ЧЕК-ЛИСТ · ПРОВЕРЕНО РЕДАКЦИЕЙ · ПРОСВОЙДОМ.РФ

Чек-лист приёмки этапа стройки: 47 пунктов с допусками

Рабочий чек-лист на пять этапов: фундамент, стены, кровля, инженерия, финиш. Пункты, допуски и графа для отметки — распечатать и идти на объект.

> Это не разбор «что проверять», а рабочий чек-лист: 47 пунктов по пяти этапам, у каждого — измеримый допуск и графа для отметки. Распечатайте таблицы, возьмите нивелир, рулетку и правило — и проходите этап за этапом. Порог приёмки: ни одного критичного замечания и не больше трёх важных; иначе акт не подписывается, а работы останавливаются.

Как пользоваться чек-листом

Каждый пункт имеет три состояния: «ок» (галочка), «замечание» (описание и фото) и «стоп» (работа не принимается). Пустая графа — не «ок», а «не проверено»: такой этап нельзя закрывать актом. В конце этапа посчитайте замечания по категориям и решите, подписывать акт или нет.

Чек-лист рассчитан на дом до 200 м² из газобетона или каркаса — самого частого ИЖС. Пункты про армирование, сечения и толщины универсальны, но конкретные значения берите из своего проекта: чек-лист не заменяет проект и не отменяет допуски, прописанные в договоре. Подробный разбор каждого этапа с примерами — в статье приёмка этапов стройки.

Что взять на приёмку

Инструмент	Что проверяет	Стоимость
Лазерный нивелир	Отметки, перепад, горизонталь	аренда 1 500–3 000 ₽/день
Рулетка 30 м	Геометрия, диагонали, ширины	своя, 500–1 500 ₽
Правило 2 м	Ровность стен и стяжки	своё, 800–2 000 ₽
Отвес или уровень 2 м	Вертикальность кладки и стоек	свой
Молоток и щуп	Пустоты, отслоения штукатурки	свои
Фонарь и зеркало	Скрытые полости, вентканалы	свои
Тепловизор	Мостики холода, протечки — только на утеплении и отоплении	аренда 2–4 тыс. ₽/день

Инструменты и их роль на приёмке

Тепловизор не нужен на фундаменте На приёмке фундамента тепловизор бесполезен: он не видит арматуру и класс бетона. Его время — утеплённый контур, фасад и запуск отопления. Не платите за прибор там, где нужны рулетка и нивелир.

Этап 1. Фундамент — 10 пунктов

№	Пункт	Что проверить и допуск	☐
1	Геометрия	Длина, ширина по проекту; разница диагоналей ≤10 мм на 10 м	☐
2	Отметки	Перепад по горизонтали ≤5 мм на 2 м (или допуск из договора)	☐
3	Ось и привязка	Оси совпадают с разметкой, вынос в натуру по геодезии	☐
4	Армирование	Диаметр, шаг, число рядов, перевязка углов — по проекту	☐
5	Защитный слой	≥40 мм по бетонной подготовке, ≥70 мм при бетонировании в грунт (СП 63.13330)	☐
6	Опалубка	Жёсткость, отсутствие щелей, грунт и мусор внутри отсутствуют	☐
7	Бетон	Класс по проекту, виброуплотнение, нет раковин и пустот	☐
8	Уход за бетоном	Влажностный режим и укрытие 7–14 дней	☐
9	Гидроизоляция	Сплошность, заход на вертикальные поверхности, без разрывов	☐
10	Обратная засыпка	Без крупных камней и мусора, послойное уплотнение	☐

Чек-лист приёмки фундамента

Этап 2. Стены и перекрытия — 9 пунктов

№	Пункт	Что проверить и допуск	☐
11	Вертикальность	Кладка и каркас: ≤10 мм на этаж (СП 70.13330), жёстче — по договору	☐
12	Швы кладки	Газобетон на клею — 1–3 мм, кирпич на растворе — 8–12 мм	☐
13	Перевязка	Нет длинных вертикальных швов, углы перевязаны	☐
14	Армирование	Газобетон — каждый 3–4-й ряд и подоконные зоны по проекту	☐
15	Проёмы	Размеры по проекту, запас 10–20 мм на монтаж окон, перемычки	☐
16	Каркас	Шаг стоек 600 мм, утеплитель без сжатия и щелей	☐
17	Перекрытия	Прогиб, шаг балок, крепление, вентзазоры	☐
18	Пароизоляция	Сплошность, нахлёст 100–150 мм, проклейка стыков	☐
19	Геометрия дома	Диагонали, прямые углы, единые отметки по этажу	☐

Чек-лист приёмки стен и перекрытий

Этап 3. Кровля и водосток — 8 пунктов

№	Пункт	Что проверить и допуск	☐
20	Стропильная система	Шаг, крепление, отсутствие провисаний и следов гниения	☐
21	Вентзазор	Не менее 50 мм между утеплителем и контробрешёткой	☐
22	Утепление	Толщина по проекту, сплошность, ветрозащитная мембрана	☐
23	Пароизоляция	Сплошность, проклейка, герметизация примыканий	☐
24	Покрытие	Ровность, нахлёсты по инструкции производителя, крепёж	☐
25	Примыкания и ендовы	Самые уязвимые узлы: герметичность, металл, планки	☐
26	Проходки	Трубы, вентиляция, антенны — уплотнены и загерметизированы	☐

№	Пункт	Что проверить и допуск	☐
27	Водосток	Уклоны желобов 2–5 мм/м, отвод от фундамента не менее 1,5 м	☐

Чек-лист приёмки кровли

Этап 4. Инженерия и скрытые работы — 10 пунктов

№	Пункт	Что проверить и допуск	☐
28	Опрессовка воды	1,5 рабочего давления, выдержка 10–30 мин, падение ≤0,2 бар	☐
29	Канализация	Уклон 2–3 см/м, нет скрытых соединений в стенах	☐
30	Электрика	Сечения и группы по проекту, нет скруток в стенах	☐
31	Заземление	Контур, шина, связь с щитом — по проекту	☐
32	Щит	УЗО и автоматы по номиналам, маркировка линий	☐
33	Тёплый пол	Опрос контуров, давление 3–4 бара при заливке стяжки	☐
34	Вентиляция	Каналы, воздуховоды, проверка тяги анемометром	☐
35	Штробы и гофра	Глубина, защита кабеля, отсутствие пересечений с трубами	☐
36	Исполнительные схемы	Привязки розеток и линий к стенам — в папку с актами	☐
37	Фотофиксация	Фото каждой линии до штукатурки, с масштабом и датой	☐

Чек-лист приёмки инженерии до закрытия стен

Из личного опыта. Чек-лист работает только тогда, когда им пользуются на объекте, а не «для вида». Один пропущенный пункт из 47 обычно и оказывается самым дорогим.

Кейс: Дом 120 м² в Истринском районе Подмосковья, 2024 год. Приёмку вели по бумажному чек-листу: 47 пунктов, отметки, фото. На этапе фундамента пункт 2 (перепад отметок) дал 7 мм на 2 м — в допуске, записали как «ок». На этапе стен пункт 11 показал вертикальность 12 мм на этаж при допуске 10 — подрядчик обещал «вытянуть штукатуркой». В итоге штукатурка слоем 25–30 мм в одном месте, через 8 месяцев — трещина по углу и отслоение 1,2 м². Переделка: демонтаж, перештукатуривание, покраска — 74 тыс. ₽. Второй объект, 140 м², в том же году: чек-лист заполняли вдвоём с техническим специалистом, и на этапе инженерии пункт 28 (опрессовка) не прошёл: падение 0,6 бар за 20 минут вместо 0,2. Нашли две скрытые муфты в стене, переделали до штукатурки — 18 тыс. ₽ вместо потенциальных 120–150 тыс. ₽ после протечки.

Этап 5. Финишная приёмка — 10 пунктов

№	Пункт	Что проверить и допуск	☐
38	Стены и стяжка	Ровность под правило 2 м, трещины, пустоты под плиткой	☐
39	Окна и двери	Регулировка, створки без трения, герметичность монтажа	☐
40	Отопление	Прогрев всех приборов, балансировка, отсутствие воздуха	☐
41	ГВС и вода	Напор, температура, отсутствие протечек в узлах	☐
42	Канализация	Смыв, запахи, уклоны, работа септика или выпуска	☐

№	Пункт	Что проверить и допуск	☐
43	Электрика	Тест УЗО кнопкой, все розетки и светильники, нагрев соединений	☐
44	Вентиляция	Тяга во всех каналах, приток, отсутствие обратной тяги	☐
45	Фасад и отмостка	Уклоны, примыкания, крепление, отсутствие зазоров	☐
46	Документы	Паспорта, гарантии, исполнительные схемы, акты скрытых работ	☐
47	Уборка и вывоз	Строительный мусор вывезен, участок освобождён	☐

Чек-лист финишной приёмки дома

Как считать результат

Категория	Примеры	Решение
Критичное	Арматура не по проекту, нет гидроизоляции, опрессовка не пройдена	Акт не подписывать, работы остановить
Важное	Перепад отметок в допуске, но у границы; царапины на окнах	Устранить в 5–10 дней, зафиксировать в акте
Косметика	Мелкие сколы, подтёки, неровности отделки	В гарантийный список, устранить до сдачи
Не проверено	Пустая графа, нет доступа к узлу	Считать дефектом: принять нельзя

Категории замечаний и решения

Порог приёмки простой: критичных — ноль, важных — не больше трёх, остальное — в гарантийный список. Если подрядчик торопит с подписью «до конца месяца», это повод не ускорять приёмку, а пригласить технического специалиста: выезд стоит 10–25 тыс. ₽, а переделка скрытого узла — от 80 до 300 тыс. ₽.

Финальная приёмка дома — отдельный процесс с проверкой инженерии под нагрузкой и документов. Её порядок и список того, что требовать у подрядчика, — в статье как принять дом у подрядчика.

Что делать с замечаниями

1. **Список, а не разговор** Каждое замечание — пункт чек-листа, фото, дата и ссылка на проект или договор.
2. **Срок и ответственный** В акте — дата устранения и подпись прораба; без срока замечание «зависает».
3. **Не подписывать критичное** Подпись акта = приёмка. Критичные пункты закрывают только после повторной проверки.
4. **Повторная проверка** Тот же замер, то же фото, запись в акте: «устранено, проверено».
5. **Гарантийный список** Косметика — отдельным приложением к акту, со сроком устранения.

Право доступа на объект, порядок приёмки и последствия отказа от подписи должны быть прописаны в договоре — иначе чек-лист остаётся вашей личной памяткой, а не инструментом. Что именно добавить в договор — в статье договор с подрядчиком.

Частые вопросы

Сколько пунктов должно быть в чек-листе приёмки?
Для дома до 200 м² достаточно 40–50 пунктов: 10 по фундаменту, 9 по стенам, 8 по кровле, 10 по инженерии и 10 по финишу. Больше пунктов — сложнее пользоваться; меньше — пропускаются критичные узлы.

Нужен ли специалист для приёмки по чек-листу?
Геометрию и видимые дефекты можно проверить самому. Армирование, опрессовку, электрику и утепление лучше доверить техническому специалисту: выезд 10–25 тыс. ₽ против переделки 80–300 тыс. ₽.

Что делать, если подрядчик не подписывает замечания?
Фиксируйте замечания письменно: акт с фото, уведомление, претензия. Отказ от подписи не отменяет дефект; в договоре должно быть право приостановить работы до устранения критичных пунктов.

Можно ли использовать чек-лист для каркасного дома?
Да, пункты по фундаменту, кровле и инженерии общие. Для каркаса добавьте проверку шага стоек 600 мм, отсутствие сжатого утеплителя, сплошность пароизоляции и крепление обшивки — им посвящены пункты 16 и 18.

Как часто нужно приезжать на приёмку?
На каждый скрытый этап: фундамент до заливки, стены до отделки, кровля до утепления, инженерия до штукатурки, финиш перед подписанием. Это 5–7 выездов за стройку и 2–3 часа на каждый.