ЧЕК-ЛИСТ

ПРИЕМКА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ

Что взять с собой, как проверить квартиру подручными средствами и что нельзя подписывать у застройщика

11
зон проверки

52
пункта с галочками

10
вещей, которые взять с собой

Распечатайте и отмечайте пункты прямо на приемке

Александр Пулатов
строительный и судебный эксперт

+7 952 113-98-88
t.me/priemka39 · priemka39.ru

Я каждый день принимаю квартиры в новостройках Калининграда и вижу одни и те же ошибки покупателей: смотрят бегло, верят на слово, подписывают не глядя. Этот чек-лист для тех, кто идет на приемку сам. Он не заменит приборы и опыт, но поможет не пропустить очевидное и **правильно все зафиксировать**.

ЧТО ВЗЯТЬ С СОБОЙ

- ☐ **Фонарик**
  яркий, можно на телефоне
- ☐ **Рулетка**
  5 м или лазерный дальномер
- ☐ **Уровень**
  или приложение-уровень в телефоне
- ☐ **Правило 2 м**
  если есть; можно длинный ровный уровень
- ☐ **Лист А4 и салфетки**
  для проверки притвора и тяги
- ☐ **Зарядка или ночник**
  чтобы проверить каждую розетку
- ☐ **Вода 1,5–2 л**
  для проверки канализации
- ☐ **Малярный скотч и маркер**
  отмечать дефекты на месте
- ☐ **ДДУ с приложениями**
  описание отделки и планировка
- ☐ **Этот чек-лист и ручка**
  и заряженный телефон для фото

КАК ИДТИ НА ПРИЕМКУ

1. **Приезжайте днем.** При дневном свете дефекты видно лучше. Закладывайте 1,5–2 часа, не меньше.
2. **Сразу попросите включить котел** или уточните, подано ли отопление. К концу осмотра проверите, как греют радиаторы.
3. **Идите по порядку:** от входной двери, комната за комнатой. Так ничего не пропустите.
4. **Фотографируйте каждый дефект дважды:** общим планом и крупно, с рулеткой в кадре. Место отмечайте скотчем.
5. **Все замечания только письменно.** Устное «поправим, не пишите» ничего не стоит.
6. **Не давайте себя торопить.** Это ваша квартира и ваши деньги.

☐ отмечайте проверенный пункт 🔴 увидели красный флаг — фото и запись в акт

ПРОВЕРЯЕМ ПО ЗОНАМ

01 ВХОДНАЯ ДВЕРЬ

ЧТО СМОТРИМ	КАК ПРОВЕРИТЬ САМОМУ	КРАСНЫЙ ФЛАГ
☐ **Модель и комплектация как в договоре**	Сверьте с приложением к ДДУ: модель, глазок, ручка, ключи	● Другая модель, чего-то не хватает
☐ **Полотно и коробка без повреждений**	Посветите фонариком под углом, с расстояния вытянутой руки	● Вмятины, сколы, царапины, следы подкраски
☐ **Открывается и закрывается легко**	Откройте и закройте 5 раз, проверьте все замки всеми ключами	● Трется, скрипит, замок поворачивается с усилием
☐ **Не открывается и не закрывается сама**	Оставьте дверь приоткрытой в нескольких положениях	● Полотно «ходит» само: коробка стоит не по уровню
☐ **Плотно прилегает**	Зажмите дверью лист бумаги в нескольких местах и потяните	● Лист выходит свободно: будет дуть и тянуть запахи из подъезда
☐ **Уплотнитель целый**	Проведите рукой по всему контуру	● Разрывы, отклеившиеся участки

ЗАМЕЧАНИЯ

02 ОКНА И БАЛКОННАЯ ДВЕРЬ

Проверяйте каждый блок отдельно

ЧТО СМОТРИМ	КАК ПРОВЕРИТЬ САМОМУ	КРАСНЫЙ ФЛАГ
☐ **Стекла и профиль целые**	Фонарик под углом, с обеих сторон створки	● Сколы, трещины, царапины, ржавые точки (окалина от сварки)
☐ **Створки работают во всех режимах**	Откройте, закройте, откиньте на проветривание	● Заедает, створка цепляет раму, ручка тугая
☐ **Створка прижата плотно**	Тест листом бумаги по периметру закрытой створки	● Лист вытягивается без сопротивления
☐ **Окно стоит ровно**	Уровень или приложение-уровень в телефоне на раму	● Пузырек заметно уходит в сторону
☐ **Монтажный шов закрыт**	Осмотрите стык рамы с откосами и под подоконником	● Видна голая пена, щели, чувствуется сквозняк
☐ **Отлив снаружи с уклоном на улицу**	Посмотрите на отлив, если можно, плесните немного воды	● Вода стоит или течет к раме
☐ **Защитная пленка снаружи снята**	Осмотрите профиль с внешней стороны	● Пленка осталась: на солнце она прикипает, потом не снять
☐ **Подоконник закреплен**	Нажмите на край, осмотрите поверхность	● Качается, сколы, царапины

ЗАМЕЧАНИЯ

03 БАЛКОН И ЛОДЖИЯ

ЧТО СМОТРИМ	КАК ПРОВЕРИТЬ САМОМУ	КРАСНЫЙ ФЛАГ
☐ **Ограждение надежное**	Покачайте рукой, осмотрите крепления	● Люфт, ржавчина на креплениях
☐ **Остекление работает**	Откройте и закройте каждую створку	● Не закрывается, перекошено, царапины
☐ **Вода уходит наружу**	Найдите дренажные отверстия внизу профиля и отливы	● Отверстия забиты, следы потеков внутри
☐ **Пол и примыкания сухие**	Осмотрите углы и стык с фасадом	● Мокрые пятна, белый налет, плесень

ЗАМЕЧАНИЯ

04 СТЕНЫ И ПОТОЛОК

ЧТО СМОТРИМ	КАК ПРОВЕРИТЬ САМОМУ	КРАСНЫЙ ФЛАГ
☐ **Стены ровные**	Приложите правило 2 м в разных направлениях; посветите фонариком вдоль стены	● Просвет под правилом больше 3 мм, «волны» в боковом свете
☐ **Углы ровные**	Уровень или отвес в каждом углу	● Угол заметно «заваливается»
☐ **Штукатурка держится**	Простучите стену рукояткой отвертки	● Глухой звук, осыпание, трещины
☐ **Нет следов протечек**	Потолок у стояков и окон, верх углов	● Рыжие пятна, разводы, белый налет
☐ **Нет плесени**	Углы наружных стен, за радиаторами, кладовка	● Темные точки, затхлый запах

ЗАМЕЧАНИЯ

05 ПОЛ (СТЯЖКА)

ЧТО СМОТРИМ	КАК ПРОВЕРИТЬ САМОМУ	КРАСНЫЙ ФЛАГ
☐ **Пол ровный**	Правило 2 м в разных направлениях, особенно у дверей и между комнатами	● Просвет больше 2–3 мм, перепад на пороге
☐ **Стяжка не «бухтит»**	Простучите пол по всей площади	● Гулкий звук: стяжка отслоилась от основания
☐ **Поверхность прочная**	Проведите ключом с нажимом	● Сыпется песок, остаются глубокие борозды
☐ **По краю есть демпферная лента**	Посмотрите на стык пола и стены	● Стяжка залита вплотную к стене
☐ **Нет трещин**	Осмотр с фонариком под углом	● Трещины, особенно длинные и расходящиеся

ЗАМЕЧАНИЯ

06 ЭЛЕКТРИКА

ЧТО СМОТРИМ	КАК ПРОВЕРИТЬ САМОМУ	КРАСНЫЙ ФЛАГ
☐ **Щиток собран и подписан**	Откройте щиток, посмотрите на автоматы	● Нет подписей линий, торчат провода, нет УЗО или дифавтоматов
☐ **Розетки работают**	Зарядка телефона или ночник в каждую розетку	● Не работает, искрит, греется
☐ **Розетки держатся**	Аккуратно покачайте рукой	● Шатается, выходит из стены
☐ **Точки на своих местах**	Сверьте количество розеток и выводов с планом	● Не хватает точек, стоят не там

ЗАМЕЧАНИЯ

07 ОТОПЛЕНИЕ

ЧТО СМОТРИМ	КАК ПРОВЕРИТЬ САМОМУ	КРАСНЫЙ ФЛАГ
☐ **Радиаторы закреплены**	Аккуратно покачайте	● Люфт, держится на одном кронштейне
☐ **Радиаторы греются целиком**	Если отопление включено, ладонью сверху и снизу	● Верх холодный: воздух; холодный целиком: не работает
☐ **Нет подтеков**	Протрите соединения салфеткой, осмотрите пол под радиатором	● Салфетка влажная, ржавые следы
☐ **Краны и термоголовки на месте**	Сверьте с ДДУ, покрутите	● Не установлены, не вращаются

ЗАМЕЧАНИЯ

08 ВОДА И КАНАЛИЗАЦИЯ

ЧТО СМОТРИМ	КАК ПРОВЕРИТЬ САМОМУ	КРАСНЫЙ ФЛАГ
☐ **Нет протечек**	Если разрешат, откройте краны на вводе; протрите все соединения салфеткой	● Капает, влажные стыки
☐ **Счетчики опломбированы**	Сфотографируйте номера, пломбы и показания	● Нет пломб, показания не совпадают с актом
☐ **Краны и коллектор доступны**	Убедитесь, что до запорной арматуры можно добраться	● Все закрыто глухим коробом без люка
☐ **Канализация уходит**	Вылейте 1,5–2 л воды в каждый выпуск	● Вода стоит, булькает, пахнет
☐ **Свободные выпуски заглушены**	Осмотрите все выводы труб	● Открытые трубы: запах канализации

ЗАМЕЧАНИЯ

09 ВЕНТИЛЯЦИЯ

ЧТО СМОТРИМ	КАК ПРОВЕРИТЬ САМОМУ	КРАСНЫЙ ФЛАГ
☐ **Тяга есть**	Приоткройте окно, поднесите салфетку к решетке на кухне и в санузле	● Салфетку не тянет или выдувает в комнату
☐ **Каналы чистые**	Посветите фонариком внутрь канала	● Строительный мусор
☐ **Решетки на месте**	Осмотр	● Решеток нет, канал открыт

ЗАМЕЧАНИЯ

10 ГАЗОВЫЙ КОТЕЛ

Если есть

	ЧТО СМОТРИМ	КАК ПРОВЕРИТЬ САМОМУ	КРАСНЫЙ ФЛАГ
☐	**Котел запущен в начале осмотра**	Попросите представителя застройщика включить котел сразу	● Не запускается, ошибка на экране (сфотографируйте код)
☐	**Отопление и горячая вода работают**	Через 10–15 минут проверьте радиаторы и горячую воду	● Холодные радиаторы, нет горячей воды
☐	**Котел висит ровно**	Осмотрите крепление и трубы под котлом	● Перекос, подтеки, ржавчина
☐	**Нет запаха газа**	Принюхайтесь у котла и счетчика	● Запах газа: перекройте кран, откройте окна, выйдите и звоните 104

ЗАМЕЧАНИЯ

11 ДОКУМЕНТЫ И ПЛОЩАДЬ

	ЧТО СМОТРИМ	КАК ПРОВЕРИТЬ САМОМУ	КРАСНЫЙ ФЛАГ
☐	**Окна, двери, отделка как в ДДУ**	Пройдитесь по приложению к договору пункт за пунктом	● Что-то заменили «на аналог»
☐	**Площадь сходится**	Замерьте комнаты рулеткой или дальномером, сравните с планом	● Заметная разница в метрах
☐	**Условия по площади понятны**	Найдите в ДДУ пункт о допустимом отклонении площади	● Не знаете, будет ли доплата или возврат
☐	**Показания счетчиков в акте**	Сверьте цифры в акте с фото	● Цифры не совпадают

ЗАМЕЧАНИЯ

КАК ЗАФИКСИРОВАТЬ И ЧТО ПОДПИСЫВАТЬ

Найти дефект мало. Важно, чтобы он остался на бумаге с подписью застройщика: только тогда его обязаны устранить.

ФИКСИРУЕМ ЗАМЕЧАНИЯ

- Все дефекты вносите в акт осмотра (дефектную ведомость) с подписью представителя застройщика.
- Пишите конкретно: что, где, насколько.
- Заберите свой экземпляр или сфотографируйте подписанный акт целиком.
- Попросите указать срок устранения и дату повторного осмотра.
- Если застройщик тянет, отправьте письменную претензию и получите на ней входящий номер.

~~«Стены кривые»~~
«Спальня, стена у окна: просвет под правилом 2 м — 6 мм»

ПОДПИСЫВАЕМ ДОКУМЕНТЫ

- Мелкие недостатки, с которыми квартирой можно пользоваться, обычно вносят в акт осмотра, а передаточный акт подписывают. Обязанность устранить их остается за застройщиком.
- При серьезных недостатках (протечки, нет отопления, не работает электрика) можно не подписывать передаточный акт до их устранения.
- На приемку можно прийти со специалистом.
- Правила приемки по 214-ФЗ в последние годы менялись несколько раз. Сомневаетесь — спросите в ветке «Юридические вопросы» **до** подписи, а не после.

НИКОГДА НЕ ПОДПИСЫВАЙТЕ

«Претензий не имею», «Квартира осмотрена, замечаний нет» и подобные фразы, если вы видели хоть один дефект. Потом доказать, что дефект был при передаче, будет намного сложнее.

ЧТО НЕ УВИДЕТЬ БЕЗ ПРИБОРОВ

Самые неприятные дефекты проявляются в первую зиму. Рукой и рулеткой их не найти:

Тепловизор	Холодные углы и места, где будет плесень, продувание окон, трубы отопления и теплый пол в стяжке
Влагомер	Сырые стены и стяжка, на которые нельзя сразу делать ремонт
Прочность стяжки	Выдержит ли пол плитку и ламинат или начнет крошиться
Анемометр	Реальная сила тяги вентиляции, а не «салфетку вроде тянет»
Лазерный нивелир	Точная геометрия стен, полов и потолков по всей квартире
Газоанализатор	Микроутечки газа на соединениях, которые не слышно по запаху

Если хотите, чтобы квартиру проверили мои инженеры с приборами, составили акт и довели застройщика до устранения дефектов, пишите. **Вопросы по чек-листу задавайте в группе «Приемка 39 | Чат». Я отвечаю.**

+7 952 113-98-88
Канал: t.me/priemka39
priemka39.ru
Александр Пулатов

Telegram-канал

МОИ ЗАМЕТКИ