

Чек-лист приёмки квартиры у застройщика

Возьмите с собой: паспорт, договор ДДУ, план квартиры, фонарик, рулетку 5 м, уровень или приложение-уровень, зарядку для телефона (проверить розетки), лист бумаги (тяга вентиляции), мел или малярный скотч — отмечать дефекты. Фотографируйте каждый дефект с линейкой рядом.

ЖК / адрес	Квартира №	Дата приёмки
Площадь по ДДУ	Площадь по обмеру БТИ	Тип отделки без / предчистовая / white box

1. Документы и общее

Что проверить	Норма / как	ОК	Замечание
Акт приёма-передачи — подписывать только после осмотра	Дефекты вписывать в акт или в дефектную ведомость, застройщик обязан устранить	☐	
Площадь: ДДУ ↔ обмер БТИ	Разница — повод для перерасчёта цены	☐	
Паспорта на счётчики, инструкции на оборудование, ключи (входная дверь, щиток, почтовый ящик)	Количество комплектов ключей по описи	☐	
Показания счётчиков: вода, электричество, тепло	Сфотографировать с номерами приборов	☐	

2. Входная дверь и окна

Что проверить	Норма / как	ОК	Замечание
Входная дверь: замки, ручки, глазок, уплотнитель, ход полотна	Закрывается без усилия, не задевает коробку, зазоры равные	☐	
Окна и балконная дверь: стеклопакеты	Нет трещин, царапин, запотевания внутри стеклопакета	☐	
Фурнитура: открывание, откидывание, микропроветривание	Все положения работают, ручки не люфтят	☐	
Монтажный шов, откосы, отливы, подоконники	Пена закрыта, нет продувания (лист бумаги в створке не вытягивается), подоконник не качается	☐	
Остекление балкона или лоджии	Створки, замки, уплотнители, слив воды наружу	☐	

3. Стены, полы, потолки

Что проверить	Норма / как	ОК	Замечание
---------------	-------------	----	-----------

Вертикаль стен (уровень 2 м)	Отклонение до 10 мм на высоту этажа для черновой, до 5 мм при штукатурке от застройщика	☐	
Трещины в стенах и перекрытиях	Волосные — норма; раскрытие свыше 0,3 мм, сквозные — в акт	☐	
Стяжка пола: ровность, трещины, пустоты (простучать), отслоения	Отклонение до 4 мм на 2 м; гулкий звук — пустота	☐	
Влажность стяжки и стен (важно для Сочи)	Тёмные пятна, высолы, запах сырости — в акт; перед чистовой отделкой меряем влагомером	☐	
Высота потолков по всей квартире	Сверить с ДДУ, перепады плит до 10 мм	☐	
Гидроизоляция мокрых зон (если предусмотрена проектом)	Заход на стены 15–20 см, без разрывов	☐	

4. Электрика

Что проверить	Норма / как	ОК	Замечание
Щиток: автоматы, УЗО, маркировка линий	Кнопка «Тест» на УЗО отключает линию; схема на дверце	☐	
Розетки и выключатели (если есть)	Проверить каждую зарядкой или тестером; выключатели — лампой	☐	
Ввод кабеля, слаботочка (домофон, интернет, ТВ)	Кабели выведены, домофонная трубка работает	☐	
Электрический счётчик	Пломба, номер, показания — фото	☐	

5. Вода, канализация, отопление, вентиляция

Что проверить	Норма / как	ОК	Замечание
Стояки ХВС/ГВС, краны-отсекатели, фильтры, счётчики	Краны поворачиваются, нет подтёков и ржавчины, пломбы на счётчиках	☐	
Канализация: выводы, заглушки, уклон	Заглушки на месте, нет запаха, стыки сухие	☐	
Радиаторы и трубы отопления	Крепления, терморегуляторы, нет подтёков; летом попросить акт опрессовки	☐	
Вентиляция: тяга в кухне и санузле	Лист бумаги прилипает к решётке при открытом окне	☐	
Трасса под кондиционер / место наружного блока	Предусмотрено проектом? Дренаж есть?	☐	

6. Балкон, фасад, общее имущество

Что проверить	Норма / как	ОК	Замечание
Балконная плита, ограждение, слив, парапет	Нет трещин и ржавых подтёков, ограждение не шатается	☐	
Подъезд, лифт, этажный щиток, пожарные шкафы	Это тоже принимается — замечания в акт УК	☐	

Что делать с замечаниями. Всё, что нашли, — в акт осмотра или дефектную ведомость с фото и датой; застройщик обязан устранить дефекты в разумный срок (обычно до 45 дней) или компенсировать. Не подписывайте акт приёма-передачи «чистым» под обещание «потом поправим». Если не можете приехать — примем квартиру вместо вас по доверенности: проверим по этому чек-листу, пришлём акт с фото и замерами в день приёмки. 5 000 Р за квартиру до 60 м², бесплатно при договоре на ремонт.