

Чек-лист приёмки квартиры — Москва

Сформирован 24.08.2026 · <https://moskva.proraby.ru/chek-list-priemki-kvartiry>

Возьмите с собой: паспорт и договор, смотровой лист, уровень или правило, рулетку, фонарик, зарядку для телефона (проверка розеток), лампочку, лист бумаги (вентиляция), мел или малярный скотч. Отмечайте каждый пункт: ✓ — в порядке, X — дефект в смотровой лист.

Документы — до осмотра

Проверьте бумаги до того, как войдёте в квартиру: без них подписывать акт рано.

- ☐ Дом введён в эксплуатацию (запросите разрешение на ввод — ЗОС).
- ☐ У вас на руках договор (ДДУ/уступка) и паспорт; у застройщика — доверенность представителя.
- ☐ Смотровой лист / акт осмотра — фиксировать замечания будете в нём, по одному пункту на строку.
- ☐ Планировка в договоре совпадает с фактической (стены, проёмы, санузлы на своих местах).
- ☐ Площадь по обмерам БТИ: при отклонении от проектной возможен перерасчёт цены.

Геометрия, стены, пол и потолок

Основные инструменты: уровень или правило 2 м, рулетка, фонарик, мел.

- ☐ Отклонение стен от вертикали — не больше 5 мм на этаж (приложите правило или уровень).
- ☐ Стяжка пола без трещин, пустот и «бухтения» (простучите — звонкий звук выдаёт пустоту).
- ☐ Перепад пола — в пределах 4 мм на 2 метра.
- ☐ Потолок: без перепадов на стыках плит, следов протечек и ржавых пятен.
- ☐ Монолитные стены и плиты без оголённой арматуры и сквозных трещин.
- ☐ Углы комнат прямые; диагонали помещений совпадают (важно для мебели и кухни).

Окна, балкон и двери

Самый частый источник замечаний в новостройках — проверяйте каждую створку.

- ☐ Стеклопакеты без трещин, царапин и запотевания между стёклами.
- ☐ Створки открываются, закрываются и откидываются без усилий и не задевают раму.
- ☐ Фурнитура работает во всех режимах, ручки не болтаются.
- ☐ Монтажные швы запенены равномерно, без щелей; откосы без трещин.
- ☐ Подоконники и отливы закреплены, с уклоном от окна (снаружи).
- ☐ Балконное остекление и дверь: ход, уплотнители, отсутствие продуваний.
- ☐ Входная дверь: закрывается без перекоса, замки работают, глазок и уплотнители на месте.

Электрика

Возьмите с собой простейший тестер или зарядку с телефоном.

- ☐ Электрощит: автоматы подписаны, УЗО срабатывает от кнопки «Тест».
- ☐ Все розетки работают (проверьте тестером или зарядкой), крышки не болтаются.
- ☐ Выключатели и точки освещения работают во всех комнатах (лампочку-патрон — с собой).
- ☐ Звонок, домофон и слаботочный щиток (интернет/ТВ) — на месте и подключены.
- ☐ Счётчик электроэнергии: опломбирован, запишите показания в акт.

Вода, канализация и вентиляция

Протечки и обратная тяга — дефекты, которые дороже всего пропустить.

- ☐ Стояки и разводка: без подтёков, конденсата и следов ржавчины на соединениях.
- ☐ Запорные краны открываются/закрываются, вода идёт с нормальным напором (горячая — горячая).
- ☐ Счётчики воды опломбированы; показания — в акт.
- ☐ Канализационные выводы закреплены, заглушки на месте, без запаха.
- ☐ Полотенцесушитель (если есть) закреплён и греет.
- ☐ Вентиляция тянет: лист бумаги прилипает к решётке в кухне и санузле (окно приоткройте).

Чистовая отделка (если квартира «с отделкой»)

Осматривайте при дневном свете, дефекты отмечайте мелом или малярным скотчем.

- ☐ Обои: без пузырей, расхождения швов и пятен клея; рисунок совпадает.
- ☐ Ламинат/линолеум: без вздутий, щелей и скрипа; плинтусы закреплены.
- ☐ Плитка: ровные швы, без сколов и пустот под плиткой (простучите выборочно).
- ☐ Потолок и стены окрашены равномерно, без разводов и наплывов.
- ☐ Межкомнатные двери: ход, замки, наличники без сколов.
- ☐ Сантехника (если установлена): ванна/унитаз/раковина без сколов, смесители работают, слив не подтекает.

Финал: акт и замечания

Главное правило: сначала замечания в акт — потом подпись.

- ☐ Все дефекты внесены в смотровой лист с датой и подписью представителя застройщика.
- ☐ Срок устранения замечаний зафиксирован письменно (по закону — до 60 дней).
- ☐ Существенные дефекты — основание не подписывать акт приёма-передачи до устранения.
- ☐ Ключи, паспорта на счётчики и оборудование, инструкция по эксплуатации — получены.
- ☐ Показания всех счётчиков зафиксированы в акте.

Главное правило: сначала все замечания — в смотровой лист с подписью представителя застройщика, потом подпись в акте. На устранение дефектов по закону отводится до 60 дней.