



Приёмка квартиры у застройщика

Порядок действий от сообщения застройщика до подписания передаточного акта и список того, что проверить в квартире. Редакция от 25 октября 2026 года.

Недостатки, которые Вы не записали при осмотре, потом сложнее доказать. Поэтому записывайте в акт осмотра всё, что видите, даже мелочи, и не подписывайте передаточный акт со словами «претензий не имею», если претензии есть.

Порядок приёмки

1 Сообщение о готовности

Застройщик направляет сообщение о завершении строительства и готовности квартиры к передаче. Приступить к приёмке нужно в срок, установленный договором, а если его нет, в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения (ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ). Откладывать приёмку не стоит. Если участник уклоняется от приёмки, застройщик вправе составить односторонний акт передачи (ч. 6 ст. 8 214-ФЗ), и риск случайной гибели квартиры переходит к Вам.

2 Подготовка к осмотру

Возьмите договор долевого участия с приложениями, паспорт, рулетку, двухметровый уровень, фонарик, зарядное устройство для проверки розеток и бумагу для записей. Вы вправе пригласить на осмотр специалиста.

3 Сверка площади и планировки

Измерьте комнаты и сравните с планом в договоре. Если фактическая площадь отличается от проектной больше, чем допускает договор, цену пересчитывают в порядке, указанном в договоре.

Повод насторожиться, если в договоре нет условия о пересчёте цены или допустимое отклонение слишком большое.

4 Осмотр квартиры

Проверьте всё по списку на следующей странице. Каждый недостаток фотографируйте с общим планом и крупно, отмечайте комнату и место.

5 Акт осмотра с перечнем недостатков

Все недостатки вносятся в акт осмотра, который подписывают обе стороны. Если недостатки не делают квартиру непригодной для проживания, застройщик обязан устранить их в установленный срок, а Вы подписываете передаточный акт с приложением акта осмотра.

Повод насторожиться, если сотрудник застройщика отказывается записывать недостатки или предлагает «сначала подписать, потом починим».

6 Передаточный акт

Проверьте в акте адрес, номер квартиры, площадь и дату. Передаточный акт нужен для регистрации права собственности. Получите инструкцию по эксплуатации квартиры, она определяет гарантийные обязательства.

7 Гарантия после приёмки

Гарантийный срок на квартиру составляет не менее пяти лет, на технологическое и инженерное оборудование не менее трёх лет (ч. 5 и 5.1 ст. 7 214-ФЗ). На отделку гарантийный срок короче, его указывают в договоре. Недостатки, найденные позже, направляйте застройщику письменно.

МАЯК ПОМОЖЕТ

Обсудить ситуацию с юристом

Онлайн-встреча до часа. Юрист разберёт документы и ответы второй стороны и скажет, что сделать до подписания.

5 000 ₽

[Записаться →](#)

Что проверить в квартире

Отмечайте проверенное в квадратах. Недостаток записывайте сразу, с указанием комнаты и места.

Окна, двери, балкон

☐ Стеклопакеты

Нет трещин и сколов, на стёклах нет царапин, маркировка совпадает с проектом.

☐ Створки и фурнитура

Открываются и закрываются без усилия во всех режимах, прилегают плотно.

☐ Входная дверь

Закрывается без зазоров, замки работают, плотно без вмятин.

☐ Балкон или лоджия

Ограждение закреплено надёжно, остекление без щелей.

Стены, пол, потолок

☐ Ровность стен

Приложите уровень в нескольких местах и запишите отклонения.

☐ Трещины

На стенах, потолке и в местах примыкания к окнам.

☐ Стяжка пола

Нет пустот при простукивании и трещин.

☐ Следы протечек

Пятна и разводы на потолке и у окон.

Инженерные системы



Электрика

Розетки и выключатели работают, щиток подписан, автоматы на месте.



Отопление

Радиаторы без повреждений и протечек, краны работают.



Водоснабжение и канализация

Нет протечек на стояках и вводах, заглушки на месте.



Вентиляция

Есть тяга в вентиляционных каналах кухни и санузла.



Счётчики

Установлены и опломбированы. Запишите показания в акт.

Если застройщик не устраняет недостатки, направьте письменную претензию с перечнем недостатков и копией акта осмотра и сохраните доказательства отправки. Срок устранения и последствия просрочки зависят от договора и закона, поэтому перед претензией лучше проконсультироваться с юристом.

Чем может помочь Маяк

Консультация с юристом онлайн

Разбор договора, акта осмотра и ответа застройщика

5 000 ₽

Проверка застройщика, подрядчика

Регистрация, суды, банкротство, долги

1 990 ₽

СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ

САЙТ

www.mayak-legal.ru

ПОЧТА

info@mayak-legal.ru

TELEGRAM-КАНАЛ

[@mayak_legal](https://www.instagram.com/mayak_legal)

Юридический сервис «Маяк». Материал подготовлен в справочных целях и не заменяет индивидуальную юридическую консультацию. Индивидуальный предприниматель Семенова Вероника Владимировна, ОГРНИП 326774600606201, ИНН 781148247234. Стоимость и сроки услуг актуальны на дату редакции и уточняются на сайте. Заявки принимаем круглосуточно, отвечаем с 9 до 20 по московскому времени.