

■ АКТ ПРИЁМКИ ДОМА И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Акт приёмки дома и участка

Дом 186 м² на участке 9 соток, два этажа, газобетон D500 375 мм, кровля металлочерепица (объект и данные условные)

Объект	Коттеджный посёлок, участок 42, дом 7 (условно)
Конструктив	Фундамент — лента монолитная; стены — газобетон D500 375 мм; перекрытие — ж/б
Инженерные системы	Отопление — газовый котёл; вода — скважина; канализация — септик
Дата осмотра	07.10.2026, 09:00–14:30, температура наружного воздуха +8 °C
Основание	Договор подряда; ГК РФ ст. 723; СП 55.13330.2016
Приборы	Дальномер, уровень, правило, щупы, тепловизор, влагомер, анемометр, нивелир

31	8	185,2 м²	597,6 тыс. руб.
замечание по дому и участку	критических	площадь дома по обмеру	стоимость устранения

Вывод по результатам приёмки

Дом не готов к приёмке: выявлено 31 замечание, из них 8 критических — протечка кровли в ендове, промерзание стены в зоне перекрытия, обратный уклон отмостки, отсутствие тяги в двух каналах вентиляции, дефекты лестницы и электрики.

Приёмка проводится по договору подряда и СП 55.13330.2016. Срок устранения по претензии — 45 календарных дней; критические дефекты — 15 календарных дней.

ОБМЕР ДОМА И УЧАСТКА				по проекту и фактически
ПОМЕЩЕНИЕ / ЭЛЕМЕНТ	ПО ПРОЕКТУ	ФАКТ	ОТКЛОНЕНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
Гостиная	28,4 м²	28,2 м²	-0,2 м²	в пределах погрешности
Кухня	17,2 м²	17,2 м²	0,0 м²	соответствует
Спальня 1	16,2 м²	16,0 м²	-0,2 м²	уменьшение за счёт короба
Спальня 2	19,6 м²	19,5 м²	-0,1 м²	соответствует
Санузел	7,4 м²	7,4 м²	0,0 м²	соответствует
Терраса	14,8 м²	14,6 м²	-0,2 м²	в пределах погрешности
Итого дом	186,0 м²	185,2 м²	-0,8 м²	требуется акт обмера
Участок	9,0 от	8,7 от	-0,3 от	проверить границы по ЕГРН

УСЛОВИЯ ОСМОТРА			погода и доступ
УСЛОВИЕ	ФАКТ	ВЛИЯНИЕ НА РЕЗУЛЬТАТ	
Температура наружного воздуха	+8 °C	тепловизионный контроль ограничен	
Температура внутри	+22 °C	перепад 14 °C — достаточно для съёмки	
Ветер, осадки	1,4 м/с, без осадков	осмотр кровли и участка выполнен	

01

УЧАСТОК И БЛАГОУСТРОЙСТВО

01

Проверены границы участка, отмостка, водоотвод, подъезд, ограждение и инженерные вводы. Границы сверены с выпиской ЕГРН; фактические замеры выполнены по углам ограждения и поворотным точкам.

ЭЛЕМЕНТ	ЧТО ПРОВЕРЯЛОСЬ	ФАКТ	НОРМАТИВ	ОЦЕНКА
Границы участка	соответствие кадастру	смещение 0,4 м по южной границе	допуск 0,1 м	не соответствует
Отмостка	ширина	0,62 м	не менее 1,0 м	не соответствует
Отмостка	уклон от стены	−0,5 % (к стене)	1–2 % от стены	не соответствует
Отмостка	трещины, разрушение кромки	трещины 3 мм, сколы	не допускаются	не соответствует
Дренаж	наличие, отвод воды	отсутствует	по проекту	не соответствует
Подъездная площадка	уклон, покрытие	уклон 4 %, покрытие целое	не более 8 %	соответствует
Ограждение	высота, устойчивость	1,9 м, люфт секции 8 мм	не менее 1,8 м	не соответствует
Ввод воды	глубина заложения	1,1 м, без утепления	не менее 1,2 м	не соответствует
Септик	удаление от дома	5,0 м	не менее 5 м	соответствует
Ливневая канализация	наличие	только точечные дождеприёмники	по проекту	не соответствует

По участку зафиксировано 6 несоответствий, из них критическое — обратный уклон отмостки, приводящий к постоянному увлажнению фундамента.

02

ОБЪЁМЫ РАБОТ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ

02

РАБОТА	ОБЪЁМ	ЕД.	ПРИМЕЧАНИЕ
Демонтаж отмостки	48	п. м	ширина 0,62 м, бетон 100 мм
Устройство отмостки с уклоном	48	п. м	уклон 1,5 % от стены
Устройство дренажа кольцевого	52	п. м	труба 110 мм, щебень
Водоотвод с кровли	26	п. м	желоб, стояки, отвод от фундамента
Заглубление ввода воды	12	п. м	до 1,4 м с утеплением
Восстановление газона	86	м²	после земляных работ
Крепление секции ограждения	3	шт.	замена столба, бетонирование
Проверка границ, вынос точек	4	точки	кадастровый инженер

03

ИНЖЕНЕРНЫЕ ВВОДЫ И ПОДКЛЮЧЕНИЯ

03

СИСТЕМА	ПРОВЕРКА	ФАКТ	НОРМАТИВ
Водоснабжение	глубина ввода, утепление	1,1 м, без утепления	не менее 1,2 м
Канализация	уклон выпуска	1,2 %	2 % для трубы 110 мм
Электроснабжение	наличие УЗО, заземление	УЗО нет, заземление не подключено	ПУЭ
Отопление	опрессовка, температура подачи	опрессовка 4 бар, 65 °C	не менее 1,5 рабочего
Вентиляция	тяга каналов	кухня 42, санузел 18 м³/ч	60 и 25 м³/ч
Газоснабжение	опрессовка, вентиляция котельной	опрессовка 0,6 бар	по СП 62.13330

03

КОНСТРУКЦИИ: ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЕ ЗАМЕРЫ

03

№	ЭЛЕМЕНТ	ПАРАМЕТР	ФАКТ	ДОПУСК	ОЦЕНКА
1	Фундамент	отклонение от горизонтали, мм/м	6	не более 5	не соответствует
2	Стены	вертикальность, мм/м	4	не более 3	не соответствует
3	Стены	толщина кладки, мм	370	375 ± 5	не соответствует
4	Перекрытие	прогиб, мм на 6 м	22	не более 15	не соответствует
5	Кровля	уклон скатов, °	18	не менее 14	соответствует
6	Кровля	свес карниза, мм	420	не менее 400	соответствует
7	Кровля	зазоры в примыканиях, мм	до 6	не более 2	не соответствует
8	Окна	зазор в притворе, мм	3	не более 2	не соответствует
9	Окна	отклонение от вертикали, мм/м	2	не более 1,5	не соответствует
10	Полы	ровность, мм на 2 м	5	не более 2	не соответствует
11	Стяжка	влажность, %	5,2	не более 4,0	не соответствует
12	Лестница	высота ступени, мм	185	150–180	не соответствует
13	Лестница	ширина проступи, мм	270	не менее 280	не соответствует
14	Ограждение лестницы	высота, мм	880	не менее 900	не соответствует
15	Вентиляция	тяга кухни, м³/ч	42	не менее 60	не соответствует
16	Вентиляция	тяга санузла, м³/ч	18	не менее 25	не соответствует

Из 16 замеров 13 не соответствуют допускам. Допуски приняты по СП 70.13330.2012 (конструкции), СП 71.13330.2017 (отделка), СП 29.13330.2011 (полы), СП 54.13330.2022 (вентиляция).

04

ДОПУСКИ, ПРИМЕНЁННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

04

ЭЛЕМЕНТ	ПАРАМЕТР	ДОПУСК	НОРМАТИВ
Кладка стен	вертикальность	3 мм на 1 м, не более 10 мм на этаж	СП 70.13330.2012
Кладка стен	толщина	±5 мм	СП 70.13330.2012
Перекрытие	прогиб	не более 1/200 пролёта	СП 63.13330.2018
Кровля	уклон	не менее 14° для металлочерепицы	СП 17.13330.2017
Полы	ровность	2 мм на 2 м	СП 29.13330.2011
Лестница	высота ступени	150–180 мм	СП 54.13330.2022
Лестница	ограждение	не менее 900 мм	ГОСТ 25772-83
Вентиляция	воздухообмен кухни	не менее 60 м³/ч	СП 54.13330.2022

05

ЗАМЕЧАНИЯ ПО ДОМУ И УЧАСТКУ

05

№	ЭЛЕМЕНТ	ЗАМЕЧАНИЕ	НОРМАТИВ	КАТ.	УСТРАНЕНИЕ
1	Кровля	протечка в ендове, следы на перекрытии	СП 17.13330.2017	крит.	переустройство ендовы
2	Кровля	зазоры в примыканиях к трубе до 6 мм	СП 17.13330.2017	знач.	герметизация, планка
3	Стены	промерзание кладки в зоне стыка с перекрытием	СП 50.13330.2012	крит.	утепление узла
4	Стены	отклонение от вертикали 4 мм/м	СП 70.13330.2012	знач.	выравнивание отделкой
5	Фундамент	обратный уклон отмостки, увлажнение цоколя	СП 22.13330.2016	крит.	переустройство отмостки
6	Фундамент	отсутствие дренажа по проекту	СП 22.13330.2016	знач.	устройство дренажа
7	Перекрытие	прогиб 22 мм на 6 м	СП 63.13330.2018	крит.	усиление, проверка расчётом
8	Полы	перепад 5 мм на 2 м, пустоты	СП 29.13330.2011	знач.	переустройство стяжки
9	Полы	влажность стяжки 5,2 %	СП 29.13330.2011	знач.	сушка перед покрытием
10	Окна	продувание по притвору, зазор 3 мм	ГОСТ 30674-99	знач.	регулировка, уплотнение
11	Окна	отклонение от вертикали 2 мм/м	ГОСТ 30971-2012	малозн.	переустановка откоса
12	Лестница	высота ступени 185 мм, проступь 270 мм	СП 54.13330.2022	крит.	переустройство марша
13	Лестница	высота ограждения 880 мм	ГОСТ 25772-83	крит.	наращивание ограждения
14	Вентиляция	тяга кухни 42 м³/ч	СП 54.13330.2022	крит.	прочистка, проверка канала
15	Вентиляция	тяга санузла 18 м³/ч	СП 54.13330.2022	крит.	монтаж канала
16	Электрика	отсутствует УЗО на вводе	ПУЭ, СП 256.1325800	крит.	монтаж УЗО
17	Электрика	заземление не подключено	ПУЭ	крит.	монтаж заземления
18	Вода	ввод на глубине 1,1 м, без утепления	СП 31.13330.2022	знач.	заглубление, утепление
19	Канализация	уклон трубы 1,2 %	СП 32.13330.2018	знач.	переукладка участка
20	Ограждение	люфт секции 8 мм	ГОСТ 31174-2003	малозн.	крепление столба

В таблице — 20 основных замечаний из 31; остальные 11 малозначительных (отделка, окраска, крепёж) вынесены в приложение к акту.

06

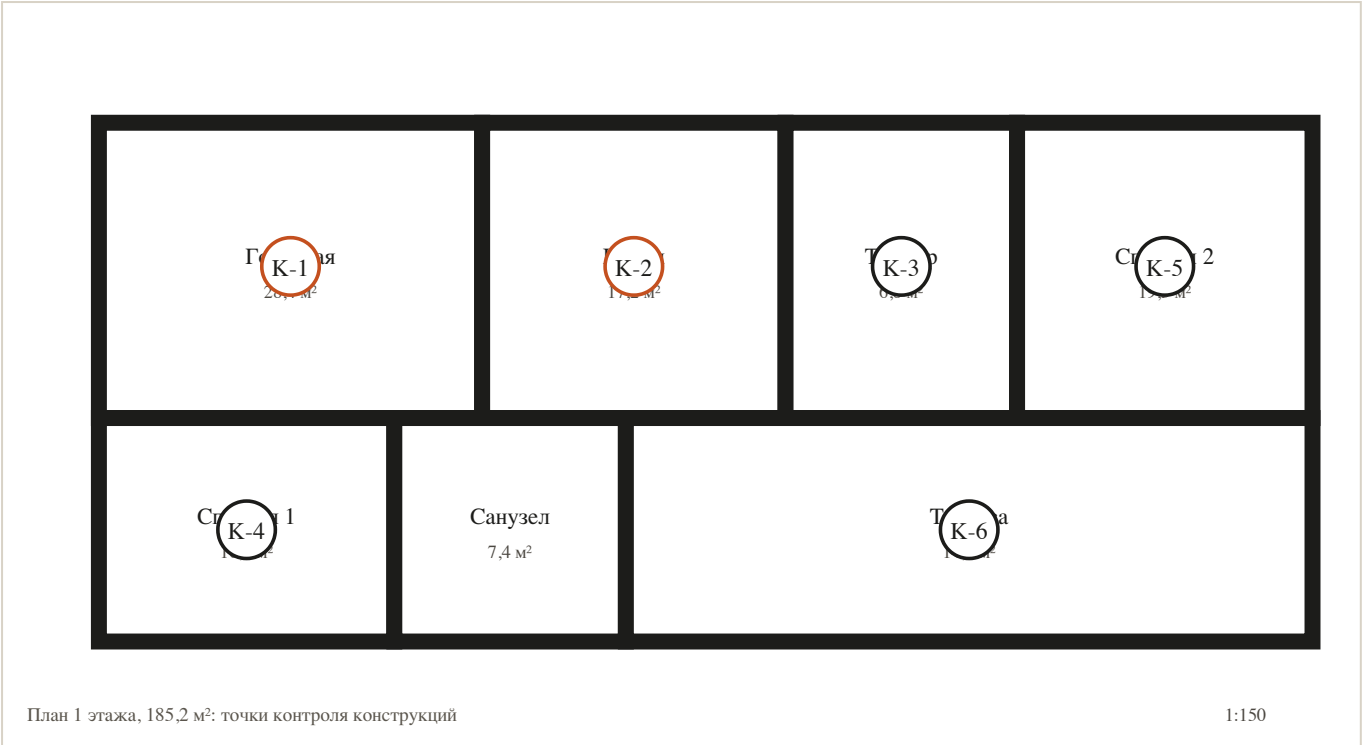
СВОДКА ПО КАТЕГОРИЯМ

06

КАТЕГОРИЯ	КОЛ -ВО	ЭЛЕМЕНТЫ	ВЛИЯНИЕ
Критические	8	кровля, стены, фундамент, перекрытие, лестница, вентиляция, электрика	приёмка невозможна
Значительные	14	кровля, фундамент, полы, окна, вода, канализация	устранение до подписания
Малозначительные	9	отделка, окраска, ограждение	устранение в срок по претензии

07 СХЕМА КОНТРОЛЯ КОНСТРУКЦИЙ

07



План 1 этажа: точки контроля К-1...К-6, красным — критические зоны план · 1:150

ТОЧКА	КОНСТРУКЦИЯ	ЧТО ВЫЯВЛЕНО	КАТЕГОРИЯ	ДЕЙСТВИЕ
к 1	Наружная стена, гостиная	промерзание в зоне стыка с перекрытием	критическая	утепление узла
к 2	Перекрытие над кухней	прогиб 22 мм на 6 м	критическая	усиление, расчёт
к 3	Кровля, ендова	протечка, следы на перекрытии	критическая	переустройство
к 4	Стена спальни 1	отклонение вертикали 4 мм/м	значительная	выравнивание
к 5	Окно спальни 2	продувание по притвору	значительная	регулировка
к 6	Терраса	обратный уклон покрытия	значительная	переустройство

Тепловизионный контроль выполнен при перепаде температур 21 °С (внутри +22 °С, снаружи +1 °С). Наиболее холодные зоны — стык перекрытия с кладкой и углы проёмов; перепад на внутренней поверхности достигает 5,4 °С. Съёмка велась после заката при ветре 1,4 м/с.

08 ТЕПЛОТЕХНИЧЕСКИЙ РАСЧЁТ СТЕНЫ

08

ПРИМЕР РАСЧЁТА

$$G_{COPI} = (20 - (-3,1)) \cdot 214$$
$$R_{req} = 0,00035 \cdot G_{COPI} + 1,4$$
$$R_{кладки} = 0,375 / 0,16$$
$$R_{уделки} + R_{si} + R_{se}$$
$$R_0 \text{ фактическое}$$
$$\text{Дефицит}$$
$$\delta = 0,60 \cdot 0,042$$

4 943

3,13

2,34

0,190

2,53

0,60

0,025 м

Принято

утепление 30 мм

$$R_0 = 2,53 < R_{req} = 3,13 \text{ — стена не соответствует СП 50.13330.2012.}$$

слой	мм	λ, Вт/(м·°С)	R
Кладка D500	375	0,16	2,34
Штукатурка	20	0,76	0,026
Отделка	5	0,93	0,005
Итого	400	—	2,37

R0 = 2,53 при требуемом 3,13: стена не обеспечивает тепловую защиту, необходимо наружное утепление не менее 30 мм либо вентилируемый фасад по проекту.

09

СМЕТА УСТРАНЕНИЯ ЗАМЕЧАНИЙ

09

№	РАБОТА	ОБЪЁМ	РАСЦЕНКА , РУБ .	СТОИМОСТЬ , РУБ .
1	Переустройство ендовы кровли с герметизацией	18 п. м	2 400	43 200
2	Утепление зоны стыка перекрытия с кладкой	42 п. м	1 850	77 700
3	Переустройство отмостки с уклоном и дренажом	48 п. м	2 200	105 600
4	Усиление перекрытия (проверка и подпорки)	26 м²	1 500	39 000
5	Переустройство стяжки пола	38 м²	1 300	49 400
6	Регулировка окон, замена уплотнений	9 шт.	1 800	16 200
7	Переустройство лестничного марша	1 марш	38 000	38 000
8	Нарращивание ограждения лестницы	4,2 п. м	3 200	13 440
9	Прочистка и монтаж вентканалов	3 канала	4 200	12 600
10	Монтаж УЗО и заземления	1 компл.	8 900	8 900
11	Заглубление и утепление ввода воды	12 п. м	1 450	17 400
12	Переукладка участка канализации	9 п. м	1 600	14 400
Итого прямые затраты				435 840

СВОДНЫЙ РАСЧЁТ			
Прямые затраты			435 840
Накладные расходы 10 %			43 584
Материалы с запасом 7 %			96 400
Демонтаж и вывоз, 5 %			21 792
Итого без НДС			597 616 руб
Расчёт по фактическим объёмам, определённым при осмотре; материалы — по средним ценам региона на дату осмотра.			

10

ЭТАПЫ УСТРАНЕНИЯ

10

ЭТАП	РАБОТЫ	СРОК
1	Кровля: вскрытие ендовы, утепление, герметизация	6 дней
2	Отмостка и дренаж, отвод воды от фундамента	8 дней
3	Утепление стыка перекрытия с кладкой	5 дней
4	Лестница, ограждение, вентиляция	7 дней
5	Электрика, ввод воды, канализация	4 дня
6	Полы, окна, отделка, контрольные замеры	9 дней

11

ВЫВОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ

11

ВЫВОД	ОБОСНОВАНИЕ
Дом не готов к приёмке	8 критических замечаний не устранены
Кровля требует переустройства ендовы	протечка, следы на перекрытии
Стена не соответствует СП 50.13330	R0 = 2,53 при Rreq = 3,13
Требуется переустройство отмостки и дренажа	обратный уклон –0,5 %, увлажнение цоколя
Лестница не соответствует СП 54.13330	ступень 185 мм, проступь 270 мм, ограждение 880 мм
Стоимость устранения — 597 616 руб.	локальный расчёт по фактическим объёмам

- 01
- Устранить критические замечания № 1, 3, 5, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 17 в срок до 15 дней.
- 02
- Устранить значительные замечания в срок до 45 календарных дней.
- 03
- Провести повторную приёмку с тепловизионным контролем и замером тяги.
- 04
- Передать исполнительную документацию: акты скрытых работ, протоколы, паспорта.

12

НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВАНИЯ

12

ДОКУМЕНТ	ПРИМЕНЕНИЕ
СП 55.13330.2016	дома жилые многоквартирные: объёмно-планировочные и конструктивные требования
СП 50.13330.2012	тепловая защита: сопротивление теплопередаче стены
СП 70.13330.2012	допуски при возведении конструкций
СП 17.13330.2017	кровли: уклоны, примыкания, ендовы
СП 22.13330.2016	основания и фундаменты: отмостка, дренаж
СП 54.13330.2022	вентиляция, лестницы, ограждения
ГОСТ 30674-99, ГОСТ 30971-2012	оконные блоки и монтажные швы
ПУЭ, СП 256.1325800.2016	электроустановки, УЗО, заземление

Составил
Инженер-эксперт

Заказчик
Собственник (роль)

Подрядчик
Представитель подрядчика (роль)

13

ПРИЛОЖЕНИЯ

13

№	ДОКУМЕНТ	ЛИСТОВ
1	Акт обмера дома и участка	2
2	Ведомость замеров (16 позиций)	1
3	Фотоальбом (34 кадра)	7
4	Термограммы наружных ограждений	4
5	Локальный расчёт стоимости устранения	2
6	Перечень замечаний № 21–31	2