

Приёмка квартиры у застройщика

Оксана

дизайнер интерьера

№ 04 / гайды

Приёмка - единственный момент, когда недостатки квартиры устраняет застройщик, а не вы за свои деньги. После подписания акта без замечаний доказывать что-то станет сложнее, а чинить дороже: часть дефектов уйдёт под отделку.

ГЛАВНЫЙ ПРИНЦИП

Всё, что не записано, **считается принятым**. Устные обещания «потом починим» ничего не значат, а подпись без замечаний закрывает вопрос навсегда. Поэтому задача приёмки - не поругаться, а **зафиксировать письменно** каждое замечание.

СНАЧАЛА - В КАКОМ ВИДЕ ВАМ СДАЮТ КВАРТИРУ

Бетон и white box принимают по-разному. В квартире без отделки смотрят геометрию, конструктив и инженерные вводы. В white box уже сделаны штукатурка, стяжка и разводка, стоят розетки и выключатели - значит проверять нужно ещё и их: напряжение в каждой розетке, работу каждого выключателя, отсутствие трещин на стяжке и штукатурке. Проверок становится вдвое больше, а часть из них без приборов не сделать.

Поэтому приёмку разумно заказать в специализированной организации. У них есть то, чего нет у собственника: измерительное оборудование и опыт, который подсказывает, где у конкретного застройщика обычно слабое место. Стоит это

заметно дешевле любой переделки, которую придётся делать за свой счёт после подписания акта.

01

Что взять с собой

Для базовой приёмки не нужно быть строителем. Нужны список, внимательность и пара простых инструментов.

- **Телефон** - фонарик и камера для фиксации дефектов.
- **Зарядку для телефона** - проверять розетки.
- **Рулетку** - сверить площади и высоту потолка с договором.
- **Лист бумаги или зажигалку** - проверить тягу вентиляции.
- **Мел или малярный скотч** - пометать найденные дефекты прямо на месте.
- **Уровень** (или приложение-уровень в телефоне) - проверить вертикали и горизонтالي.
- Договор с планом квартиры и характеристиками отделки.

Время осмотра: идите на приёмку днём - при естественном свете видно то, что лампа скрадывает. **И не ограничивайте себя по времени:** нормальная приёмка редко укладывается в час, а на white box занимает и больше. Если вас торопят или называют регламент вроде «у нас на квартиру тридцать минут» - это повод не спешить, а не повод осматривать быстрее.

02

Документы - до осмотра

- Сверьте фактическую планировку с планом в договоре.
- Замерьте площадь: расхождение с договором - это вопрос перерасчёта, а не «бывает».
- Проверьте комплект: паспорта на счётчики, ключи от всех замков, инструкции.
- Зафиксируйте показания всех счётчиков (фото).

03

Окна и двери

- Открыть-закрыть каждую створку: ход плавный, ничего не цепляет, ручки не болтаются.
- Стеклопакеты: без трещин, царапин и конденсата между стёклами.
- Уплотнители сидят по всему периметру, ничего не топорщится.
- Монтажные швы запенены без пустот; зимой - без продуваний (проверьте ладонью).
- Защитную плёнку с внешней стороны рам застройщик должен был снять: на солнце она за месяцы «прикипает» намертво.
- Входная дверь: закрывается без усилия, замки работают всеми ключами, глазок цел.

Посмотрите, сколько остаётся от верха окна до плиты перекрытия. Сейчас потолок голый, и створка открывается свободно. Но потом появится чистовой потолок - натяжной или из гипсокартона, со светильниками и карнизом, и он заберёт несколько сантиметров. Если запаса не было изначально, открывать окно станет нечем: створка упрётся в потолок. Замерьте этот отступ на приёмке и зафиксируйте, если он подозрительно мал - потом менять будет нечего, потолок придётся поднимать в ущерб высоте или отказываться от карниза.

04

Стены, полы, потолки

- Крупные трещины, наплывы, пустоты - помечайте мелом и фотографируйте.
- Вертикаль стен и углы проверьте уровнем - особенно там, где встанет кухня. Смотрите, не «уходит» ли стена: отклонение видно по правилу или лазеру, и его надо записать цифрой, а не словом «кривовато».
- **Подлитые и добетонированные участки** - отдельный вопрос застройщику: почему здесь доливали, что под этим слоем и приняты ли эти работы. Наливные пятна и заплатки без объяснения на приёмке - повод для замечания.
- **Большие перепады в бетоне можно требовать убрать.** Если стена или пол уходят настолько, что выравнивание съест сантиметры и мешки смеси, просите застройщика отбить лишний бетон. Это его работа и его материал, а для вас - сэкономленные объёмы в смете.
- Стяжка пола: без трещин и отслоений; постучите в нескольких местах - гулкий «бухтящий» звук означает пустоту под стяжкой.

- **Высоту потолка мерьте в каждом помещении**, а не в одном: по всем углам и в центре. Разброс между точками - это будущий уровень потолка по всей квартире: его придётся выставлять по самой низкой отметке.
 - **Уровень пола относительно входной двери.** Посмотрите, как плита соотносится с порогом. Если плита уже вровень с порогом - это дефект: на пол ещё лягут коммуникации, изоляция и стяжка, и чистовой пол окажется выше двери, дверь просто не откроется. Обратная крайность тоже бывает: залито так глубоко, что в квартиру приходится спускаться, будто со ступеньки. Оба случая фиксируются на приёмке.
 - Следы протечек (жёлтые разводы) на потолке и у стояков - сигнал разобратся до подписания.
-

05

Инженерия

- **Электрика:** зарядка телефона - в каждую розетку; выключатели - каждый; щиток - автоматы подписаны, ничего не искрит и не греется.
- **Вода:** краны открываются, напор ровный, соединения сухие (проведите сухой рукой или салфеткой по стыкам). Под стояками и приборами - без подтёков.
- **Канализация:** нет запаха; доступ к ревизии стояка не замурован.
- **Вентиляция:** лист бумаги должен прилипнуть к решётке вытяжки. Не тянет - фиксируйте: исправлять вентиляцию после отделки крайне дорого.
- **Отопление:** радиаторы закреплены, без подтёков; зимой - равномерно тёплые.

— **Все вводы на месте.** Проверьте, что в квартиру заведён базовый минимум и он рабочий: холодная и горячая вода с запорной арматурой, канализация, вентиляция с тягой, электричество, а также системы пожарной безопасности - датчики и оповещение, если они предусмотрены проектом дома. Отсутствующий ввод после отделки обходится дороже всего остального в этом списке.

СПРОСИТЬ НА ПРИЁМКЕ

Где в вашем доме монтируются наружные блоки кондиционеров. Вариантов обычно три: общая площадка или техническое помещение, куда подключаются все квартиры; отведённая зона в общественной части; ниша на фасаде под конкретную квартиру. От ответа зависит трасса, её длина и место закладки на этапе черновых работ - а закладывают её задолго до того, как вы выберете сам кондиционер. Спрашивайте на приёмке, пока рядом есть представитель застройщика.

06

Как фиксировать дефекты

1. Каждый дефект - в акт осмотра (дефектную ведомость) письменно: место, описание, фото.
2. Помечайте дефект на месте мелом или скотчем и снимайте с привязкой - общий план плюс крупный.
3. Не поддавайтесь на «это мелочь, потом починим» на словах - работает только написанное.
4. Существенные дефекты - основание не подписывать акт до устранения; несущественные - подписать с перечнем замечаний и сроком устранения.
5. После устранения - повторная приёмка по тому же списку.

Если сомневаетесь хоть в чём-то - не принимайте квартиру в одиночку. Специализированная приёмка стоит несопоставимо меньше, чем один невыявленный дефект под отделкой, а её акт застройщик воспринимает иначе, чем список замечаний от собственника: там формулировки, ссылки на нормы и приборные замеры, а не «мне кажется, стена кривая».

Итог

Приёмка - это внимательность, которая экономит месяцы переписки и сотни тысяч на переделках. Список, рулетка, зарядка, лист бумаги, столько времени, сколько нужно, - и ни один акт не подписывается «не глядя».

Планируете после приёмки ремонт? Посчитаем ваш объект - пока квартиры пустая, решения стоят дешевле всего.

Чем мы можем помочь

Этот материал - часть системы, по которой мы ведём объекты: дизайн, комплектацию и авторский контроль ведёт дизайнер Оксана Ефремова, строительные работы выполняет подрядная строительная компания. Что это даёт вам:

- **Решения - до стройки, а не на бегу.** Всё, о чём этот материал, мы проходим вместе с вами на этапе проекта - стройка идёт без простоев и переделок.
- **Прозрачная смета.** Видно, что входит и что нет; всё сверх сметы - только письменно и до выполнения.
- **Поэтапная приёмка и оплата.** Вы платите за принятый результат; скрытые работы фиксируются фото до закрытия.
- **Комплектация снимает с вас закупку целиком.** Подбор, заказ, сроки поставки, приёмка на объекте, а также возвраты и рекламации, если пришло битым или не тем. Это самая изматывающая часть ремонта, и её можно не проходить самому. Услугу можно взять отдельно - без ремонта и без дизайн-проекта.
- **И она же обычно экономит деньги.** Скидки, которые поставщики дают дизайнерам, выше обычных клиентских - мы передаём их вам.
- **Стоимость услуги - 10% от закупочной стоимости материалов.**

Расскажите о вашем объекте - подскажем, с чего начать именно вам.

ТЕЛЕГРАМ [@remont_start](https://www.instagram.com/remont_start) ТЕЛЕФОН +7 916 202-65-60

Дизайн и комплектация - ООО «ФАБ». Строительные работы выполняет подрядная организация. Материал не является офертой.

Материал носит информационный характер и не является рекомендацией, проектной документацией или правилами выполнения работ. Учитывайте особенности вашего объекта; решения и их применение остаются на вашей стороне.