

Приёмка квартиры у застройщика: 47 пунктов

Цена ошибки на приёмке — от **50 000 до 500 000 ₽** на ремонт за свой счёт. Мы приняли больше 200 квартир — вот всё, что проверяем сами. Распечатайте и берите с собой.

Никто не торопится подписывать акт, кроме того, кто что-то скрывает.

+ Документы перед осмотром

- 1. **Разрешение на ввод в эксплуатацию.** Без него дом юридически не существует. Застройщик обязан показать оригинал.
- 2. **Акт приёма-передачи квартиры.** Не подписывайте пустой бланк. Все дефекты должны быть зафиксированы до подписи.
- 3. **Технический план квартиры.** Сверьте площадь с договором. Расхождение больше 2 % — основание для пересчёта цены.
- 4. **Кадастровый паспорт дома.** Проверьте, что дом поставлен на учёт.
- 5. **Договор управления домом.** Кто будет управлять, сколько платить за содержание.

+ Входная дверь и замки

- 6. **Полотно двери.** Царапины, вмятины, сколы краски — фиксируйте.
- 7. **Зазоры по периметру.** Щель больше 3 мм — сквозняк и шум.
- 8. **Работа замков.** Ключ должен входить плавно, без заеданий. Проверьте оба замка (нижний и верхний).
- 9. **Броненакладка.** Не болтается, прилегает плотно.
- 10. **Доводчик (если есть).** Дверь не должна хлопать.

+ Окна и остекление

- 11. **Стекла.** Трещины, сколы, царапины. Проверяйте под разными углами освещения.
- 12. **Уплотнитель.** По всему периметру створки, без разрывов.
- 13. **Фурнитура.** Ручки не болтаются, поворотный механизм работает чётко.
- 14. **Режим проветривания.** Поверните ручку на 45° — створка должна откинуться.
- 15. **Щели в притворе.** Лист бумаги зажмите створкой — если вытаскивается без усилия, уплотнитель не прилегает.
- 16. **Подоконник.** Трещины, сколы, зазоры со стеной больше 5 мм.
- 17. **Отливы.** Угол наклона от стены — вода не должна затекать под отлив.
- 18. **Москитная сетка.** В комплекте? Не порвана?

+ Стены, пол, потолок

- 19. **Кривизна стен.** Приложите правило или уровень 2 м. Допуск — 5 мм на 2 метра. Всё, что больше, — брак.
- 20. **Трещины.** Волосные (до 0,5 мм) на штукатурке — норма. Сквозные трещины в плитах перекрытия — звоните юристу.
- 21. **Отслоение штукатурки.** Простучите стены — глухой звук означает пустоту.
- 22. **Углы 90°.** Проверьте в местах установки мебели и ванны.
- 23. **Стяжка пола.** Трещины, бугры, ямы. Допуск — 2 мм на 2 метра.
- 24. **Перепад высоты потолка.** По углам комнаты — не больше 10 мм.
- 25. **Плесень и высолы.** Белые разводы на стенах — признак протечек.

+ Инженерные системы

- 26. **Отопление.** Радиаторы закреплены, нет подтёков в местах соединений. Включите отопление — все секции должны греться равномерно.
- 27. **Водоснабжение.** Откройте краны на полную — напор должен быть стабильным. Проверьте горячую и холодную воду.
- 28. **Канализация.** Залейте ведро воды в каждую точку (раковина, унитаз, ванна) — вода должна уходить без задержки.
- 29. **Вентиляция.** Поднесите лист бумаги к решётке — он должен притягиваться. Если нет — вентиляция забита или спроектирована неправильно.
- 30. **Электрика.** Проверьте все розетки тестером. Фаза должна быть справа. УЗО должно срабатывать при замыкании.
- 31. **Счётчики.** Показания на нуле или минимальны. Запишите их в акт.
- 32. **Слаботочка.** Домофон, интернет-кабель (если заведён в квартиру), телевидение.

+ Санузел и гидроизоляция

- 33. Гидроизоляция пола.** Должна быть заведена на стены на 10–15 см. Проверьте визуально.
- 34. Трап (слив в полу).** Уклон пола к трапу — вода не должна стоять лужами.
- 35. Кафель (если есть).** Сколы, трещины, пустоты под плиткой (простучите).
- 36. Затирка швов.** Без пропусков, не крошится.
- 37. Унитаз.** Закреплён, бачок не подтекает.
- 38. Полотенцесушитель.** Грется, нет подтёков на соединениях.

+ Лоджия и балкон

- 39. Остекление (если предусмотрено).** Стекла целы, створки открываются-закрываются.
- 40. Козырёк.** Нет трещин, гидроизоляция цела.
- 41. Слив воды.** Уклон пола к сливной воронке.
- 42. Парапет.** Закреплён, нет шаткости.
- 43. Отделка стен и пола.** Без сколов и трещин.
- 1. Не подписывайте акт приёма-передачи.** Пока акт не подписан — квартира юридически не ваша, и застройщик обязан устранять дефекты за свой счёт.
- 2. Составьте акт осмотра с дефектами.** В двух экземплярах. Один — вам, второй — застройщику. Опишите каждый дефект: «окно в спальне не закрывается, щель 1 см», «стяжка пола в коридоре — бугор 5 мм».
- 3. Сфотографируйте и снимите видео.** Каждый дефект — крупным планом. Общий план — чтобы было понятно, где находится дефект.
- 4. Установите сроки устранения.** По закону — 45 дней, но можно договориться на 30. Зафиксируйте в акте.
- 5. Если застройщик не устраняет — обращайтесь к юристу.** Досудебная претензия, затем суд. Практика: суды встают на сторону дольщика, если дефекты зафиксированы до подписания акта.

Алькор — независимое агентство новостроек Петербурга

Поможем принять квартиру: эксперт пройдёт по каждому пункту вместе с вами.

+7 931 000-98-88

alkorspb.ru · Растанная ул., 2к2

Чек-лист носит информационный характер и не является публичной офертой (ст. 437 ГК РФ). Требования к качеству квартиры определяются договором, проектной документацией и обязательными нормами. Алькор — риелторские услуги по подбору и сопровождению сделок; не является застройщиком.