

■ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРИЁМКИ

Заключение по приёмке квартиры с чистовой отделкой

Однокомнатная квартира 38,4 м², чистовая отделка под ключ, 7 этаж (объект и данные условные)

Объект	ЖК «Заречный», корп. 1, секция 1, кв. 87
Состояние	Чистовая отделка: стены под окраску, полы — ламинат и плитка
Дата осмотра	18.10.2026, 09:30–12:10
Задача	Оценка соответствия отделки договору и нормативам, расчёт стоимости устранения
Условия	Освещение естественное и переносное, температура воздуха +21 °C
Приборы	Лазерный уровень, правило 2 м, щупы, влагомер, тепловизор, люксметр

16	12	3	154,2 тыс. руб.
инструментальных замеров	дефектов отделки	критических	стоимость устранения

Итоговая оценка

Отделка не соответствует требованиям договора и СП 71.13330.2017 по 12 позициям, в том числе по трём критическим: протечка в санузле, отсутствие гидроизоляции, неработающая вентиляция кухни.

Заключение подготовлено для предъявления претензии застройщику. Стоимость устранения рассчитана локально по фактическим объёмам (раздел 09).

ОБМЕР ПОМЕЩЕНИЙ

по договору и фактически

ПОМЕЩЕНИЕ	ПО ДОГОВОРУ , м²	ФАКТ , м²	ОТКЛОНЕНИЕ , м²	ПРИМЕЧАНИЕ
Коридор	5,8	5,8	0,0	соответствует
Комната	17,2	17,0	-0,2	уменьшение за счёт короба
Кухня	9,4	9,4	0,0	соответствует
Санузел	4,2	4,2	0,0	соответствует
Лоджия	5,6	5,6	0,0	с коэффициентом 0,3
Итого	38,4	38,2	-0,2	в пределах погрешности

СОСТАВ ДОКУМЕНТА

7 листов

Паспорт, обмер помещений, основание осмотра	лист 1
Приборы, методика, замеры и допуски покрытий	лист 2–3
Дефекты отделки по помещениям и сводка	лист 4
Схема дефектов и фотофиксация	лист 5
Расчёт стоимости, выводы и требования	лист 6–7

01 ОСНОВАНИЕ И УЧАСТНИКИ 01

роль	функция
Собственник (роль)	заказчик осмотра, подписание заключения
Инженер-эксперт (роль)	инструментальный контроль, оформление дефектов
Представитель застройщика (роль)	доступ в помещение, участие в осмотре
Представитель подрядчика (роль)	пояснения по выполненным работам

Основание — договор подряда на выполнение отделочных работ и ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ. Осмотр проведён до подписания акта приёма-передачи; замечания зафиксированы в присутствии представителя застройщика.

02 ПРИБОРЫ 02

прибор	диапазон	погрешность	поверка
Лазерный уровень	±3°	±0,2 мм/м	поверка, 1 год
Правило 2 м, клиновой щуп	0–10 мм	±0,5 мм	калибровка
Влагомер строительный	4–40 %	±2 %	поверка, 1 год
Тепловизор	–20...+150 °C	±2 °C	поверка, 1 год
Люксметр	0–20 000 лк	±8 %	поверка, 1 год
Анемометр крыльчатый	0,3–30 м/с	±3 %	поверка, 1 год

03 МЕТОДИКА 03

- 01 Сплошной визуальный осмотр всех помещений с фиксацией дефектов.
- 02 Инструментальные измерения в 16 контрольных точках по элементам отделки.
- 03 Контроль влажности основания и покрытий, поиск скрытых протечек.
- 04 Тепловизионный контроль наружных ограждений и зон примыканий.
- 05 Проверка воздухообмена кухни и санузла анемометром.
- 06 Расчёт стоимости устранения по фактическим объёмам.

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ПОКРЫТИЙ

Ровность, вертикальность, отсутствие трещин, отслоений, высолов и следов ремонта. Плиточные покрытия — уступ не более 0,5 мм, шов 2 ± 0,5 мм, отсутствие пустот при простукивании более 5 % площади.

04 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ 04

документ	что устанавливает
СП 71.13330.2017	допуски отделочных покрытий: ровность, вертикальность, швы
СП 29.13330.2011	полы: ровность 2 мм на 2 м, уклоны к трапам
СП 54.13330.2022	воздухообмен кухни 60 м³/ч, санузла 25 м³/ч
ГОСТ 30674-99	оконные блоки: зазоры в притворе, геометрия
СП 50.13330.2012	теплотехнические требования к ограждениям

04 ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЕ ЗАМЕРЫ 04

№	ПОМЕЩЕНИЕ	ПАРАМЕТР	ФАКТ	ДОПУСК	ОЦЕНКА
1	Коридор	Ровность стен, мм на 2 м	2	не более 2	соответствует
2	Коридор	Вертикальность, мм/м	1,5	не более 1	не соответствует
3	Комната	Ровность стен, мм на 2 м	3	не более 2	не соответствует
4	Комната	Ровность пола (ламинат), мм на 2 м	2	не более 2	соответствует
5	Комната	Зазор плинтуса, мм	3	не более 1	не соответствует
6	Комната	Влажность стяжки, %	4,1	не более 4,0	не соответствует
7	Кухня	Ровность стен, мм на 2 м	2	не более 2	соответствует
8	Кухня	Отклонение плитки, мм	0,8	не более 0,5	не соответствует
9	Кухня	Шов плитки, мм	3,2	2,0 ± 0,5	не соответствует
10	Кухня	Тяга вентиляции, м³/ч	24	не менее 60	не соответствует
11	Санузел	Уклон пола к трапу, %	0,3	0,5—2,0	не соответствует
12	Санузел	Пустоты под плиткой, % площади	18	не более 5	не соответствует
13	Санузел	Влажность стены, %	6,8	не более 4,0	не соответствует
14	Санузел	Тяга вентиляции, м³/ч	35	не менее 25	соответствует
15	Вся квартира	Перепад температур, °C	3,9	не более 3,0	не соответствует
16	Кухня	Освещённость рабочей зоны, лк	180	не менее 150	соответствует

Из 16 замеров 12 не соответствуют допускам. Критические отклонения: влажность санузла 6,8 % (признак протечки), пустоты под плиткой 18 %, воздухообмен кухни 24 м³/ч при норме 60 м³/ч.

05 ДОПУСКИ ОТДЕЛОЧНЫХ ПОКРЫТИЙ 05

ПОКРЫТИЕ	ПАРАМЕТР	ДОПУСК	НОРМАТИВ
Штукатурка, окраска	ровность	2 мм на 2 м	СП 71.13330.2017
Штукатурка, окраска	вертикальность	1 мм на 1 м	СП 71.13330.2017
Облицовка плиткой	уступ между плитками	0,5 мм	СП 71.13330.2017
Облицовка плиткой	ширина шва	2,0 ± 0,5 мм	СП 71.13330.2017
Облицовка плиткой	пустоты при простукивании	не более 5 %	СП 71.13330.2017
Полы, ламинат	ровность	2 мм на 2 м	СП 29.13330.2011
Полы, плитка	уступ	0,5 мм	СП 29.13330.2011
Влажность основания	перед укладкой	не более 4 %	СП 29.13330.2011

ОСОБЕННОСТИ ЗАМЕРОВ

Ровность проверялась правилом 2 м в двух направлениях с шагом 1 м; за результат принято наибольшее отклонение. Влажность измерялась в 4 точках помещения, пустоты под плиткой — простукиванием всей площади.

Измерения выполнялись при температуре +21 °C и влажности 46 %; результаты действительны для условий осмотра.

ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕРЕНИЙ

Влажность основания измерялась в 4 точках каждого помещения; за результат принято наибольшее значение. Пустоты под плиткой определялись простукиванием всей площади санузла и кухни с отметкой контуров.

06 ДЕФЕКТЫ ОТДЕЛКИ ПО ПОМЕЩЕНИЯМ

06

№	ПОМЕЩЕНИЕ	ЭЛЕМЕНТ, ДЕФЕКТ	НОРМАТИВ	КАТ.	УСТРАНЕНИЕ
1	Коридор	Окраска: полосы, разнотон, шагренъ	СП 71.13330.2017	малозн.	перекраска
2	Коридор	Стык обоев: расхождение рисунка 4 мм	СП 71.13330.2017	малозн.	переклейка полотна
3	Комната	Стена: отклонение 3 мм на 2 м, волна у окна	СП 71.13330.2017	знач.	шпатлёвка, окраска
4	Комната	Плинтус: зазор 3 мм, крепление ослаблено	СП 71.13330.2017	малозн.	переустановка
5	Комната	Ламинат: скрип на 2 м², зазор у стены 12 мм	СП 29.13330.2011	знач.	переборка покрытия
6	Комната	Окно: продувание по притвору, зазор штапика	ГОСТ 30674-99	знач.	регулировка, замена
7	Кухня	Плитка: уступ 0,8 мм, шов 3,2 мм, пустоты	СП 71.13330.2017	знач.	переоблицовка участка
8	Кухня	Фартук: не герметизирован стык с рабочей поверхностью	СП 71.13330.2017	знач.	герметизация
9	Кухня	Вентиляция: тяга 24 м³/ч, канал засорён	СП 54.13330.2022	крит.	прочистка канала
10	Санузел	Протечка: влажность 6,8 %, следы на стыке	СП 71.13330.2017	крит.	вскрытие, гидроизоляция
11	Санузел	Плитка: пустоты 18 %, уклон 0,3 % — застой воды	СП 29.13330.2011	крит.	переустройство пола
12	Санузел	Затирка: вымывание, плесень в швах	СП 71.13330.2017	знач.	замена затирки

Критические дефекты № 9–11 связаны с санузлом и вентиляцией: устранение требует вскрытия конструкций и повторной гидроизоляции с испытанием наливом воды.

07 СВОДКА ПО ЭЛЕМЕНТАМ

07

ЭЛЕМЕНТ	ДЕФЕКТОВ	КРИТИЧЕСКИХ	ХАРАКТЕР
Стены, окраска	4	0	разнотон, волны, отклонения 3 мм
Облицовка плиткой	4	2	уступ, шов, пустоты, затирка
Полы	2	0	скрип ламината, зазор у стены
Вентиляция	1	1	тяга 24 м³/ч при норме 60 м³/ч
Окна	1	0	продувание, зазор штапика
Санузел, гидроизоляция	2	2	протечка, обратный уклон

08 КЛАССИФИКАЦИЯ ДЕФЕКТОВ

08

КАТЕГОРИЯ	ОПРЕДЕЛЕНИЕ	ПОСЛЕДСТВИЕ
Критический	использование недопустимо или небезопасно	акт не подписывается
Значительный	существенно влияет на использование	устранение до подписания
Малозначительный	не влияет существенно	устранение в срок по претензии

Классификация принята по ГОСТ 15467-79. К критическим отнесены дефекты, создающие угрозу протечки в нижерасположенные помещения, нарушения воздухообмена и поражения электрическим током.

К значительным отнесены дефекты, требующие переустройства покрытий или замены изделий без угрозы безопасности. Малозначительные устраняются при косметическом ремонте и не влияют на использование помещений.

Категория дефекта определяет срок и очерёдность устранения, а также право участника не подписывать акт до выполнения работ.

08 СХЕМА ДЕФЕКТОВ

08

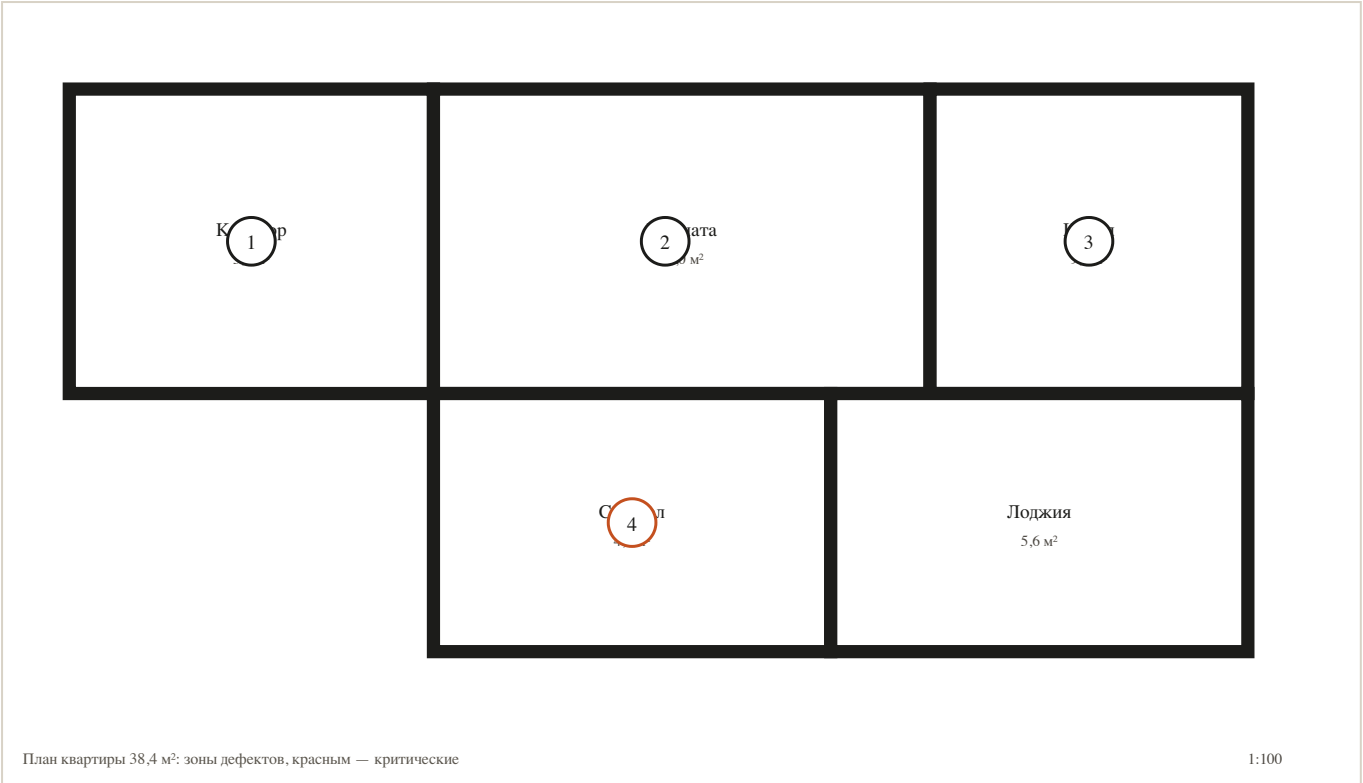


Схема дефектов на плане квартиры: 1 — коридор; 2 — комната; 3 — кухня; 4 — санузел

план · 1:100

09 ФОТОФИКСАЦИЯ

09

ЗОНА	ДЕФЕКТЫ	КАДРЫ	ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТ КАДР
Коридор	1, 2	Ф-01...Ф-03	разнотон окраски при боковом свете
Комната	3, 4, 5, 6	Ф-04...Ф-08	скрип ламината, зазор плинтуса
Кухня	7, 8, 9	Ф-09...Ф-13	пустоты выявлены простукиванием, 6 плиток
Санузел	10, 11, 12	Ф-14...Ф-18	влажность подтверждена влагомером
Вся квартира	тепловизионный контроль	Ф-19...Ф-21	перепад 3,9 °С в зоне стыка

Фотоматериалы приложены к заключению в виде альбома; каждый кадр содержит номер дефекта и линейку масштаба. Схема выполнена по обмерному плану, предоставленному застройщиком. Съёмка велась при естественном и переносном освещении, без вспышки.

ПРАВИЛА ПРИВЯЗКИ КАДРОВ

Номер кадра включает номер дефекта: Ф-10-3 означает дефект № 10, третий кадр. Для скрытых дефектов выполняется вскрытие с составлением акта и повторной съёмкой до и после устранения.

ТРЕБОВАНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ	НАЗНАЧЕНИЕ
Разрешение кадра	не менее 1920 × 1080	читаемость швов и уступов
Масштабная линейка	в плоскости дефекта	оценка уступа и зазора
Табличка	дата, помещение, номер дефекта	привязка к перечню
Съёмка «до/после»	обязательна для скрытых работ	подтверждение устранения

10 РАСЧЁТ СТОИМОСТИ УСТРАНЕНИЯ

10

№	РАБОТА	ОБЪЁМ	РАСЦЕНКА, РУБ.	СТОИМОСТЬ, РУБ.
1	Переоблицовка стен кухни (плитка)	6,4 м²	1 250	8 000
2	Переустройство пола санузла с гидроизоляцией	4,2 м²	4 800	20 160
3	Замена затирки, антисептическая обработка	18 м²	420	7 560
4	Шпатлёвка и окраска стен комнаты	28 м²	680	19 040
5	Переборка ламината с заменой подложки	12 м²	950	11 400
6	Регулировка окон, замена штапика	2 шт.	2 400	4 800
7	Прочистка и проверка вентканалов	2 канала	3 600	7 200
8	Перекраска коридора	14 м²	520	7 280
9	Переустановка плинтуса	9 п. м	380	3 420
10	Герметизация фартука кухни	4 п. м	650	2 600
Итого прямые затраты				91 460

ПРИМЕР РАСЧЁТА СТОИМОСТИ УСТРАНЕНИЯ			
Прямые затраты			91 460
Накладные расходы 12 %			10 975
Материалы с запасом 8 %			41 800
Демонтаж и вывоз, 6 %			5 488
Непредвиденные затраты 3 %			4 492
Итого без НДС			154 215 руб
Расчёт выполнен по фактическим объёмам, определённым при обмере. Стоимость материалов принята по средним ценам региона на дату осмотра.			

При выполнении работ силами застройщика стоимость подтверждается его сметой; при отказе сумма используется в претензии и при обращении в суд.

11 ЭТАПЫ УСТРАНЕНИЯ

11

ЭТАП	РАБОТЫ	СРОК
1	Вскрытие пола санузла, просушка, гидроизоляция	5 дней
2	Проверка наливом воды, повторная облицовка	4 дня
3	Прочистка вентканалов, замер тяги	2 дня
4	Переоблицовка кухни, герметизация фартука	3 дня
5	Восстановление покрытий, контрольный замер влажности	3 дня

Этапы 1–3 выполняются последовательно; этапы 4–5 могут совмещаться. После каждого этапа оформляется акт скрытых работ с фотофиксацией.

КОНТРОЛЬ ПОСЛЕ УСТРАНЕНИЯ	
Готовность подтверждается контрольным замером влажности (не более 4 %), проверкой уклона наливом воды, замером тяги анемометром и визуальным осмотром облицовки.	

Сроки указаны без времени на согласование доступа и поставку материалов; при задержке поставки срок продлевается соразмерно.

11

ВЫВОДЫ

11

Отделка квартиры не соответствует условиям договора и требованиям СП 71.13330.2017 по 12 позициям. Три дефекта отнесены к критическим, так как делают невозможной нормальную эксплуатацию санузла и кухни.

вывод	обоснование
Квартира не готова к приёмке	критические дефекты № 9, 10, 11 не устранены
Требуется повторная гидроизоляция санузла	влажность 6,8 %, протечка, уклон 0,3 %
Требуется восстановление вентиляции	тяга кухни 24 м³/ч при норме 60 м³/ч
Стоимость устранения — 154 215 руб.	локальный расчёт по фактическим объёмам
Срок устранения — 60 календарных дней	ч. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ

12

ТРЕБОВАНИЯ

12

- 01
- Устранить критические дефекты санузла и вентиляции в срок до 14 дней.
- 02
- Выполнить переоблицовку кухни и восстановление покрытий после устранения протечки.
- 03
- Провести повторный осмотр и контрольный замер влажности через 7 дней после работ.
- 04
- Возместить расходы на осмотр и составление заключения.

13

НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

13

214-ФЗ ст. 7 · ГК РФ ст. 723, 737 · ГОСТ 15467-79 · СП 71.13330.2017 · СП 29.13330.2011 · СП 54.13330.2022 · СП 50.13330.2012 · ГОСТ 30674-99 · ГОСТ 30971-2012 · СП 256.1325800.2016.

Составил	Проверил	Получил
Инженер-эксперт	Руководитель направления	Собственник (роль)

14

ПРИЛОЖЕНИЯ

14

№	ДОКУМЕНТ	ЛИСТОВ
1	Схема дефектов на плане квартиры	1
2	Альбом фотофиксации (21 кадр)	5
3	Ведомость замеров (16 позиций)	1
4	Локальный расчёт и свидетельства о поверке	3

15

КРИТЕРИИ ПОВТОРНОЙ ПРИЁМКИ

15

КРИТЕРИЙ	ЗНАЧЕНИЕ
Влажность стяжки и стен	не более 4 %
Тяга вентиляции	кухня не менее 60 м³/ч, санузел не менее 25 м³/ч
Пустоты под плиткой	не более 5 % площади
Уклон пола санузла	0,5–2,0 % к трапу