Чек-лист приёмки квартиры и виллы в Дубае — 100 пунктов

Выпущен USTA (usta.ae) · SAVOS REALTY L.L.C · Дубай, ОАЭ · октябрь 2026 Стандарт отчёта: двуязычный RU/EN · usta.ae/ru

Используйте этот чек-лист в день осмотра квартиры или виллы — до подписания акта приёма-передачи у застройщика или финального расчёта с ремонтной бригадой. Любой дефект, зафиксированный до подписания, устраняется за счёт подрядчика. После подписания — становится вашим финансовым бременем, если он не задокументирован формально в период DLP (обычно 12 месяцев).

Как пользоваться: проходите по комнатам. Фотографируйте каждый ✗ и в имени файла указывайте номер пункта. Прикладывайте пакет к письму-акту приёма.

Раздел A — Прихожая и общие зоны (10 пунктов)

1. ☐ Входная дверь закрывается без усилия, все три ригеля заходят
2. ☐ Коробка выровнена ±2 мм, зазоры по периметру не более 2 мм
3. ☐ Глазок или видеодомофон работает
4. ☐ Дверной звонок звучит внутри квартиры
5. ☐ Углубление под коврик (если по проекту) горизонтальное
6. ☐ Все выключатели прихожей работают, диммер проходит весь диапазон
7. ☐ Потолочные швы без трещин, пузырей и подтёков краски
8. ☐ Плитка пола простучана — нет пустот (глухой звук)
9. ☐ Плинтус прилегает к стене и полу, стыки запилены по углам
10. ☐ Номер квартиры / табличка установлены верно

Раздел B — Кухня (15 пунктов)

11. ☐ Фасады шкафов открываются/закрываются без скрипа и заклинивания
12. ☐ Доводчики реально доводят до конца (без хлопка)
13. ☐ Выдвижные ящики на полный выход, без провисания
14. ☐ Полки внутри ровные и зафиксированы
15. ☐ Стыки столешницы без видимого клеевого шва
16. ☐ Столешница в уровне — проверьте пузырьковым уровнем по стыкам
17. ☐ Мойка смонтирована заподлицо, силикон непрерывный и чистый
18. ☐ Смеситель устойчив, не шатается при оттягивании
19. ☐ Горячая/холодная вода не перепутаны (проверьте первым нажатием)

20. ☐ Измельчитель отходов (если установлен) включается и сливает чисто
21. ☐ Посудомойка подключена: подача, слив, электрика
22. ☐ Розетки под технику с нужными характеристиками (отдельные линии)
23. ☐ Вытяжка выводит воздух на улицу (не рециркуляция, если по проекту)
24. ☐ Швы фартука одинаковой ширины, силикон по краям чистый
25. ☐ Пол на кухне моется — нет остатков затирки или царапин

Раздел C — Гостиная (10 пунктов)

26. ☐ Потолок ровный — без волн, провисов и щелей на стыках подсветки
27. ☐ Краска стен однородна; при дневном свете нет полос от валика
28. ☐ Напольное покрытие ровное; нет щелчков или пустот
29. ☐ Короб под ТВ выровнен, розетка за ним
30. ☐ Слаботочные розетки (CAT6 / оптика) проверены тестером кабеля
31. ☐ Окна открываются полностью, замок заходит, нет сквозняка
32. ☐ Стеклопакет без царапин, конденсата внутри и сколов
33. ☐ Карнизы или ролеты закреплены надёжно
34. ☐ Кондиционер подаёт поток воздуха на каждой решётке
35. ☐ Термостат реагирует на новую уставку в течение 90 секунд

Раздел D — Спальни (10 пунктов на каждую)

36. ☐ Двери шкафа выровнены, зеркальные вставки без сколов по краю
37. ☐ Подсветка шкафа (если по проекту) срабатывает при открытии
38. ☐ Штанги для одежды выдерживают нагрузку
39. ☐ Ковровое покрытие натянуто, без волн и щелей на стыках
40. ☐ Окно спальни открывается и запирается
41. ☐ Blackout обеспечен (карниз до стены, перекрывает окно)
42. ☐ Климат-контроль спальни достигает заданной температуры
43. ☐ Все розетки спальни показывают верную полярность (тестером)
44. ☐ Дымовой извещатель работает (кнопка проверки)
45. ☐ Выключатели установлены по плану расстановки мебели

Раздел E — Санузлы (15 пунктов на каждый)

46. ☐ Смеситель душа: горячая/холодная не перепутаны, давление адекватное
47. ☐ Слив душа принимает воду без застоя (< 10 секунд)
48. ☐ Стеклянная перегородка душа закалённая (клеймо видно), дверь закрывается до герметичности
49. ☐ Швы плитки полностью заполнены, нет пропусков в углах

50. ☐ Полный и половинный смыв унитаза работают, нет протока
51. ☐ Силикон у основания унитаза непрерывный
52. ☐ Сифон раковины доступен для обслуживания, нет протечек
53. ☐ Зеркало над раковиной закреплено, LED-подсветка (если есть) включается
54. ☐ Полотенцесушители выдерживают нагрузку (крепление в стену)
55. ☐ Вентилятор включается от выключателя света или отдельно, поток воздуха виден на салфетке
56. ☐ Уклон пола к трапу (нет застоя воды)
57. ☐ Гидроизоляция видна у плинтуса (по спецификации)
58. ☐ Горячая вода доходит до крана за 15 секунд (или по проекту)
59. ☐ Гигиенический душ с крючками установлен, шланг цел
60. ☐ Нет протечек на потолке санузла этажом ниже (если применимо)

Раздел F — Балкон / терраса / улица (10 пунктов)

61. ☐ Балконная дверь ходит плавно, замок заходит
62. ☐ Уклон пола балкона от здания (вода уходит к стоку)
63. ☐ Сток не забит — проверьте, вылив воду
64. ☐ Высота ограждения ≥ 1 100 мм (нормы Civil Defence Дубая)
65. ☐ Между стойками не проходит сфера Ø 100 мм
66. ☐ Нет острых кромок, открытых сварных швов и ржавчины
67. ☐ Уличные розетки IP55+, под крышкой
68. ☐ Уличные светильники герметичны, без коррозии
69. ☐ Видимые подключения (дренаж кондиционера) закреплены
70. ☐ Погодостойкая краска нанесена полностью, без пропусков грунта/герметика

Раздел G — Электрика (10 пунктов)

71. ☐ Этикетки щитка соответствуют реальным цепям
72. ☐ УЗО/дифавтомат срабатывает при нажатии кнопки «Тест»
73. ☐ Заземление целое — проверка полярности на каждой розетке
74. ☐ Нет следов нагрева/подпалин у розеток и выключателей
75. ☐ Отдельные линии на кондиционеры, духовку, водонагреватель, EV-зарядку
76. ☐ Сечение кабеля соответствует нагрузке
77. ☐ Все светильники работают и от выключателя, и из приложения умного дома (если применимо)
78. ☐ Домофон, звонок, call-tone квартиры проверены
79. ☐ Дымовые извещатели связаны (тест одного → срабатывают все)
80. ☐ Панель умного дома загружается, версия прошивки записана, пароль администратора сменён

Раздел H — Сантехника и вода (10 пунктов)

81. ☐ Показания счётчика воды зафиксированы на день приёмки
82. ☐ Давление на всех кранах 2–4 бар
83. ☐ Нет видимых протечек под раковинами и в тумбах
84. ☐ Водонагреватель включается, достигает уставки, без ошибок
85. ☐ Водонагреватель на правильной высоте, с поддоном
86. ☐ Запорная арматура доступна у каждого прибора
87. ☐ Подключение стиральной машины: вода, слив, давление
88. ☐ Нет канализационного запаха (в гидрозатворах есть вода)
89. ☐ Отвод ливневых вод работает (нет застоя на балконе/крыше)
90. ☐ Клапан обратного тока на входе (где применимо)

Раздел I — HVAC / климат (5 пунктов)

91. ☐ Проверка конденсата кондиционера — залейте воду в поддон, она должна выйти по дренажной линии
92. ☐ Фильтры установлены, чистые, правильной ориентации
93. ☐ Все скорости вентилятора работают (низкая/средняя/высокая/авто)
94. ☐ Зоны термостата соответствуют чертежам (нужный пульт — нужная комната)
95. ☐ Приточная вентиляция (если по проекту) выдаёт поток на решётке

Раздел J — Умный дом / слаботочка (5 пунктов)

96. ☐ KNX/BMS панель загружается, версия прошивки задокументирована
97. ☐ Все сценарии по согласованной программе (свет, климат, шторы)
98. ☐ Wi-Fi покрывает всю площадь (speedtest в каждой комнате > 50 Mbps)
99. ☐ Охранная система (если установлена) ставится/снимается, датчики реагируют
100. ☐ Админ-доступ передан в письменном виде — не хранится в телефоне подрядчика

Перед подписанием акта приёма-передачи

- Каждый ✗ зафиксируйте фото + номер пункта + дата
- Приложите пакет фото к акту
- Запросите от застройщика письменный план устранения с дедлайнами
- Храните подписанный snag-list — это ваша доказательная база на 12 месяцев DLP

Нужна помощь? USTA проводит полный аудит, включая повторный выезд после устранения. Двуязычный отчёт RU/EN, 48 часов. usta.ae/ru · основной сайт: savosrealty.com Email: info@savosrealty.com · WhatsApp: +971 52 796 7785