ОТДАТЬ КЛИЕНТУ ПЕРЕД ПРИЁМКОЙ

Приёмка квартиры: заметить и зафиксировать недостатки

Подготовка к приёмке новостройки

Что взять с собой, в каком порядке осматривать квартиру, двадцать типовых замечаний, бланк для фиксации и что делать, если замечания не принимают.



6 страниц с бланком замечаний

20 замечаний типовые формулировки

2 часа на приёмку с отделкой

Кому: покупателю новостройки перед приёмкой. Риелтору: отдавайте за неделю до осмотра, а не накануне, чтобы клиент успел прочитать договор.

Актуально на 11 сентября 2026. Условия площадок, банков и застройщиков меняются: перед разговором с клиентом сверяйтесь с первоисточником.

Подготовил [имя и фамилия], риелтор, [город] [телефон] · [мессенджер] · [страница]

ПОДГОТОВКА

Что взять с собой

- [ ] Рулетку и лазерный дальномер, если есть
- [ ] Уровень или приложение на телефоне
- [ ] Фонарь и зарядку для телефона
- [ ] Зарядное устройство для проверки розеток
- [ ] Лист бумаги, ручку и малярный скотч для отметок
- [ ] Копию договора и план квартиры

Назначайте приёмку на дневное время: при естественном свете видно то, чего не видно вечером.



ПОРЯДОК

Осмотр по зонам

Зона	Что проверяем
Входная дверь	Открывание, замки, уплотнитель, перекос
Окна	Створки, фурнитура, стеклопакеты, царапины
Стены	Ровность, трещины, отклонения по вертикали
Пол и стяжка	Ровность, пустоты, трещины
Потолок	Перепады, следы протечек
Электрика	Розетки, выключатели, автоматы, счётчик
Вентиляция	Тяга в кухне и санузле
Сантехника	Разводка, краны, подтёки, канализация
Отделка	Швы, стыки, качество покраски
Балкон	Остекление, уплотнители, водоотвод

ЧТО ИСКАТЬ

Двадцать типовых замечаний

№	Замечание	№	Замечание
1	Царапины на стеклопакетах	11	Протечки в узлах сантехники
2	Перекос входной двери	12	Не установлены счётчики
3	Створка окна не закрывается плотно	13	Повреждение подоконника
4	Отсутствие тяги в вентиляции	14	Щели между стеной и полом
5	Пустоты в стяжке	15	Следы влаги на потолке
6	Трещины в стяжке	16	Не закреплены радиаторы
7	Отклонение стен по вертикали	17	Повреждение входной двери
8	Неровности штукатурки	18	Нет уплотнителя на балконе
9	Не работают розетки	19	Мусор в вентиляционном канале
10	Отсутствует заземление	20	Площадь не совпадает с проектной

ФИКСАЦИЯ

Бланк замечаний

№	Зона	Замечание	Фото	Срок устранения
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

Все замечания вписывайте в акт, а не проговаривайте устно. Каждое фотографируйте с привязкой к месту.

СПОРНЫЕ СИТУАЦИИ

Если замечания не принимают

1. Составьте акт в свободной форме и подпишите со своей стороны

2. Направьте его застройщику письменно, сохраните подтверждение отправки

3. Не подписывайте акт приёма-передачи при существенных недостатках

4. Сроки устранения смотрите в своём договоре, они у всех разные

ЧТО ЗДЕСЬ НЕ РЕШАЕТСЯ

• Это не юридическая консультация: порядок действий определяется вашим договором

• Формулировки претензии при споре готовит юрист

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ

На что смотреть при приёмке в 2026 году

Массовая отделка от застройщика стала нормой, и вместе с ней выросло число споров по качеству работ. Смотрите не только на конструктив, но и на отделку: швы, стыки, покраска, подоконники.

Что проверять особенно	Почему	Как фиксировать
Качество отделки	Основная причина споров в домах с отделкой	Фото каждого дефекта с привязкой к месту
Работу приточной вентиляции	Ставится чаще, ломается тихо	Проверить тягу и работу при закрытых окнах
Умные счётчики и щиток	Появляются в новых домах	Сверить с проектом и договором
Комплектацию по договору	Отделка бывает в нескольких вариантах	Сверить список работ построчно

ЧТО ЗДЕСЬ НЕ РЕШАЕТСЯ

• Нормативы допустимых отклонений уточняйте по договору и действующим правилам

• Спорные случаи сопровождает юрист, а не риелтор

ПЕРВОЕ ДЕЙСТВИЕ

Прочитайте в своём договоре раздел о приёмке и сроках устранения замечаний, выпишите даты в бланк на пятой странице.

[Имя и фамилия]

Риелтор, [город] · [сегмент: вторичка, новостройки, загород]

[телефон] [мессенджер] [ссылка на страницу]

Материал подготовлен для клиентов и коллег. Числа проверяйте по своим документам и данным на дату разговора.