TOTOLAW

ЧЕК-ЛИСТ · 04.11.2026

Чек-лист приёмки квартиры в новостройке по ДДУ

6 этапов | **35** шагов | сроки и нормы закона | полная версия

7
рабочих дней
чтобы начать приёмку после письма застройщика, если договор не назвал срок

3
года
минимальная гарантия на квартиру и инженерное оборудование, на отделку от 1 года

3%
цены договора
предел взыскания по дефектам отделки, окон, дверей и сантехники

1/300
ставки Банка России
неустойка за день просрочки передачи от цены договора, гражданину вдвое больше

Как пользоваться

Идите по этапам сверху вниз и ставьте отметку в окошке, когда шаг сделан. Шаги с пометкой **Если ...** нужны только в указанной ситуации, остальные пропустите.

Личный список под вашу ситуацию можно собрать на сайте, ссылка и QR-код в конце.

Маршрут по этапам

1. **Перед осмотром** — 7 шагов
2. **Осмотр квартиры** — 11 шагов
3. **Фиксация недостатков** — 5 шагов
4. **Подписание или отказ от акта** — 6 шагов
5. **После приёмки** — 2 шага
6. **Просрочка передачи** — 4 шага

Главное. Не подписывайте передаточный акт, пока сами не осмотрели квартиру, и вписывайте каждый недостаток в акт конкретно, с местом и размером.

ЭТАП 1

Перед осмотром

- [ ] **Найдите в договоре срок передачи квартиры, описание отделки, гарантийные сроки и условие о перерасчёте цены при изменении площади**

  до осмотра

  Срок передачи один для всех квартир дома или блок-секции и прямо стоит в договоре. Условие о площади и доплате или возврате денег закон не задаёт числом, всё решает текст вашего договора.

  ч. 1 ст. 6 Закона № 214-ФЗ

- [ ] **Запишите дату получения сообщения о готовности и посчитайте, до какого дня нужно приступить к приёмке**

  в срок из договора, а если его нет, в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения · Сообщение уже пришло

  Письмо должно прийти заказным с описью или быть вручено под подпись, минимум за месяц до даты передачи. В 2026 году сообщение может прийти и электронным документом с усиленной квалифицированной подписью на e-mail из договора (подп. «б» п. 1(1) постановления Правительства РФ № 2380).

  ч. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ; п. 1(1) постановления Правительства РФ № 2380

- [ ] **Узнайте у застройщика, получено ли разрешение на ввод дома в эксплуатацию**

  Сообщения ещё нет

  До получения этого разрешения застройщик не вправе передать квартиру. Сведения о доме застройщик публикует в единой информационной системе жилищного строительства.

  ч. 2 ст. 8 Закона № 214-ФЗ

- [ ] **Проверьте почтовый адрес и e-mail в договоре и письменно сообщите застройщику новые, если они изменились**

  лучше сразу · Сообщения ещё нет

  Застройщик отправляет сообщение по адресу из договора. Если письмо вернётся из-за вашего отсутствия по этому адресу, застройщик сможет позже оформить передачу в одностороннем порядке.

  ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ

- [ ] **Не подписывайте дополнительное соглашение о переносе срока передачи, пока не оцените, сколько неустойки потеряете**

  Сообщения ещё нет или Срок передачи нарушен

  Если дом не успевают достроить, он за два месяца до срока должен предупредить вас и предложить новые условия. Соглашаться вы не обязаны, срок меняют только по соглашению сторон по правилам ГК РФ.

  ч. 3 ст. 6 Закона № 214-ФЗ

- [ ] **Решите, кого взять на осмотр, например близкого человека или специалиста по строительству**

  до даты осмотра

  Специалист нужен не всегда. Если вы с застройщиком разойдётесь в перечне недостатков или найдёте серьёзные нарушения, в 2026 году составляют акт осмотра с участием специалиста из национального реестра специалистов в области строительства или проектирования (подп. «в» п. 1(1), подп. «к» п. 1 постановления Правительства РФ № 2380).

  постановление Правительства РФ № 2380

- [ ] **Возьмите паспорт, договор, рулетку, строительный уровень или правило, фонарик, тестер розеток и заряженный телефон для фото**

  в день осмотра

ЭТАП 2
Осмотр квартиры

Сообщение уже пришло

- [ ] **Проверьте окна и балконную дверь, как они открываются и закрываются, нет ли царапин и трещин на стёклах, щелей и продувания**

  Осмотрите уплотнители, фурнитуру, откосы и подоконники. Проведите ладонью вдоль рамы, сквозняк чувствуется сразу.

- [ ] **Приложите правило к стенам и потолку и проверьте ровность, трещины и углы**

  Квартира без отделки или Предчистовая отделка

  Требования к ровности берутся из проектной документации и обязательных требований. Отмечайте каждое место, где правило отходит от стены.

- [ ] **Осмотрите обои, покраску, плитку и потолок при дневном свете и с фонариком сбоку, отметьте пятна, пузыри, стыки и сколы**

  Чистовая отделка

- [ ] **Простучите стяжку пола, найдите трещины и пустоты, проверьте уровнем перепады между комнатами**

  Квартира без отделки или Предчистовая отделка

- [ ] **Пройдите по всему полу, проверьте ламинат или плитку на щели, скрип, сколы и провалы, осмотрите плинтусы и пороги**

  Чистовая отделка

- [ ] **Проверьте электрощит и автоматы, а все установленные розетки и выключатели проверьте тестером**

  Если квартира без отделки, сверьте с договором, что именно застройщик обязан смонтировать, например только ввод и щит.

- [ ] **Осмотрите стояки, радиаторы, краны и счётчики воды на подтёки и ржавчину, а установленную сантехнику проверьте с включённой водой**

  Убедитесь, что на счётчиках есть пломбы, а на радиаторах нет вмятин. Если в квартире стоят унитаз, ванна или душ, проверьте слив и герметичность стыков.

- [ ] **Сверьте отделку с перечнем работ в договоре и со стандартом застройщика, если договор на него ссылается**

  Предчистовая отделка или Чистовая отделка

  Если договор включает отделку, её качество меряют по стандарту застройщика. Попросите застройщика показать этот стандарт до осмотра.

  ч. 1.2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ

- [ ] **Измерьте комнаты рулеткой и сравните площадь с договором и с обмерами, которые покажет застройщик**

  Если площадь отличается, перерасчёт цены идёт по условиям вашего договора.

- [ ] **Снимите каждый недостаток на фото и видео так, чтобы в кадре были рулетка или уровень и было понятно, в какой комнате дефект**

  во время осмотра

- [ ] **Перепишите показания счётчиков воды, электричества и тепла и попросите внести их в акт**

ЭТАП 3

Фиксация недостатков

Мелкие недостатки или Серьёзные недостатки

- [ ] **Потребуйте от застройщика составить акт о несоответствии квартиры договору и перечислите в нём каждый недостаток с местом и размером**

  до подписания передаточного акта

  Право требовать такой акт дано участнику до подписания передаточного акта. Пишите конкретно, например «трещина в стяжке длиной 40 см у окна в спальне». Подпишите акт сами и получите экземпляр с подписью представителя застройщика.

  ч. 5 ст. 8 Закона № 214-ФЗ

- [ ] **Если застройщик не согласен с перечнем или нарушения серьёзные, согласуйте дату осмотра со специалистом из национального реестра**

  дату согласуют в течение 5 рабочих дней со дня разногласий, осмотр не ранее чем через 3 рабочих дня после согласования

  Специалиста выбирают по соглашению с вами, осмотр проводят визуально и с приборами (подп. «к», «л» п. 1 постановления Правительства РФ № 2380, применяются в 2026 году через подп. «в» п. 1(1)). Если специалист подтвердит нарушения, его услуги оплачивает застройщик, если вы не договорились иначе.

  п. 1, 1(1) постановления Правительства РФ № 2380

- [ ] **Если осмотр проводили со специалистом, отправьте застройщику акт осмотра с выводом специалиста**

  не позднее 3 рабочих дней со дня осмотра

  Акт составляют в произвольной форме. В нём указывают дату осмотра, ФИО и квалификацию специалиста и его вывод, есть ли нарушения требований к качеству.

  подп. «л» п. 1 постановления Правительства РФ № 2380

- [ ] **Направьте застройщику письменное требование о безвозмездном устранении недостатков с разумным сроком и сохраните опись и квитанцию**

  Вместо бесплатного ремонта можно выбрать снижение цены или компенсацию того, что вы сами потратите на исправление. Срок устранения стороны согласуют. Правило о 60 календарных днях действовало до 31.12.2025 и в 2026 году не продлено.

  Подробнее о спорах по качеству в статье о недостатках квартиры от застройщика.

  ч. 2, 6 ст. 7 Закона № 214-ФЗ

- [ ] **Помните, что за дефекты отделки, окон, дверей и сантехники всего можно взыскать не больше 3% цены договора, если договор не даёт больше**

  В эти 3% входят снижение цены, ремонт, неустойка, штраф и убытки по таким дефектам. Неустойку за опоздание с передачей квартиры этот предел не ограничивает.

  ч. 4 ст. 10 Закона № 214-ФЗ

ЭТАП 4

Подписание или отказ от акта

Сообщение уже пришло

- [ ] **Не подписывайте передаточный акт, пока не осмотрите квартиру сами**

  Осмотра ещё не было

- [ ] **Подпишите передаточный акт, проверив в нём дату передачи, адрес, площадь и свои данные**

Недостатков нет

В акте указывают дату передачи и основные характеристики квартиры. Один экземпляр остаётся у вас.

ч. 1 ст. 8 Закона № 214-ФЗ

- [ ] **Решите, подписать передаточный акт с перечнем недостатков или отказаться от подписи до их устранения**

Мелкие недостатки

Закон разрешает не подписывать передаточный акт, пока застройщик не выполнит требование по недостаткам, если вы потребовали акт о несоответствии. Если подпишете, недостатки впишите в акт или приложите их перечень.

ч. 5 ст. 8 Закона № 214-ФЗ

- [ ] **Откажитесь подписывать передаточный акт до устранения недостатков либо, если нарушения существенные, оцените отказ от договора с возвратом денег**

Серьёзные недостатки

Если квартира построена с существенными нарушениями, дольщик может выйти из договора без согласия застройщика и вернуть оплату вместе с процентами. Об этом подробнее в статье о расторжении ДДУ.

ч. 5 ст. 8, ч. 3 ст. 7, ст. 9 Закона № 214-ФЗ

- [ ] **Получите от застройщика инструкцию по эксплуатации квартиры**

при передаче квартиры

Застройщик обязан передать её вместе с квартирой. Нарушение правил из инструкции может освободить застройщика от ответственности за дефекты.

ч. 1.1, 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ

- [ ] **Не затягивайте приёмку без причины, иначе застройщик вправе составить односторонний акт передачи**

по истечении 2 месяцев со дня передачи по договору

Односторонний акт возможен при уклонении или отказе от приёмки, кроме случая, когда вы отказались по ч. 5 ст. 8 из-за недостатков. Если просрочка возникла из-за вашего уклонения от подписания акта, застройщик не платит неустойку за это время.

ч. 6 ст. 8, ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ

ЭТАП 5
После приёмки

Сообщение уже пришло

- [ ] **Уточните у застройщика, подал ли он заявление о регистрации вашего права собственности в Росреестр**

застройщик подаёт не позднее 30 рабочих дней со дня подписания акта

После кадастрового учёта дома застройщик подаёт заявление электронно и без доверенности. Общий срок регистрации 7 рабочих дней с приёма заявления Росреестром, если закон не устанавливает иной. После регистрации застройщик передаёт вам выписку из ЕГРН, сверьте в ней свои данные, адрес и площадь.

ч. 6 ст. 16 Закона № 214-ФЗ; ст. 16 Закона № 218-ФЗ

- [ ] **Запишите даты окончания гарантии и при скрытом дефекте в этот период направьте застройщику письменное требование с перечнем недостатков**

в пределах гарантийного срока

- Сама квартира от трёх лет, отсчёт с даты, когда её передали вам.
- Инженерное оборудование от трёх лет, отсчёт с первого акта, подписанного в доме любым дольщиком.
- Отделка от года, отсчёт с даты передачи.

Договор может дать больший срок.

Главное условие, чтобы дефект обнаружился до окончания гарантии. Если застройщик откажет или не уложится в согласованный срок, можно обратиться в суд.

ч. 5, 5.1, 5.2, 6 ст. 7 Закона № 214-ФЗ

ЭТАП 6
Просрочка передачи

Срок передачи нарушен

- [ ] **Посчитайте неустойку за дни просрочки после 31 декабря 2025 года и за дни до 22 марта 2024 года, если просрочка началась раньше**

За день просрочки берут 1/300 ставки Банка России от цены договора, гражданину вдвое больше. Дни моратория с 22 марта 2024 года до конца 2025 года не считаются. Сумму можно прикинуть в калькуляторе неустойки по ДДУ.

ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ; постановление Правительства РФ № 326

- [ ] **Направьте застройщику претензию об уплате неустойки заказным письмом с описью и сохраните квитанцию**

лучше сразу после расчёта

Если застройщик не заплатит добровольно, суд вправе взыскать с него сверх суммы штраф 5% от присуждённого. Если вы заявили требование ещё до 22 марта 2024 года, застройщик вправе отложить выплату до конца 2026 года. Подробнее в статье о неустойке по ДДУ.

ч. 3 ст. 10 Закона № 214-ФЗ; постановление Правительства РФ № 326

- [ ] **Если просрочка больше 2 месяцев, решите, ждать квартиру или отказаться от договора и потребовать деньги с процентами**

право появляется после 2 месяцев просрочки

Такое право закон даёт дольщику при задержке свыше двух месяцев. При ипотеке и эскроу последствия отказа лучше обсудить с банком и юристом заранее.

п. 1 ч. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ

- [ ] **Если застройщик не ответил или отказал, подайте иск о неустойке, штрафе и компенсации морального вреда**

в пределах 3 лет исковой давности

Моральный вред гражданину компенсируют при вине застройщика. Исковая давность обычно три года.

ч. 2 ст. 10 Закона № 214-ФЗ; ст. 196 ГК РФ

Важные даты и номера

Номер и дата ДДУ

Срок передачи по договору

Дата получения сообщения о готовности

Дата и время осмотра

ФИО и телефон представителя застройщика

Площадь по договору и по обмеру

Показания счётчиков

Дата подписания передаточного акта

Мои заметки

Нужна помощь юриста?

Юрист TOTOLAW посмотрит документы и подскажет, что сделать в первую очередь. Первичная оценка ситуации бесплатна. Работаем онлайн по всей России.

+7 (999) 236-77-86

totolaw.ru/servisy/chek-list-priemka-kvartiry/

Онлайн-версия с отметками

Чек-лист носит информационный характер и не заменяет консультацию. Порядок действий по вашему делу зависит от документов и обстоятельств. Нормы сверены с законом в редакции на 12.10.2026.