разрешение на строительство			Есть ли разрешение органа архитектуры и градостроительства на строительство	
Есть ли утвержденный проект дома			Есть ли Градостроительный план	
Иные документы по строительству				
Строительство ДОМА осуществлялось (осуществляется) в соответствии с утвержденным проектом	Да	Нет	Пояснить:	
В ДОМЕ производились: • ПЕРЕПЛАНИРОВКА/РЕКОНСТРУКЦИЯ • УВЕЛИЧЕНИЕ/УМЕНЬШЕНИЕ площадей • ПРИСТРОЙКИ • пр.⁸	Да	Нет	Комментарии <i>(указать подробно - с чем связаны изменения, в том числе изменения площади)</i>:	
Реконструкция/перепланировка осуществлялась на основании разрешения	Да	Нет	Комментарии	
ДОМ меблирован:	Да	Нет	Пояснить (если дом меблирован, составляется Описание мебели и предметов обстановки!!!):	
ДОМ пригоден для проживания:	Да	Нет	Пояснить:	

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СТРОЕНИЯ:

	Площадь строения (м2)	Соответствует ли площадь техпаспорту	Принято ли строение в эксплуатацию	Имеется ли разрешение на строительство	Оформлено ли право собственности на строение
БАНЯ					
ГАРАЖ					
БАССЕЙН					
ХОЗБЛОК					
БЕСЕДКА					
САРАЙ					
ИНОЕ					

⁸ Жилое помещение самовольно переоборудовано/ переустроено/реконструировано. Собственник помещения, которое было самовольно переустроено/ перепланировано обязан самостоятельно и за свой счет согласовать переустройство и/или перепланировку или привести помещение в прежнее состояние. Для переустройства/перепланировки/реконструкции жилого дома должно быть получено соответствующее разрешение. При самовольной реконструкции жилого дома собственник обязан согласовать произведенную реконструкцию в установленном порядке и оформить права на реконструированный жилой дом.

ПОДПИСЬ ПРОДАВЦА ОБЪЕКТА _____

ПОДПИСЬ ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ОБЪЕКТА _____

Право собственности на Дом/строения (<i>нужное подчеркнуть</i>) оформлено в соответствии с «Дачной амнистией» (по упрощенной схеме) ⁹	Да	Нет	Площадь в декларации указывалась в соответствии с данными по итогам обмера органами БТИ – Да/Нет
СТРОЕНИЯ расположены в границах УЧАСТКА по документам ¹⁰	Да	Нет	Пояснить
ДОМ И СТРОЕНИЯ расположены до границ соседнего участка и до границ улиц/проездов в соответствии с установленными градостроительными нормами ¹¹	Да	Нет	Пояснить
Имеются ли претензии со стороны собственников смежных участков к расположению ДОМА и/или СТРОЕНИЙ	Да	Нет	Пояснить

6. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ:

	электричество	газ	отопление	водоснабжение	канализация
тип коммуникации					
Описание характеристик коммуникации	кВт В		Котел	глубина м	Объем камеры Марка
Расположено по границе участка (можно подключиться, мощности имеются)					
Стоимость получения разрешения на подключение к коммуникации (для покупателя)					
Коммуникация по границе участка (не оплачено – указать сколько)					
Находится в рабочем состоянии					
Проект внешней и внутренней разводки коммуникаций					
Договор со снабжающей организацией					
Абонентская книжка по расчетам					
Кому производится оплата (указать)					
Автономная коммуникация размещена в границах УЧАСТКА по документам					
Наличие прав третьих лиц на использование коммуникаций					
Имеются ли задолженности по подведению, подключению коммуникаций, а также задолженности по расчетам за коммунальные платежи ¹² - ☐ Да ☐ Нет Пояснения					

7. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ И ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ:

Если отчуждается доля в праве на ОБЪЕКТ:			
1) подписывалось ли между сособственниками Объекта соглашение об определении порядка пользования ОБЪЕКТОМ;	Да	Нет	
2) имеются ли в настоящее время у других сособственников претензии в отношении пользования Объектом (спору)	Да	Нет	
Телефонный номер: Сохраняется ли за ОБЪЕКТОМ	Да	Нет	Пояснить:

⁹ Закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» от 30.06.2006г. за № 93-ФЗ (так называемая «Дачная амнистия») не предусматривает принятие дома в эксплуатацию (согласование со службой санитарно-эпидемиологического контроля, государственного пожарного надзора, управления архитектуры и градостроительства и т.п.). Оформление прав по упрощенной системе осуществляется путем предъявления в регистрирующий орган технического паспорта или декларации на дом/строения. Регистрация по месту жительства может осуществляться в жилое помещение, которое признается таковым уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством (таким образом, оформление прав на жилой дом по дачной амнистии при отсутствии факта признания данного дома жилым помещением может являться препятствием для регистрации в данном доме по месту жительства).

¹⁰ Если строение (часть строения) расположено за документальными границами земельного участка (на самозахвате) собственник земельного участка, на котором возведено строение, может потребовать его снос и возмещения убытков.

¹¹ Минимальные расстояния от границ земельного участка: - до основного строения (жилой дом / жилое строение) - 3 метра, - до хозяйственных построек - 1 метр. Минимальное расстояние от основного строения и хозяйственных построек до красных линий улиц (линий забора) - не менее 5 метров. Минимальное расстояние от основного строения до красных линий проездов (линий забора) - не менее 3 метров. При нарушении установленных норм, собственник смежного земельного участка может потребовать устранения всяких нарушений его права, если докажет, что такое нарушение ограничивает его права по пользованию и владению принадлежащим ему земельным участком (снос и/или компенсация ущерба).

¹² При отсутствии справок об отсутствии задолженностей по подведению/ подключению/ пользованию коммуникациями, следует иметь в виду, что при обнаружении указанных задолженностей, обязанность по их оплате ляжет на нового собственника Объекта, т.е. на покупателя.

ПОДПИСЬ ПРОДАВЦА ОБЪЕКТА _____

ПОДПИСЬ ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ОБЪЕКТА _____

Организационно-правовая форма застройки			
Телефон и Ф.И.О Председателя			
Размер взносов и платежей			Периодичность оплаты:
Имеются ли задолженности по взносам и платежам	Да	Нет	Пояснить:
Наличие Домовой книги (для регистрации по месту жительства)	Есть	Нет	Пояснить:
Имеются ли в Доме лица, снятые с регистрационного учета временно (на действительную военную службу, в места лишения свободы, в районы Крайнего Севера и приравненные к ним местности, в дом престарелых, в детский дом и т.п.)	Да	Нет	Пояснить:
Объект приобретался Клиентом в период брака, если да необходимо также указать заключался ли брачный договор	Да	Нет	Пояснить (Ф.И.О. супруга, в том числе бывших супругов):
Заключен ли на ОБЪЕКТ договор аренды, безвозмездного пользования.	Да	Нет	Пояснить (условия договора):
Является/Являлся ли ОБЪЕКТ предметом судебного спора	Да	Нет	Пояснить
Имеются ли на ОБЪЕКТ правопритязания третьих лиц	Да	Нет	Пояснить
Произведены ли Клиентом полностью расчеты за ОБЪЕКТ с предыдущим собственником ОБЪЕКТА	Да	Нет	Пояснить
Построен ли ОБЪЕКТ КЛИЕНТОМ за свой счет, без привлечения средств третьих лиц, в том числе кредитных организаций и без долевого участия в строительстве (при строительстве ОБЪЕКТА КЛИЕНТОМ)	Да	Нет	Пояснить
Является ли ОБЪЕКТ предметом действующего договора строительного подряда	Да	Нет	Пояснить
Собственник ОБЪЕКТА (супруг) и зарегистрированные в ДОМЕ лица: не состоят на учете в психоневрологическом или наркодиспансере; полностью дееспособны	Да	Нет	Пояснить
Использовались ли на приобретение Дома (в т.ч. на его строительство) средства материнского капитала	Да	Нет	Пояснить
Собственник подтверждает, что не имеет долгов и/или любых иных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом, в отношении его не начата процедура банкротства, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.	Да	Нет	Пояснить
ДАЛЕЕ ЗАПОЛНЯЕТСЯ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПРОДАВЕЦ- ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО			
Соответствуют ли содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц сведения об организации (Клиенте) е учредительным документам и иным документам организации, представленным Клиентом	Да	Нет	
Уполномоченным лицом на заключение сделок от имени организации (Клиента) является	ФИО _____		
Генеральный директор (единоличный исполнительный орган) не признавался банкротом как физическое лицо (т.е. в отношении него не осуществлялась процедура реализации имущества или прекращение производства по делу о банкротстве) и он вправе занимать должности в органах управления юридического лица	Да	Нет	
Возбуждена ли в отношении организации (Клиента) процедура банкротства	Да	Нет	
Находится ли организация (Клиент) в процессе ликвидации либо реорганизации	Да	Нет	
Все требования законодательства при приобретении Клиентом ОБЪЕКТА были соблюдены (получены согласия всех необходимых лиц на совершение сделки, сделка подписана уполномоченными лицами со стороны как продавца, так и покупателя и пр.)	Да	Нет	
Является ли сделка по отчуждению ОБЪЕКТА крупной для организации (КЛИЕНТА), если да то для совершения сделки отчуждения Объекта необходимо согласие:	Да	Нет	Нужное отметить: - Общего собрания участников (акционеров и пр.), - Совета директоров (Наблюдательного Совета), - Единоличного исполнительного органа, Иного органа организации

8. ДОП. ИНФОРМАЦИЯ (КОТОРАЯ ДОЛЖНА БЫТЬ ДОВЕДЕНА ДО СВЕДЕНИЯ ПРИОБРЕТАТЕЛЯ):

ПОДПИСЬ ПРОДАВЦА ОБЪЕКТА _____

ПОДПИСЬ ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ОБЪЕКТА _____



9. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ:

9.1. Право собственности КЛИЕНТА на УЧАСТОК площадью _____ кв.м. подтверждается _____, выданным на основании _____.

9.2. Право собственности КЛИЕНТА на УЧАСТОК площадью _____ кв.м. подтверждается _____, выданным на основании _____.

9.3. Право собственности КЛИЕНТА на ДОМ подтверждается¹³ _____, выданным на основании _____.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

10.1. Настоящий АКТ является основанием для размещения сведений об ОБЪЕКТЕ в целях его рекламы и предоставления информации об ОБЪЕКТЕ потенциальным приобретателям. КОМПАНИЯ не несет ответственность перед Приобретателем ОБЪЕКТА за несоответствие информации об ОБЪЕКТЕ, заявленной продавцом ОБЪЕКТА.

10.2. КЛИЕНТ согласен на осуществление КОМПАНИЕЙ анализа правоустанавливающих и иных документов на ОБЪЕКТ, необходимых для заключения договора отчуждения ОБЪЕКТА, на предмет их соответствия требованиям законодательства, на получение по ОБЪЕКТУ документов и/или сведений о возникновении и переходе прав на ОБЪЕКТ (осуществление анализа истории ОБЪЕКТА), на осуществление проверки действительности заявленных КЛИЕНТОМ сведений об ОБЪЕКТЕ в настоящем Акте, в случае пожелания Приобретателя ОБЪЕКТА осуществить указанные действия.

10.3. КЛИЕНТ обязуется незамедлительно уведомить КОМПАНИЮ в случае изменения информации об ОБЪЕКТЕ и внести соответствующие изменения в настоящий АКТ. КЛИЕНТ несет перед Покупателем ОБЪЕКТА ответственность за достоверность представленных им сведений об ОБЪЕКТЕ.

10.4. Настоящий АКТ составлен в двух экземплярах, по одному каждой из СТОРОН (*копия настоящего АКТА подлежит предоставлению Приобретателю ОБЪЕКТА*).

ВАЖНО!!! КЛИЕНТ (ПРОДАВЕЦ ОБЪЕКТА) подтверждает, что вся информация об Объекте и собственнике Объект, указанная в настоящем Акте является достоверной и содержит всю информацию, необходимую для представления Покупателю.

КЛИЕНТ _____
Ф.И.О., подпись

ПОКУПАТЕЛЬ ОБЪЕКТА:

Я, _____, «_____» _____ 20__ г. осмотрел ОБЪЕКТ до подписания настоящего АКТА. С настоящим АКТОМ ознакомлен полностью. Настоящим подтверждаю свой выбор ОБЪЕКТА, информация об ОБЪЕКТЕ, указанная в настоящем АКТЕ меня полностью устраивает и я даю согласие на приобретение ОБЪЕКТА. Подтверждаю, что все существенные характеристики ОБЪЕКТА, включая его месторасположение, размеры, состояние ОБЪЕКТА (в т.ч. санитарное), инженерно-техническое оборудование, коммуникации, технические характеристики ОБЪЕКТА и качество строительства меня полностью удовлетворяют. Мною получена вся необходимая информация об ОБЪЕКТЕ с комментариями законодательства, изложенными в настоящем АКТЕ, в том числе для оценки мною рисков по приобретению, информация об ОБЪЕКТЕ меня полностью устраивает.

Дата: _____ Подпись ПОКУПАТЕЛЯ _____

¹³ Не оформленные в установленном законом порядке строения не могут являться предметом гражданско-правовых сделок, в том числе договоров купли-продажи. Отчуждение земельного участка возможно только вместе с находящимися на нем строениями (ст. 35 Земельного кодекса РФ).

ПОДПИСЬ ПРОДАВЦА ОБЪЕКТА _____

ПОДПИСЬ ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ОБЪЕКТА _____