https://zen.yandex.ru/remont_school

ПРИЁМКА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ

Пошаговая инструкция по проверке качества ремонтно-отделочных работ в квартире

Авт. Прораб-эксперт Азат Губайдуллин

2020

Настоящая инструкция распространяется бесплатно.
Носит характер рекомендаций для проверки своей квартиры в новостройке с черновой отделкой перед подписанием Акта приемки квартиры.
Описывает основные проблемные зоны новостроек и методы выявления видимых дефектов.
Основана на 6-летней практике автора по приемке квартир в новостройках.

Условия проведения успешной проверки

Запланируйте осмотр новостройки в светлое время суток.
Заранее договоритесь с представителями застройщика, чтобы открыли двери на объекте и дали достаточно времени для осмотра и замеров.
Накануне осмотра изучите проектную декларацию и договор участия в долевом строительстве – здесь описаны основные характеристики объекта (обязательства застройщика) и содержится чертеж с указанием площади всех помещений. Возьмите чертеж с собой.
Подготовьте инструменты, проверьте заряд батарей.

Инструменты

1) Планшет для бумаг с зажимом, бланки чек-листа, листы чистой бумаги;
2) бланк акта расхождений (заполняется и подписывается вместо Акта приемки в случае выявления дефектов)
3) простой карандаш, гелевая ручка, перманентный маркер;
4) фонарик (проверить батарейки);
5) фотоаппарат или телефон с фотоаппаратом (проверить уровень заряда);
6) электролампа для проверки патронов;
7) отвертка-тестер для проверки розеток;
8) спички или зажигалка для проверки тяги в вентиляции;
9) уровень строительный длиной 2 м (выполняет роль контрольной двухметровой рейки для контроля уровня стен, пола и потолка);
10) уровень строительный длиной 40…60 см (для проверки уровня оконных откосов);
11) угольник строительный с плечом не менее 50 см;
12) прави́ло трапецивидное длиной 2 м (выполняет роль контрольной двухметровой рейки для проверки рельефа плоскости);
13) молоток для проверки качества стяжки;
14) рулетка широкая длиной не менее 5 м;
15) лазерный дальномер (проверить батарейки);
16) лазерный уровень (проверить батарейки);
17) тумба или маленькая стремянка для замеров наверху
18) бахилы
19) влажные салфетки
20) пакет для хранения вещей.

Нормативно-правовая база

1. Проектная декларация.
2. Договор участия в долевом строительстве.
3. Перечень технических регламентов:
   - ФЗN 184-ФЗ» О техническом регулировании» Даты редакции: с 22.12.2014 по 18.10.2015
   - ФЗ N 384-ФЗ» Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
   - Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. N 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
   - СП 71.13330.2017 «СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия».
   - ГОСТ Р 56926-2016 Конструкции оконные и балконные различного функционального назначения для жилых зданий. Общие технические условия.
   - СП 29.13330.2011 Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88.
   - ГОСТ 31173-2003 Блоки дверные стальные. Технические условия.
   - СП 30.13330.2012"СНиП 2.04.01-85. Внутренний водопровод и канализация зданий
   - СП 73.13330.2012 Внутренние санитарно-технические системы зданий. Актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85
   - СП 60.13330.2012 "СНиП 41-01-2003. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха"
   - СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции
   - СП 163.1325800.2014 Конструкции с применением гипсокартонных и гипсоволокнистых листов. Правила проектирования и монтажа

Выдержки из №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (последняя ред. от 31 декабря 2017 г.)

Статья 6. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства

1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.
2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.
3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 7. Гарантии качества, предусмотренные договором

1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
1.1. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию

о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).
2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:
1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
2) соразмерного уменьшения цены договора;
3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.
3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.
4. Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.
5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.
5.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
6. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.
7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Статья 8. Передача объекта долевого строительства

1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства

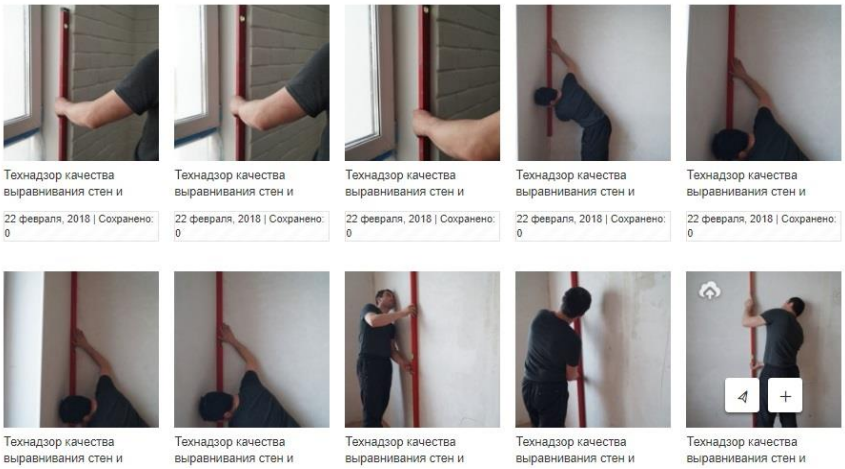
указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.
2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.
3. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.
4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.
5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.
6. Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

Статья 12. Исполнение обязательств по договору

1. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
2. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
Статья 12.1. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору
1. Залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 настоящего Федерального закона, должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство:
1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;
2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

Полезные ссылки:

Детальное руководство по проверке качества штукатурки (2 части):

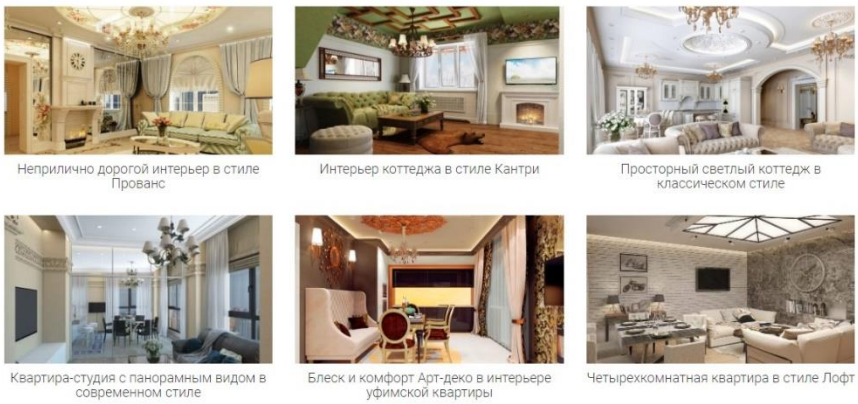


Хороший вопрос: Как проверить качество штукатурных работ

https://www.houzz.ru/ideabooks/104987430/list/horoshiy-vopros-kak-proverity-kachestvo-shtukaturnyh-rabot

Как проверить: Скрытые дефекты отделки стен и потолка

https://www.houzz.ru/ideabooks/107334159/list/kak-proverity-skrytye-defekty-otdelki-sten-i-potolka



Дизайн интерьера: от разработки дизайн-проекта до проведения ремонтно-отделочных работ

https://ufaevdesign.ru/

Пересчитайте площадь всех помещений, занесите полученные данные в таблицу, расположенную ниже. Сравните фактическую площадь с цифрами в договоре.

Объекты исследования

1. Общая площадь помещений
2. Входная дверь
3. Оконные и балконные блоки, лоджия (балкон)
4. Качество выравнивания стен
5. Качество стяжки пола
6. Система водоснабжения и канализации
7. Отопление
8. Электрика
9. Вытяжная вентиляция

1. Общая площадь помещений

	Название помещения	А	В	А1	В1	Площадь	Высота потолка от стяжки	Высота дверных проемов
Помещение 1								
Помещение 2								
Помещение 3								
Помещение 4								
Помещение 5								
Помещение 6								
Помещение 7								
Помещение 8								
Помещение 9								
Помещение 10								

Итого, без учета площади лоджии (балкона), кв м:

Последовательно проверяйте все критерии качества, изложенные в таблице ниже. Делайте пометки и производите фотосъемку выявленных дефектов. Отмечайте их на месте маркером для строителей, которые впоследствии займутся устранением недостатков.

2. Входная дверь

Двери	**ГОСТ 31173-2003 Блоки дверные стальные. Технические условия**
	звонок
	внешний вид
	легкость закрывания
	плотность закрывания
	звукоизоляция
щели, сквозняки	Е.4 При проектировании и исполнении узлов примыкания должны выполняться следующие условия:
	заделка монтажных зазоров между изделиями и откосами проемов стеновых конструкций должна быть по всему периметру дверного блока плотной, герметичной, рассчитанной на выдерживание климатических нагрузок снаружи и условий эксплуатации внутри помещений;
	конструкция узлов примыкания наружных изделий (включая расположение дверного блока по глубине проема) должна максимально препятствовать образованию мостиков холода (тепловых мостиков), приводящих к образованию конденсата на внутренних поверхностях дверных проемов;
	эксплуатационные характеристики конструкций узлов примыкания должны отвечать требованиям, установленным в строительных нормах
	Е.5 Количество и расположение монтажных ушек, вид, диаметр и длину крепежных элементов устанавливают в рабочей проектной документации с учетом материала стен и конструкции дверного проема. В качестве крепежных элементов для монтажа изделий рекомендуется применять строительные анкеры диаметром не менее 10 мм. Расстояние между крепежными элементами не менее 700 мм.
уровень	Е.6 Дверные блоки следует устанавливать по уровню и отвесу. Отклонение от вертикали и горизонтали профилей коробок смонтированных изделий не должно превышать 1,5 мм на 1 м длины, но не более 3 мм на высоту изделия. При этом, если противоположные профили отклонены в разные стороны ("скручивание" коробки), их суммарное отклонение от нормали не должно превышать 3 мм.
	Дверной блок устанавливают в подготовленный дверной проем симметрично относительно центральной вертикали проема. Отклонение от симметричности не должно превышать 3 мм в сторону откоса проема, предназначенного для крепления профиля коробки с петлями. Отклонение от симметричности в другую сторону проема не рекомендуется.
	Е.7 Для заполнения монтажных зазоров (швов) наружных изделий применяют монтажную пену, силиконовые герметики, предварительно сжатые уплотнительные ленты ПСУЛ (компрессионные ленты), изолирующие пенополиуретановые шнуры, пеноутеплители, минеральную вату и другие материалы, имеющие гигиеническое заключение и обеспечивающие требуемые эксплуатационные показатели швов.

3. Оконные и балконные блоки, лоджия (балкон)

Окна	**ГОСТ Р 56926-2016 Конструкции оконные и балконные различного функционального назначения для жилых зданий. Общие технические условия**
	внешний вид, царапины на профиле. Стекло - трещины, царапины
	легкость закрывания
	плотность закрывания
	ручки
	отливы: наличие, как закреплены
	звукоизоляция
уровень	Г.6 Оконные блоки следует устанавливать по уровню. Отклонение от вертикали и горизонтали сторон коробок смонтированных изделий не должны превышать 1,5 мм на 1 м длины, но не более 3 мм на высоту изделия.
щели, сквозняки	Г.4 При проектировании и исполнении узлов примыкания должны выполняться следующие условия:
	заделка монтажных зазоров между изделиями и откосами проемов стеновых конструкций должна быть по всему периметру окна плотной, герметичной, рассчитанной на выдерживание климатических нагрузок снаружи и условий эксплуатации внутри помещений.
	конструкция узлов примыкания (включая расположение оконного блока по глубине проема) должна препятствовать образованию мостиков холода (тепловых мостиков), приводящих к образованию конденсата на внутренних поверхностях оконных проемов;
	эксплуатационные характеристики конструкций узлов примыкания (сопротивление теплопередаче, звукоизоляция, воздухо- и водопроницаемость) должны отвечать требованиям, установленным в строительных нормах;
	пароизоляция швов со стороны помещений должна быть более плотной, чем снаружи;
	конструкция узлов примыкания должна обеспечивать надежный отвод дождевой воды и конденсата наружу. Не допускается проникновение влаги внутрь стеновых конструкций и помещений;
	Г.7 Расстояние между крепежными элементами при монтаже изделий белого цвета с профилями, усиленными стальными вкладышами, не должно превышать 700 мм, в других случаях - не более 600 мм (рисунок Г.3).
	Г.8 Для заполнения монтажных зазоров (швов) применяют силиконовые герметики, предварительно сжатые уплотнительные ленты ПСУЛ (компрессионные ленты), изолирующие пенополиуретановые шнуры, пеноутеплители, минеральную вату и другие материалы, имеющие гигиеническое заключение и обеспечивающие требуемые эксплуатационные показатели швов. Пеноутеплители не должны иметь битумосодержащих добавок и увеличивать свой объем после завершения монтажных работ.
	Г.10 В случае монтажной блокировки оконных блоков между собой или с балконными дверными блоками соединение изделий следует производить через специальные соединительные профили, которые могут иметь усилительные вкладыши для повышения прочностных характеристик изделий. Соединение должно быть плотным, исключающим продувание и проникновение влаги, компенсирующим температурное расширение изделий.
Лоджия	прилегание рамы к плите, сквозняки, вероятность подтеков сверху во время дождя

4. Качество выравнивания стен

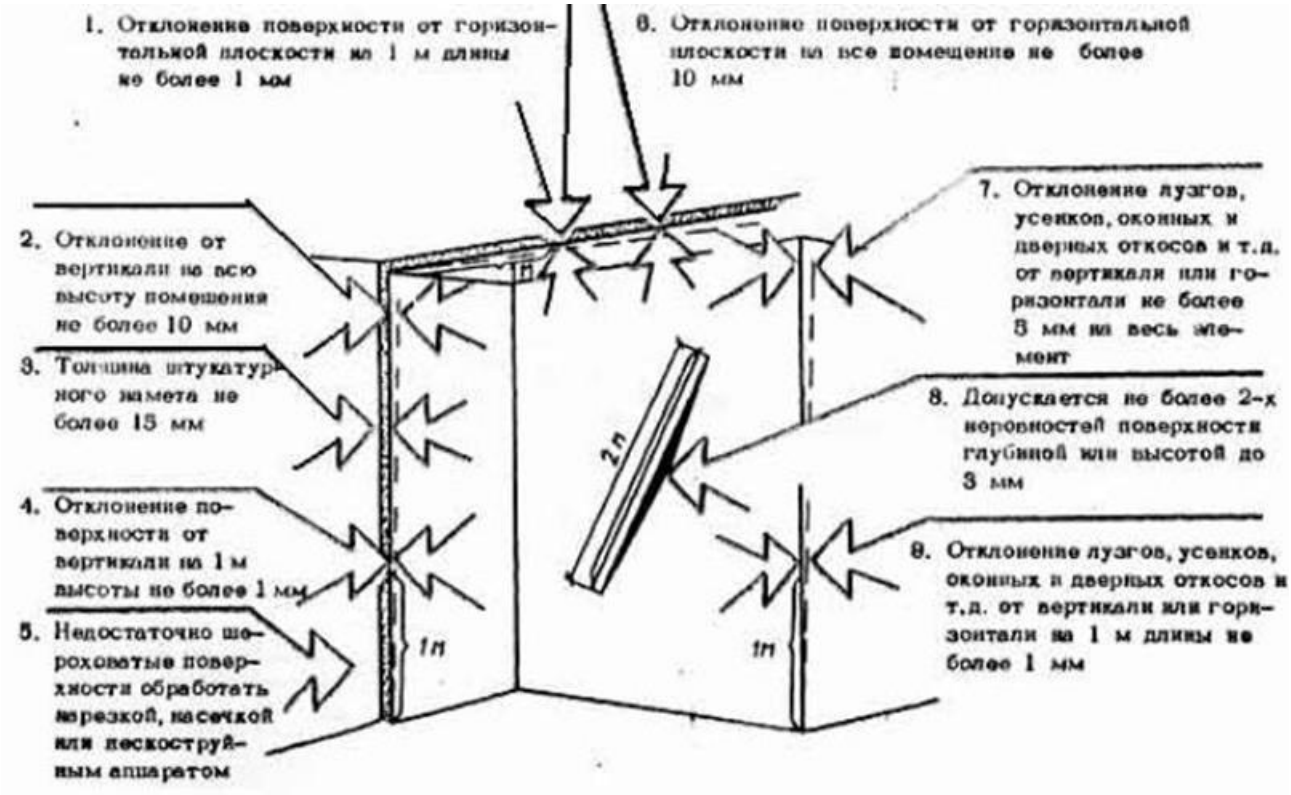
Стены	**СП 71.13330.2017 «СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия»**
нарушение теплоизоляции, наличие мостиков холода	Затемнение на стенах и в углах? Влажность? Следы плесени?
дверные проемы	Высота всех дверных проемов в квартире должна быть одинакова – 210 см, допускаются отклонения в большую или меньшую сторону не более 2 см.

3.12. При окраске и оклейке обоями качество подготовленных оснований должно удовлетворять следующим требованиям:

- поверхности при окраске масляными, клеевыми, водоэмульсионными составами и оклейке обоями должны быть сглаженными, без шероховатости;
- поверхностные трещины раскрыты, огрунтованы, заполнены шпатлевкой на глубину не менее 2 мм и отшлифованы;
- раковины и неровности огрунтованы, прошпатлеваны и сглажены;
- отслоения, потеки раствора, следы обработки затирочными машинами удалены;
- швы между листами сухой гипсовой штукатурки и участки, примыкающие к ним, огрунтованы, прошпатлеваны, отшлифованы заподлицо с поверхностью или обработаны рустами (в соответствии с проектом), а при оклейке обоями дополнительно оклеены полосами бумаги, марли и т.п.;
- при оклейке поверхностей обоями закончена окраска потолков и выполнены другие малярные работы.
- места различных техотверстий, технические проемы, все это должно быть надежно заделано кладкой или раствором.
- основания, подготовленные под окраску, оклейку синтетическими обоями на бумажной и тканевой основе, а также с нанесенным в заводских условиях клеящим составом должны удовлетворять требованиям табл. ниже. Поверхности всех крепежных приборов, располагаемых под картоном, бумагой или непосредственно под обоями, должны быть предварительно покрыты антикоррозионным составом.

3.14. При подготовке облицовочных и других видов поверхностей при производстве отделочных работ должны быть соблюдены требования в табл. ниже

Измеряемый параметр	Вид штукатурки		
	«Штукатурка простая»	«Штукатурка улучшенная»	«Штукатурка высококачественная»
отклонение от вертикали	3мм на 1 м длины (не более 10мм на всю высоту)	2мм на 1 м длины (не более 10мм на всю высоту)	0,5 мм на 1 м длины (не более 5мм на всю высоту)
отклонение от горизонтали	3мм на 1 м длины	3мм на 1 м длины	1мм на 1 м длины
неровности поверхностей плавного очертания (на 4 м2)	не более 3 глубиной (высотой) до 5мм	не более 2 глубиной (высотой) до 3мм	не более 2 глубиной (высотой) до 1мм
отклонения оконных и дверных откосов, пилястр, столбов, лузг и т.п. от вертикали и горизонтали (мм на 1 м) не должны превышать	4 мм на 1 м. До 10 мм на весь элемент	4 мм на 1 м. До 10 мм на весь элемент	2 мм на 1 м. До 5 мм на весь элемент
отклонения ширины откоса от проектной не должны превышать, мм	5 мм	3 мм	2 мм



5. Качество стяжки пола

Полы	СП 29.13330.2011 Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88
	ровное покрытие без трещин?
	бухтит? скребется?
	4.8 Уровень пола в туалетных и ванных комнатах должен быть на 15-20 мм ниже уровня пола в смежных помещениях либо полы в этих помещения должны быть отделены порогом.
	8.2 Наименьшая толщина цементно-песчаной или бетонной стяжки, для создания уклона в местах примыкания к сточным лоткам, каналам и трапам должна быть: при укладке ее по плитам перекрытия - 20 мм, по тепло- и звукоизоляционному слою - 40 мм. Толщина стяжки для укрытия трубопроводов (в том числе и в обогреваемых полах) должна быть не менее чем на 45 мм больше диаметра трубопроводов.
	8.9 При сосредоточенных нагрузках на пол 20 кН и менее толщина цементно-песчаной или бетонной стяжки по тепло- или звукоизоляционному слою из минераловатных утеплителей принимается по таблице 3 с учетом значений действующих сосредоточенных нагрузок, физико-механических характеристик утеплителей и материала стяжки. Толщина стяжки в таблице - от 40 мм
	8.10 В местах сопряжения стяжек, выполненных по звукоизоляционным прокладкам или засыпкам, с другими конструкциями (стенами, перегородками, трубопроводами, проходящими через перекрытия, и т.п.) должны быть предусмотрены зазоры шириной 25-30 мм на всю толщину стяжки, заполняемые звукоизоляционным материалом.
	8.14 .В стяжках должны быть предусмотрены температурно-усадочные, деформационные и изолирующие швы. Деформационные и изолирующие швы должны совпадать с соответствующими швами в нижележащем основании. Расстояние между температурно-усадочными швами в монолитной стяжке не должны превышать 6 м. Деформационные швы должны быть расшиты полимерной эластичной композицией. Температурно-усадочные швы должны быть выполнены на глубину не менее 1/2 толщины стяжки и расшиты шпаклевочной композицией на основе портландцемента марки не ниже 400, а при последующем устройстве полимерных покрытий - полимерной шпаклевочной композицией.

6. Отопление

Отопление	
СП 60.13330.2012	6.3.5 Трубопроводы в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок следует прокладывать в гильзах из негорючих материалов.
СНиП 3.05.01-85	Батареи: ровно установлены по горизонту? Крепко закреплены?
	Как работаю вентили? Есть ли подтеки?
	Проверить установку радиаторов: п. 3.20. Радиаторы всех типов следует устанавливать на расстояниях, мм, не менее: 60 - от пола, 50 - от нижней поверхности подоконных досок и 25 - от поверхности штукатурки стен. При отсутствии подоконной доски расстояние 50 мм следует принимать от верха прибора до низа оконного проема.

7. Электрика

Электрика	Проверить электрический щиток
	Проверить наличие провода, который идет напрямую от щитка для подключения электрической варочной поверхности на кухне
	Проверить наличие всех (!) выключателей, розеток
	Проверить работоспособность всех установленных патронов с помощью электролампы
	Проверить работоспособность розеток с помощью отвертки-пробника

8. Система водоснабжения и канализации

Водоснабжение	**Свод правил СП 30.13330.2012"СНиП 2.04.01-85. Внутренний водопровод и канализация зданий**
	наличие счетчиков
	трубы: ржавчина, подтеки (на полу)
	краны и задвижки: ржавчина, подтеки
	полотенцесушитель: температура? Прочно прикреплен? подтеки?
	есть заземление в ванной?
	8.2.8 Прокладка канализационных сетей надлежит предусматривать:
	г) места прохода стояков через перекрытия должны быть заделаны цементным раствором на всю толщину перекрытия д) участок стояка выше перекрытия на 8-10 см (до горизонтального отводного трубопровода) следует защищать цементным раствором толщиной 2-3 см; е) перед заделкой стояка раствором трубы следует обертывать рулонным гидроизоляционным материалом без зазора.
	8.3.2. Безрасчетные участки самотечных трубопроводов следует прокладывать с уклоном не менее 1/D, где D - наружный диаметр трубопровода в мм. Канализационные трубы расположены под уклон на всем протяжении? Жидкость уходит самотеком?
	8.4.5 Высота установки санитарных приборов от уровня чистого пола в жилых, общественных и производственных зданиях должна соответствовать размерам:
	Умывальники (до верха борта) 800, раковины и мойки 850, ванны до верха борта 600, унитаз 400
	Наличие тройника на трубе стояка канализации (110 мм), высота тройника от пола
	Наличие битумной или рулонной гидроизоляция пола в санузлах?

9. Вытяжная вентиляция

Проверить все отверстия вытяжной вентиляции: проверка воздушной тяги с помощью пламени от спички или зажигалки

Все выявленные нарушения зафиксируйте в Акте о несоответствии объекта строительства требованиям. Требуйте у представителя застройщика, чтобы он поставил в вашем Акте свою подпись с расшифровкой фамилии.

Образец

АКТ

о несоответствии объекта строительства требованиям

законодательства № _____ от ____/____/_____

_____

наименование ЖСК

_____

адрес объекта

Измеренная площадь квартиры составила _____

№	Законодательная норма	Выявленное расхождение

На основании Ст.7 ч.2 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» с учетом вышеизложенных фактов требую от Застройщика _____

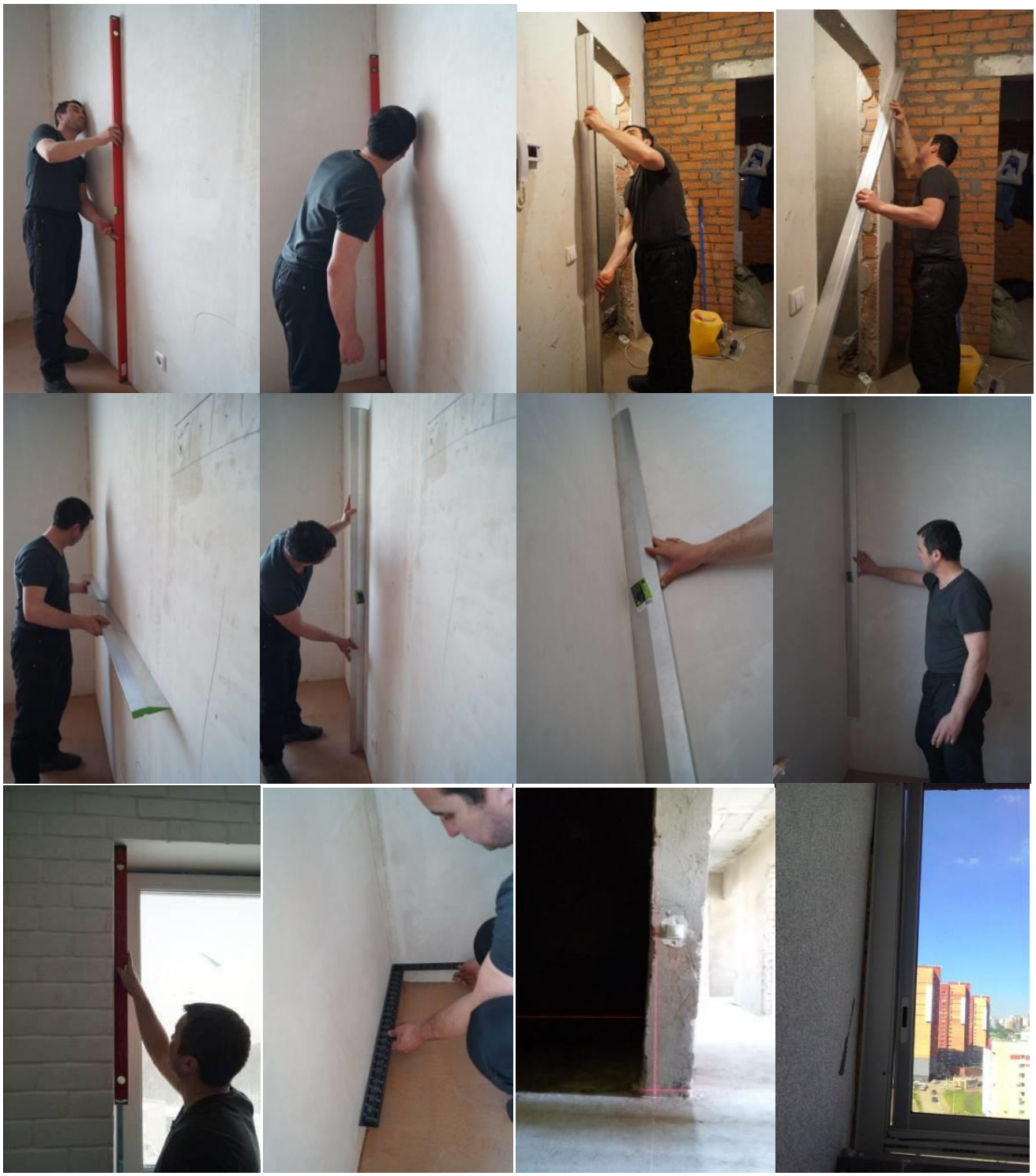
_____

а) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; б) соразмерного уменьшения цены договора; в) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

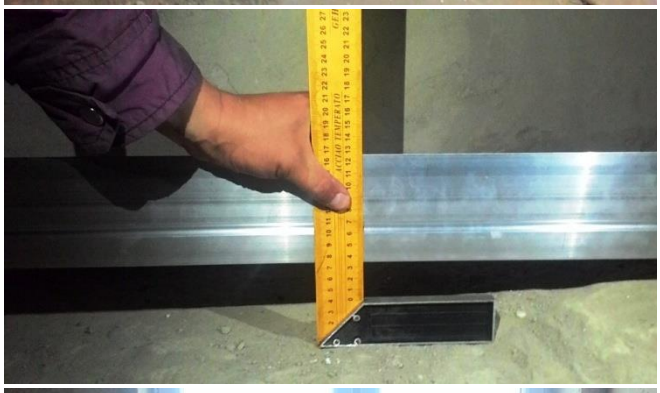
Участник долевого строительства: Застройщик

Ознакомлен

Приложение (примеры замеров на фото)



Приложение (примеры замеров на фото)



© Настоящая инструкция создана для частного использования и не предназначена для извлечения прибыли.
Настоящая Инструкция является объектом интеллектуальной собственности и защищена Законом РФ Ст.7 и Ст. 48«Об авторских и смежных правах», и Ст.146 «Уголовного Кодекса Российской Федерации»
Все авторские права защищены.
Копирование, размножение, распространение, перепечатка (целиком или частично), или иное использование материала без письменного разрешения автора не допускается. Любое нарушение прав автора будет преследоваться на основе российского и международного законодательства.