

■ АКТ ОСМОТРА ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Акт приёмки квартиры с перечнем дефектов

Двухкомнатная квартира 61,8 м², предчистовая отделка (white box), 11 этаж, секция 2 (объект и данные условные)

Объект	ЖК «Северный», корп. 3, секция 2, кв. 214
Основание	ДДУ, передача по акту приёма-передачи; ч. 1 ст. 7 214-ФЗ
Дата осмотра	11.10.2026, 10:00–12:40
Отделка	Предчистовая: стяжка, штукатурка, разводка, окна, входная дверь
Условия	Отопление включено, освещение естественное и переносное
Приборы	Дальномер, лазерный уровень, правило 2 м, щупы, тепловизор, анемометр

20	5	9	6
дефектов зафиксировано	критических — препятствуют подписанию	значительных	малозначительных

Вывод по результатам осмотра

Квартира не соответствует условиям договора и требованиям технических регламентов: выявлено 20 дефектов, из них 5 критических. Акт приёма-передачи не подписывается до устранения критических и значительных дефектов.

Категории установлены по ГОСТ 15467-79. Срок устранения по претензии — 60 календарных дней (ч. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ).

ОБМЕР ПОМЕЩЕНИЙ				по договору и фактически
ПОМЕЩЕНИЕ	ПО ДОГОВОРУ , м²	ФАКТ , м²	ОТКЛОНЕНИЕ , м²	ПРИМЕЧАНИЕ
Прихожая	6,4	6,3	−0,1	в пределах погрешности
Кухня	11,2	11,1	−0,1	в пределах погрешности
Гостиная	18,6	18,4	−0,2	уменьшение за счёт ниши
Спальня	12,4	12,4	0,0	соответствует
Санузел	4,8	4,7	−0,1	в пределах погрешности
Балкон	6,2	6,2	0,0	соответствует
Итого	61,8	61,1	−0,7	требуется перерасчёт

СОСТАВ ДОКУМЕНТА		7 листов
Паспорт, обмер помещений, участники осмотра		лист 1
Приборы, методика, инструментальные замеры		лист 2–3
Перечень дефектов по помещениям и сводка по элементам		лист 4
Схема дефектов и фотофиксация		лист 5
Сводка по категориям, расчёт, сроки и требования		лист 6–7

01 УЧАСТНИКИ ОСМОТРА

01

роль	кто участвует	функция при осмотре
Участник долевого строительства	физическое лицо (роль)	осмотр, подписание акта или мотивированный отказ
Представитель застройщика	инженер отдела передачи (роль)	обеспечение доступа, фиксация замечаний, устранение
Специалист по приёмке	инженер-эксперт (роль)	инструментальный контроль, фотофиксация, оформление перечня
Представитель подрядной организации	прораб (роль)	пояснения по выполненным работам, участие в осмотре

Осмотр проведён на основании ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ и условий договора участия в долевом строительстве. Участник вправе привлекать специалиста; участие представителя застройщика обязательно и фиксируется в акте.

02 ПРИБОРЫ И СРЕДСТВА ИЗМЕРЕНИЙ

02

прибор	диапазон	погрешность	поверка
Лазерный дальномер	0,05–80 м	±1,5 мм	поверка, 1 год
Лазерный уровень (построитель плоскостей)	±3°	±0,2 мм/м	поверка, 1 год
Правило алюминиевое 2 м, клиновой щуп	0–10 мм	±0,5 мм	калибровка
Штангенциркуль ШЦ-1	0–125 мм	±0,05 мм	поверка, 1 год
Тепловизор	–20...+150 °С	±2 °С / 2 %	поверка, 1 год
Термогигрометр	–20...+60 °С, 0–99 %	±0,5 °С, ±3 %	поверка, 1 год
Анемометр крыльчатый	0,3–30 м/с	±3 %	поверка, 1 год

Все приборы имеют действующую поверку; номера свидетельств указываются в приложении к акту. Измерения выполняются не менее трёх раз с записью наибольшего отклонения.

03 МЕТОДИКА ОСМОТРА

03

- 01
- Проверка комплектности и фактических площадей помещений по обмерному плану.
- 02
- Контроль геометрии: вертикальность стен, горизонтальность пола, прямые углы.
- 03
- Проверка стяжки: ровность правилом 2 м, трещины, шелушение, пустоты простукиванием.
- 04
- Проверка штукатурки: ровность, вертикальность, наличие трещин и отслоений.
- 05
- Проверка окон и балконного блока: геометрия, зазоры, фурнитура, монтажный шов.
- 06
- Проверка инженерных систем и тепловизионный контроль ограждений.

ПРАВИЛА ФИКСАЦИИ ДЕФЕКТОВ

Каждый дефект фиксируется с привязкой к помещению, элементу и площади, фотографируется с масштабной линейкой и вносится в перечень под номером. Дефекты, влияющие на безопасность, выделяются как критические и описываются отдельно.

04 ДОСТУП И УСЛОВИЯ ОСМОТРА

04

условие	факт	влияние на результат
Доступ в помещение	предоставлен в 10:00	осмотр начат без задержки
Отопление	включено, +21 °С	возможен тепловизионный контроль
Электроснабжение	временное, 220 В	проверка розеток и освещения
Освещение	естественное, пасмурно	переносной светильник 500 лк

04 ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЕ ЗАМЕРЫ 04

№	ПОМЕЩЕНИЕ	ПАРАМЕТР	ФАКТ	ДОПУСК	ОЦЕНКА
1	Прихожая	Вертикальность стен, мм/м	4	не более 1	не соответствует
2	Прихожая	Ровность стяжки, мм на 2 м	6	не более 2	не соответствует
3	Кухня	Ровность штукатурки, мм на 2 м	3	не более 2	не соответствует
4	Кухня	Горизонтальность пола, мм	5	не более 3	не соответствует
5	Кухня	Высота потолка, мм	2 712	2 700 ± 10	соответствует
6	Гостиная	Ровность стяжки, мм на 2 м	7	не более 2	не соответствует
7	Гостиная	Вертикальность стен, мм/м	2	не более 1	не соответствует
8	Гостиная	Ширина проёма окна, мм	1 480	1 480 ± 5	соответствует
9	Спальня	Ровность штукатурки, мм на 2 м	4	не более 2	не соответствует
10	Спальня	Прямой угол, мм на 1 м	3	не более 2	не соответствует
11	Санузел	Ровность стяжки, мм на 2 м	8	не более 2	не соответствует
12	Санузел	Уклон к трапу, %	0,4	0,5–2,0	не соответствует
13	Балкон	Ровность стяжки, мм на 2 м	5	не более 2	не соответствует
14	Балкон	Зазор в примыкании окна, мм	4	не более 2	не соответствует
15	Кухня	Тяга вентиляции, м³/ч	18	не менее 30	не соответствует
16	Вся квартира	Перепад температур на стене, °C	4,8	не более 3,0	не соответствует

Из 16 замеров 12 не соответствуют допускам. Наибольшие отклонения — стяжка в санузле (8 мм на 2 м при допуске 2 мм) и вертикальность стен в прихожей (4 мм/м при допуске 1 мм/м).

05 ДОПУСКИ, ПРИМЕНЁННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ 05

ЭЛЕМЕНТ	ПАРАМЕТР	ДОПУСК	НОРМАТИВ
Стяжка пола	ровность под покрытие	2 мм на 2 м	СП 29.13330.2011
Стяжка пола	уклон к трапу в санузле	0,5–2,0 %	СП 29.13330.2011
Штукатурка	ровность поверхности	2 мм на 2 м	СП 71.13330.2017
Штукатурка	вертикальность	1 мм на 1 м, не более 10 мм на этаж	СП 71.13330.2017
Оконный блок	зазор в притворе	не более 2 мм	ГОСТ 30674-99
Монтажный шов	герметизация примыкания	без разрывов и зазоров	ГОСТ 30971-2012
Вентиляция	воздухообмен кухни	не менее 30 м³/ч	СП 54.13330.2022
Ограждение балкона	люфт и крепление	без люфта	ГОСТ 25772-83

06 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАМЕРОВ 06

ПОМЕЩЕНИЕ	ЗАМЕРОВ	НЕ СООТВЕТСТВУЕТ	ОСНОВНОЙ ПАРАМЕТР
Прихожая	2	2	стяжка, вертикальность
Кухня	4	3	стяжка, вентиляция, электрика
Гостиная	4	3	стяжка, вертикальность, окно
Спальня	2	2	штукатурка, угол
Санузел	3	3	стяжка, уклон, гидроизоляция

06 ПЕРЕЧЕНЬ ДЕФЕКТОВ ПО ПОМЕЩЕНИЯМ

06

№	ПОМЕЩЕНИЕ	ЭЛЕМЕНТ, ДЕФЕКТ	НОРМАТИВ	КАТ.	ТРЕБОВАНИЕ
1	Прихожая	Стяжка: перепад 6 мм на 2 м, трещины по площади	СП 29.13330.2011	знач.	переустройство стяжки
2	Прихожая	Штукатурка: отклонение 4 мм/м, бугры	СП 71.13330.2017	знач.	перештукатуривание
3	Прихожая	Входная дверь: зазор в притворе 4 мм, продувание	ГОСТ 31173-2016	крит.	регулировка, уплотнение
4	Кухня	Стяжка: перепад 7 мм на 2 м, пустоты	СП 29.13330.2011	знач.	переустройство стяжки
5	Кухня	Вентиляция: тяга 18 м³/ч вместо 30 м³/ч	СП 54.13330.2022	крит.	прочистка канала
6	Кухня	Розетка: нет подрозетника, оголённые провода	СП 256.1325800.2016	крит.	монтаж подрозетника
7	Кухня	Штукатурка: отклонение 3 мм на 2 м, следы затирки	СП 71.13330.2017	малозн.	затирка, шпатлёвка
8	Гостиная	Стяжка: перепад 7 мм на 2 м, усадочные трещины	СП 29.13330.2011	знач.	переустройство стяжки
9	Гостиная	Стена: отклонение 2 мм/м на высоту 2,7 м	СП 71.13330.2017	знач.	выравнивание
10	Гостиная	Окно: царапины на стеклопакете, уплотнение повреждено	ГОСТ 30674-99	знач.	замена стеклопакета
11	Гостиная	Откос: зазор с подоконником до 5 мм	ГОСТ 30971-2012	малозн.	герметизация
12	Спальня	Штукатурка: отклонение 4 мм на 2 м, раковины	СП 71.13330.2017	знач.	перештукатуривание
13	Спальня	Угол: отклонение от прямого 3 мм на 1 м	СП 71.13330.2017	малозн.	выравнивание откоса
14	Санузел	Стяжка: перепад 8 мм, обратный уклон к трапу	СП 29.13330.2011	крит.	переустройство стяжки
15	Санузел	Гидроизоляция: отсутствует в зоне душа, следы протечки	СП 71.13330.2017	крит.	устройство гидроизоляции
16	Санузел	Вентиляция: тяга 12 м³/ч, канал заужен	СП 54.13330.2022	знач.	прочистка канала
17	Балкон	Стяжка: перепад 5 мм, уклон от наружной стены	СП 29.13330.2011	знач.	выравнивание
18	Балкон	Примыкание окна: зазор 4 мм, шов не герметичен	ГОСТ 30971-2012	знач.	герметизация шва
19	Балкон	Ограждение: люфт 6 мм, крепление ослаблено	ГОСТ 25772-83	крит.	усиление крепления
20	Вся квартира	Тепловизор: перепад 4,8 °C в зоне стыка панелей	СП 50.13330.2012	знач.	утепление стыка

Всего 20 дефектов: 5 критических, 9 значительных, 6 малозначительных. Критические дефекты препятствуют использованию помещений по назначению и устраняются в первую очередь.

07 СВОДКА ПО ЭЛЕМЕНТАМ

07

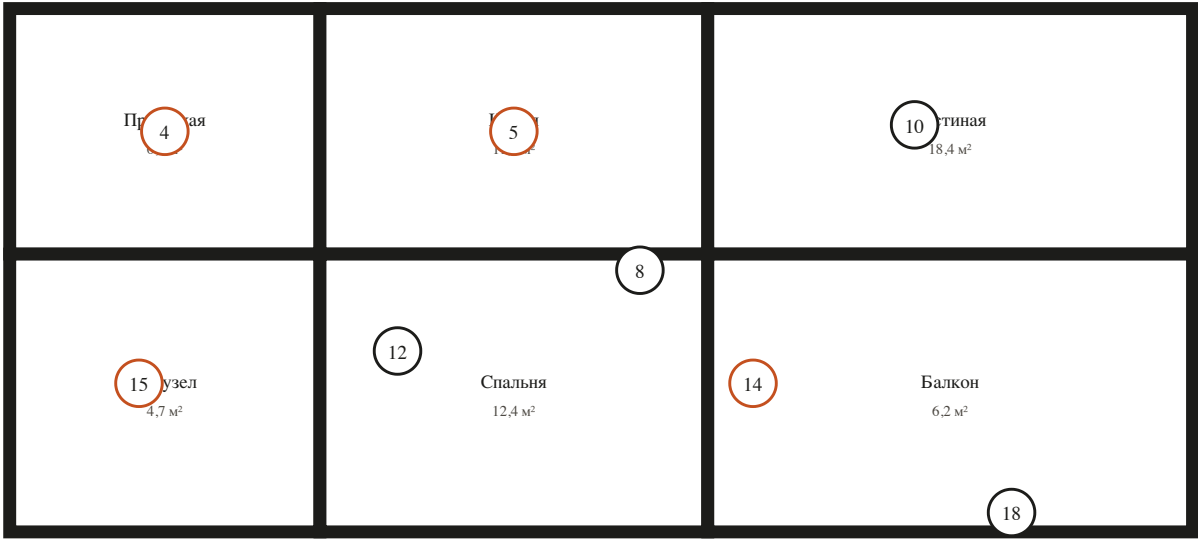
ЭЛЕМЕНТ	ДЕФЕКТОВ	ИЗ НИХ КРИТИЧЕСКИХ	ОСНОВНОЙ ХАРАКТЕР
Стяжка пола	5	1	перепады 5–8 мм, трещины, обратный уклон
Штукатурка стен	4	0	отклонения 3–4 мм, бугры, раковины
Окна и балконный блок	4	0	зазоры, царапины, уплотнение
Вентиляция	2	1	заниженная тяга, зауженные каналы
Электрика	1	1	отсутствие подрозетника, оголение
Двери	1	1	зазор в притворе, продувание
Ограждение балкона	1	1	люфт, ослабленное крепление
Наружные ограждения	2	0	перепад температур на стыке панелей

КОММЕНТАРИЙ К ПЕРЕЧНЮ

Нумерация дефектов сквозная и совпадает с номерами на схеме (лист 5) и в альбоме фотофиксации. Дефект № 20 выявлен тепловизором и подтверждён повторным замером при перепаде температур 18 °C.

08 ФОТОФИКСАЦИЯ

08



План квартиры 61,8 м²: номера дефектов, красным — критические 1:100

Схема дефектов на плане квартиры: номера соответствуют перечню план · 1:100

КАДР	ПОМЕЩЕНИЕ	ЧТО ЗАФИКСИРОВАНО	МАСШТАБ
ф 01... ф 03	Прихожая	перепад стяжки, бугры штукатурки, зазор входной двери	линейка 500 мм
ф 04... ф 06	Кухня	пустоты стяжки, вентрешётка, оголённые провода	линейка, анемометр
ф 07... ф 09	Гостиная	трещины стяжки, царапины стеклопакета, зазор откоса	линейка
ф 10... ф 12	Спальня	раковины штукатурки, отклонение угла	правило, угольник
ф 13... ф 16	Санузел	обратный уклон, отсутствие гидроизоляции, канал	уровень
ф 17... ф 20	Балкон	уклон стяжки, зазор примыкания, люфт ограждения	линейка
ф 21... ф 24	Вся квартира	термограммы стыков, общие виды помещений	тепловизор

Требования к съёмке

Каждый кадр выполняется при естественном или переносном освещении без вспышки, с масштабной линейкой в плоскости дефекта. На кадре размещается табличка с датой, номером помещения и номером дефекта. Термограммы сохраняются вместе с видимым изображением и сопровождаются отметкой точки замера.

Кадры хранятся в архиве осмотра с привязкой к номеру дефекта и прикладываются к акту и претензии в виде альбома.

ТРЕБОВАНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ	НАЗНАЧЕНИЕ
Разрешение кадра	не менее 1920 × 1080	читаемость дефекта при увеличении
Масштабная линейка	в плоскости дефекта	оценка размера
Табличка	дата, помещение, номер дефекта	привязка к перечню
Освещение	без вспышки, 500 лк	отсутствие бликов на плитке

09 СВОДКА ПО КАТЕГОРИЯМ

09

КАТЕГОРИЯ	КОЛ -ВО	ДОЛЯ	ВЛИЯНИЕ НА ПРИЁМКУ
Критические	5	25 %	акт не подписывается
Значительные	9	45 %	устранение до подписания
Малозначительные	6	30 %	устранение в срок по претензии
Всего	20	100 %	—

10 РАСЧЁТ СТОИМОСТИ УСТРАНЕНИЯ

10

ПРИМЕР РАСЧЁТА		
Стяжка 42 м ² · 1 850 руб / м ²		77 700
Штукатурка стен 96 м ² · 720 руб / м ²		69 120
Гидроизоляция санузла 4,8 м ² · 2 400 руб / м ²		11 520
Замена стеклопакета: 1 шт.		9 800
Регулировка двери, замена уплотнения		3 400
Вентиляция 2 анала		7 200
Усиление ограждения балкона		6 900
Утепление стыка 8 м ²		12 800
Итого без НДС		198 440 руб
Расчёт по укрупнённым расценкам на дату осмотра, справочный. При отказе застройщика сумма используется как основание претензии.		

11 СРОКИ УСТРАНЕНИЯ

11

ГРУППА ДЕФЕКТОВ	СРОК	ОСНОВАНИЕ
Критические (№ 3, 5, 6, 14, 15, 19)	14 календарных дней	угроза безопасности, ч. 1 ст. 7 214-ФЗ
Значительные (9 позиций)	60 календарных дней	ч. 2 ст. 7 214-ФЗ, условия договора
Малозначительные (6 позиций)	60 календарных дней	по претензии
Повторный осмотр	после устранения, в течение 5 дней	по согласованию сторон

ВИД РАБОТ	СТОИМОСТЬ , РУБ .	ДОЛЯ
Стяжки и полы	77 700	39,2
Штукатурные работы	69 120	34,8
Гидроизоляция и санузел	11 520	5,8
Окна и двери	13 200	6,7
Вентиляция	7 200	3,6
Прочие работы	19 700	9,9
Итого	198 440	100

12

ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКУ

12

- 01
- Устранить критические дефекты № 3, 5, 6, 14, 15, 19 в срок до 14 календарных дней.
- 02
- Устранить значительные дефекты в срок до 60 календарных дней с момента получения претензии.
- 03
- Провести повторный осмотр с участием специалиста и оформить акт устранения.
- 04
- Возместить расходы на проведение осмотра и составление заключения.

13

НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВАНИЯ

13

ДОКУМЕНТ	ПРИМЕНЕНИЕ В АКТЕ
214-ФЗ, ст. 7	требования к качеству объекта, право требовать устранения недостатков
ГК РФ, ст. 723, 737	последствия ненадлежащего качества, сроки устранения
ГОСТ 15467-79	классификация дефектов: критический, значительный, малозначительный
СП 71.13330.2017	допуски отделочных покрытий
СП 29.13330.2011	полы и стяжки: ровность 2 мм на 2 м, уклоны
СП 54.13330.2022	вентиляция жилых помещений
ГОСТ 30674-99, ГОСТ 30971-2012	оконные блоки и монтажные швы
СП 50.13330.2012	теплотехнические требования к ограждениям

Составил Инженер-эксперт	Участник Участник долевого строительства	Застройщик Представитель застройщика
-----------------------------	---	---

ОГРАНИЧЕНИЕ ДОКУМЕНТА		
Документ составлен по результатам визуального и инструментального осмотра в объёме, доступном на дату осмотра, и не заменяет строительно-техническую экспертизу. Скрытые дефекты, выявленные после вскрытия конструкций, оформляются дополнительным актом.		

14

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ОТКАЗЕ

14

ШАГ	ДЕЙСТВИЕ	СРОК
1	Направление претензии с актом и фотоматериалами	3 рабочих дня
2	Ожидание ответа застройщика	10 календарных дней
3	Обращение в орган строительного надзора	при отказе
4	Обращение в суд с требованием устранения	при отсутствии результата

15

ПРИЛОЖЕНИЯ

15

№	ДОКУМЕНТ	ЛИСТОВ
1	Схема дефектов на плане квартиры	1
2	Альбом фотофиксации (24 кадра)	5
3	Ведомость замеров и расчёт стоимости	3
4	Свидетельства о поверке приборов	1