



Чек-лист по приёмке дома: на что нужно обратить внимание

Пошаговое руководство при покупке загородного дома



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Содержание

Введение	3
Перед выездом на просмотр	
Узнать у продавца	4
Где может скрываться подвох	5
Просмотр	
Выезд	6
Проверка документов	7
Что взять с собой	8
Не забыть во время осмотра	10
Проверка технического состояния дома и коммуникаций	
Стены	11
Окна	13
Крыша	14
Полы	16
Теплопотери	17
Коммуникации	20
Посторонний шум	21
Управляющая компания и коммунальные платежи	24
Лист для заметок	26



Решили купить загородный дом?

Расскажем, какими знаниями и инструментами нужно вооружиться, и на что в первую очередь стоит обращать внимание при покупке загородной недвижимости.

Рынок частного домостроения год от года растёт, утверждают эксперты. И несмотря на то, что сейчас высокая ключевая ставка притормозила рост покупательской активности, на начало 2025 года 70% введённого жилья в России приходится на индивидуальное жилищное строительство.

Если вы и ваша семья тоже решили перебраться за город — жить на природе, дышать чистым воздухом и слушать по утрам пение птиц — вам пригодится наш чек-лист по выбору и приёмке частного дома.



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Что нужно выяснить перед выездом на просмотр

Предположим, вы нашли несколько объявлений о продаже загородного дома, которые пришлись вам по душе. Красивые фотографии и привлекательная цена ещё не повод радостно паковать сумки для переезда.

Узнайте у продавца



Кто и на каком основании владеет объектом

Правоустанавливающие документы являются основанием для регистрации права собственности. Если их нет – не факт, что вам не пытаются продать чужое жильё.



Введён ли дом в эксплуатацию и проведено ли межевание

Опять же, все ли документы оформлены. Непременно сопоставьте данные с публичной кадастровой картой.



Какая планировка

Если в объявлении отсутствует информация о планировке – запросите её у продавца.



Каков порядок сделки

Прямая, или альтернативная, когда параллельно с продажей вашего дома покупается другое жильё, или, возможно, продавец желает обменять недвижимость с доплатой.



Статус земельного участка, на котором размещен дом

Большинство загородных коттеджных посёлков размещаются на сельскохозяйственных землях с назначением сельскохозяйственная деятельность. Строительство на такой земле с юридической точки зрения запрещено. Оптимально — под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство), хоть такой вариант обычно дороже других.



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Где может скрываться подвох



Иногда дома продают по доверенности

Но это чревато – документ может оказаться подделкой. Если продавец – не собственник дома, то стоит проверить подлинность доверенности, попросить о встрече с владельцем недвижимости и обратиться к нотариусу для подтверждения легальности сделки. Также обратите внимание, что когда один из супругов продает квартиру или дом, ему может пригодиться нотариально заверенное согласие второго.



Количество переходов дома из рук в руки за последние 5 лет

В идеале не должно быть ни одного. Ведь это может быть признаком мошенничества, а значит, суд может также признать сделку недействительной.



Поинтересуйтесь, не было ли среди собственников юридических лиц

Дело в том, что если юрлицо проходит процедуру банкротства, то всё его имущество может быть продано с молотка, а заключённые ранее сделки – аннулированы. Если собственник зарегистрирован в налоговой, как предприниматель, то стоит попросить у него выписку из ЕГРН.



Выясните, использовался ли при покупке дома маткапитал

Чтобы продать дом, купленный с использованием материнского капитала, необходимо выполнить ряд шагов, в т.ч. выделить доли детям, обратиться в органы опеки. Если интересы ребенка будут нарушены и сделка будет проведена не по правилам, ее могут признать недействительной.



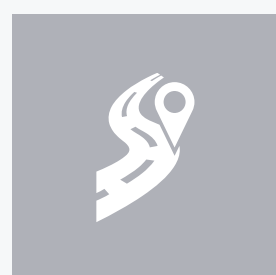
Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Выезд на просмотр

Если все предыдущие пункты вас устроили, пора посмотреть, как говорится, товар лицом.



Оцените подъездные пути к дому

Если жилище близко расположено к основным магистралям, то, возможно, вас будет беспокоить шум проезжающего транспорта. А если, наоборот, слишком удалено от инфраструктуры, могут возникнуть сложности с проездом по грунтованной дороге во время дождя, и придётся бежать за трактором зимой.



Узнайте, какое количество соседей у вас будет

Не все любят жить локоть к локтю, и, если рядом 5-6 близко стоящих домов, а вы мечтали о тишине и уединении — задумайтесь, надо ли оно вам.



На месте прикиньте, есть ли пустые, непроданные участки

Если да — новые соседи могут причинить вам неудобство шумом со своей стройки.



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолна
www.tn.ru

Проверка документов

1

Запросите паспорт собственника

Или, если продажа идёт через агентство, нотариально оформленную доверенность, где будет отражено право продажи конкретно этого объекта недвижимости. Сделать это можно онлайн.

2

Попросите подлинники документов, которые подтверждают права на землю и строения

Их необходимо увидеть. Это могут быть свидетельства о государственной регистрации права собственности, выписка из ЕГРН, договор дарения, свидетельство о праве на наследство, договор купли-продажи.

3

Проверьте наличие кадастрового паспорта

Наличие кадастрового паспорта на дом и земельный участок — обязательно.

4

Проверьте технический план объекта

Технический план объекта описывает расположение всех вспомогательных построек, а также основные характеристики дома и размещение его на участке.

5

Потребуйте выписку из Росреестра

Она подтверждает, что строение жилое, имеет почтовый адрес и пригодно для проживания. Кроме того, там будет отражена информация о зарегистрированных в доме людях, в том числе несовершеннолетних детях.

6

Проверьте действующие договоры

Проверьте, есть ли действующие договоры на подключение к сетям газо-, водо- и электроснабжению, а также неоплаченные долги.



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



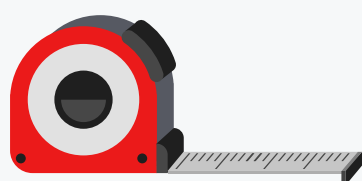
Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Что взять с собой



Необходимый минимум

Рулетка



Она пригодится вам для замера помещений и отступов на участке. Лучше сделать это сразу, чем потом годами судиться с соседом за неверно установленный забор.

Уровень

Неровность пола или подоконников указывают на нарушения в технологии при возведении дома. Это в свою очередь может вызвать перекосы дверных и оконных проёмов, просадку фундамента и проблемы с теплоизоляцией.



Лампочка



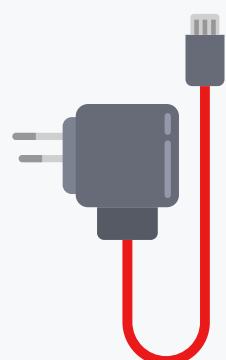
Она поможет проверить работоспособность осветительных приборов.

Зажигалка или листок бумаги



Они пригодятся, чтобы выяснить, есть ли в ванной и на кухне тяга из вентиляции.

Зарядка для телефона



Так вы узнаете, все ли розетки в доме рабочие.



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Что взять с собой

Если вы привыкли подходить к любому делу ответственно (а что может быть ответственней, чем покупка собственного дома) — вооружитесь специальными инструментами. Не обязательно иметь собственные, можно взять напрокат у фирм или частных владельцев.

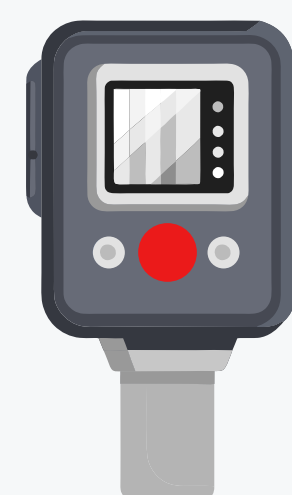
Уровень профи

Тепловизор

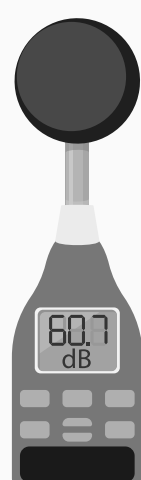
Поможет обнаружить так называемые «мостики холода» — слабые места, через которые в дом поступает холодный воздух.

Конечно, если вы приобретаете дом в летнее время, для проверки стен и окон он не пригодится — разница температур в помещении и на улице невысока. А вот для проверки электропроводки он незаменим. Если есть неисправность, тепловизор зафиксирует перегрев.

Также его можно использовать для мониторинга тёплого пола и труб водоснабжения.



Шумомер



Поможет измерить уровень фонового шума или звукового давления в окружающей среде. Он покажет, что звукоизоляция в доме выполнена на должном уровне и сможет обеспечить вам комфортный отдых.

Мультиметр



Мультиметр (тестер напряжения) поможет проверить целостность электрической сети — прозвонить проводники и выявить возможные неисправности. Также с его помощью вы можете убедиться, что напряжение в розетке соответствует заявленному (220 В), а значит, ваши электроприборы будут в безопасности.



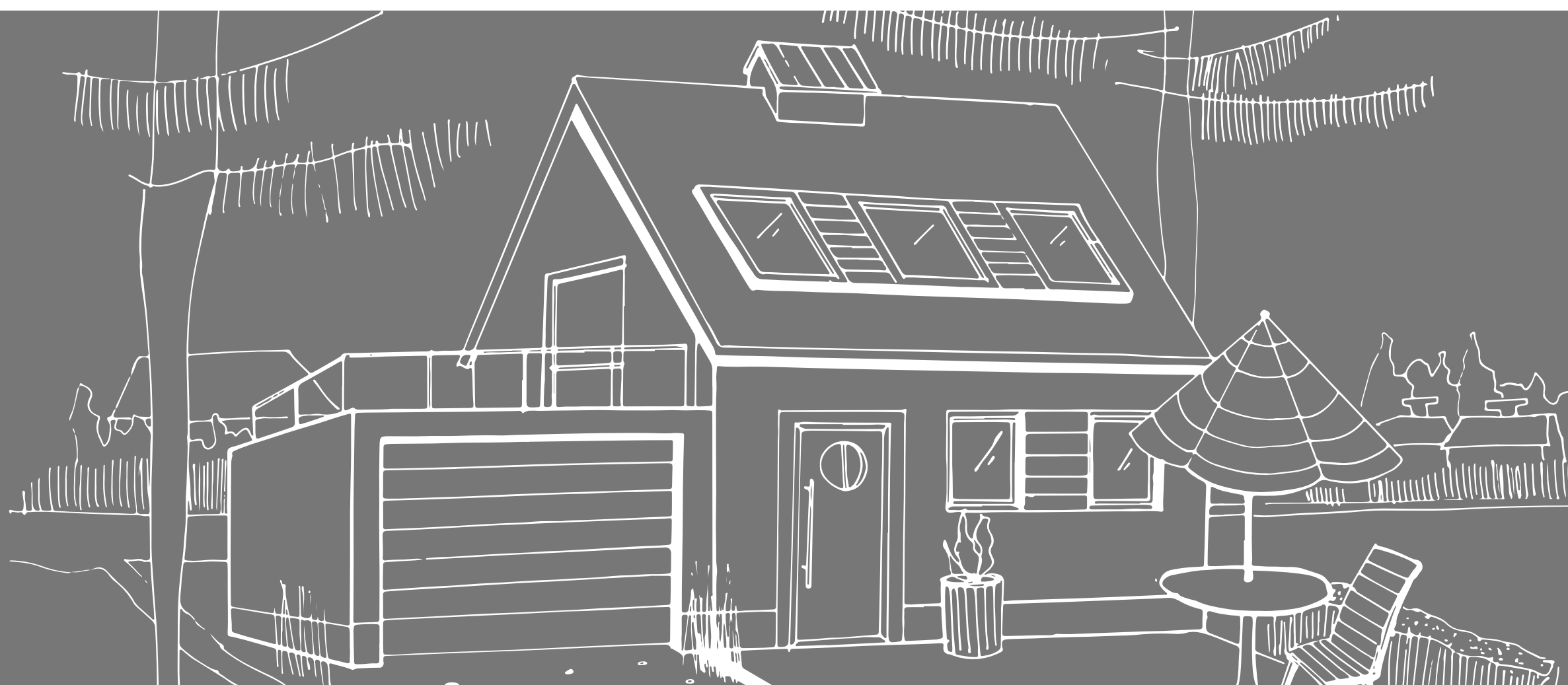
Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Во время осмотра

Также при осмотре загородного дома важно составить впечатление по следующим пунктам:

**1**

Планировка

Если планировка вас изначально не устраивает, подумайте – стоит ли оформлять сделку, ведь на её изменение потребуются силы и средства.

2

Проект дома и исполнительная документация

Убедитесь, что у продавца есть проект дома, исполнительная документация. Она даёт представление о том, где проходят трубы по проекту, какие провода спрятаны в стенах.

3

Коммуникации в доме

Знать, как устроены коммуникации в доме важно – это облегчит эксплуатацию жилища.

4

Вид из окон

Убедитесь, что вас устраивает вид из окон. Вам придётся смотреть на него много лет.



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru



Но важнее всего проверить техническое состояние дома и коммуникаций

Стены

Если дом, который вы выбрали, деревянный, оцените состояние брёвен или бруса. Главное, чтобы материал был крепким, сухим и чистым, без рыхлости, которая скрывает в себе грибок. Измерьте высоту цоколя — по СНиПам в деревянных домах она должна быть не ниже 60 сантиметров, иначе есть риск подтопления дождями и талым снегом. Посмотрите внимательно на фасад — есть ли там трещины. Если они шире, чем 1 мм, стоит поискать другой вариант.

Важный момент — сделано ли утепление фасада?



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru



Хорошая теплоизоляция поможет снизить теплопотери через внешние стены дома, уменьшить затраты на отопление и кондиционирование

Если изоляции нет – не беда. Утеплить стены в доме вам помогут материалы на основе базальта – каменной ваты – от компании ТЕХНОНИКОЛЬ. Например, для штукатурного фасада можно взять негорючие плиты **ТЕХНОФАС КОТТЕДЖ**, а для слоистой кладки и под сайдинг рекомендуем утеплитель **ТЕХНОБЛОК СТАНДАРТ**.



Области применения:

Для штукатурного фасада
высотой до 10 метров

ТЕХНОФАС КОТТЕДЖ



Области применения:

Фасад под сайдинг

Слоистая кладка

ТЕХНОБЛОК СТАНДАРТ



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолна
www.tn.ru

Помимо теплоизоляции, сделанной на основе каменного расплава, можно рассмотреть линейку минеральной изоляции на основе стекловолокна от компании ТЕХНОНИКОЛЬ. Например, **ТЕХНОНИКОЛЬ Тёплый каркас** широко применяется в конструкции каркасных стен и перегородок.



ТЕХНОНИКОЛЬ Тёплый каркас

Области применения:

Крыши

Стены

Перегородки

Перекрытия

Полы

Потолки



Профессиональные строительные материалы гарантируют эффективное энергосбережение вашего дома в течение 50 лет. Их также можно использовать для реновации фасада.

Окна

Проверьте, как открываются и закрываются окна. Если с этим есть проблемы — это явный знак, что стены в доме перекосило, особенно касается деревянных и каркасных домов на сваях. Обязательно наличие водоотводов, отливов, карнизов. Оцените их состояние — сможете ли вы справиться с имеющейся ржавчиной, или систему придётся полностью или частично менять?



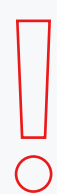
Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Крыша

Внимательно смотрим вверх — сколько труб на крыше видим? Если в доме кроме печи есть действующая канализация — труб должно быть две. Фановая нужна для адекватной работы санузлов. Загляните на чердак — его состояние подскажет, протекает ли крыша. При покупке дома зимой обратите внимание на наличие сосулек. Если они есть — это говорит о плохой теплоизоляции кровли.



Обратите внимание — сделано ли утепление кровли?
Дело в том, что через не защищённую изоляцией крышу «утекает» до 30% тепла

Чтобы не топить улицу, можно использовать каменную вату **РОКЛАЙТ**, и тогда проблем с теплопотерями точно не будет.



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru



РОКЛАЙТ

Области применения:

Крыши

Бани

Полы по лагам

Внутренние конструкции

Также для изоляции крыши можно использовать материалы на основе стекловолокна **ТЕХНОНИКОЛЬ Стены и крыши** (в плитах), и **ТЕХНОНИКОЛЬ Скатная крыша** (в рулонах).



ТЕХНОНИКОЛЬ Стены и крыши

Области применения:

Крыши

Стены

Перегородки

Перекрытия

Полы по лагам

Потолки



ТЕХНОНИКОЛЬ Скатная крыша

ТЕХНОНИКОЛЬ Скатная крыша

Области применения:

Для скатных крыш



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Полы

Состояние пола в доме может рассказать о нескольких вещах. Например, если перекрытия второго этажа пришли в негодность, потолок на первом будет провисать, а это уже серьёзные проблемы. Если пол скрипит — это не проблема — достаточно заменить гвозди, которыми прибита доска, на саморезы по дереву.

Если разуться и походить по полу босиком, сразу станет ясно выполнялось ли утепление. Если нет — вам поможет минеральная вата **ТЕХНОФЛОР СТАНДАРТ**, **ТЕХНОНИКОЛЬ Тёплый каркас**. Они также хороши для эффективной звукоизоляции пола по лагам и перекрытий по балкам.



ТЕХНОНИКОЛЬ Тёплый каркас

Области применения:

Крыши

Стены

Перегородки

Перекрытия

Полы по лагам

Потолки



ТЕХНОФЛОР СТАНДАРТ

Области применения:

Для полов под сборную стяжку



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Также вам пригодятся **ТЕХНОНИКОЛЬ Стандарт** (в рулонах) и **ТЕХНОНИКОЛЬ Стены и крыша**.



ТЕХНОНИКОЛЬ Стандарт

Области применения:

Перекрытия

Потолки

Полы по лагам



ТЕХНОНИКОЛЬ Стены и крыши

Области применения:

Крыши

Стены

Перегородки

Перекрытия

Полы по лагам

Потолки

Теплопотери

Энергоэффективный дом — это жилище, в котором тепло зимой и прохладно летом, где вы не тратите бешеные суммы на отопление и кондиционер.

Сделать практически любой дом энергоэффективным можно, если использовать материалы на основе каменной ваты и стекловолокна от **ТЕХНОНИКОЛЬ**



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru

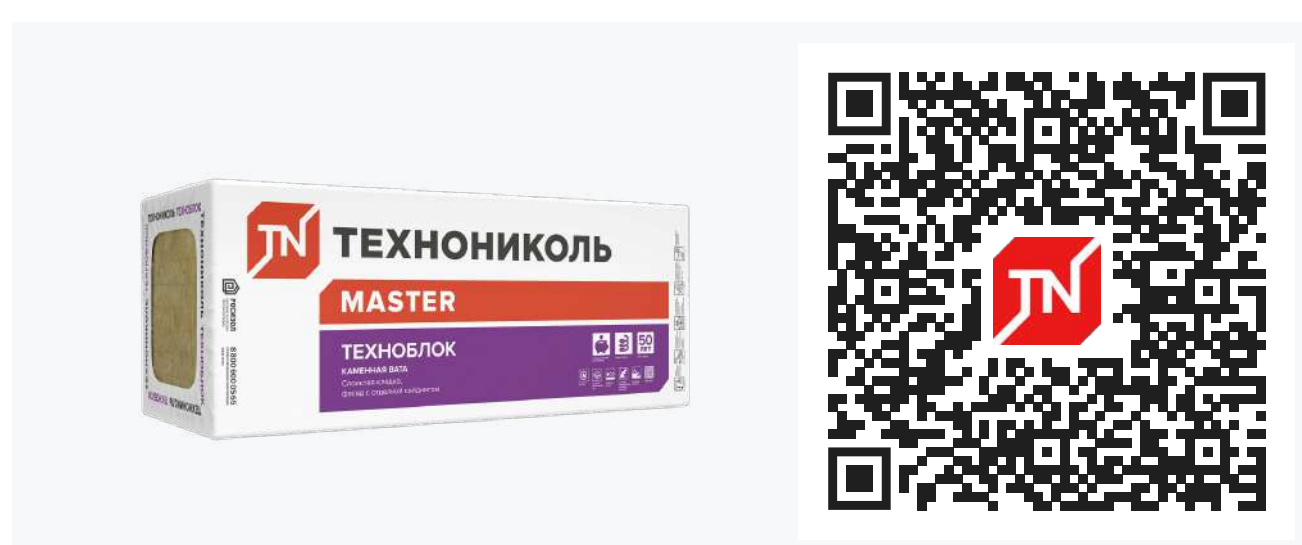


Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Каменная вата (минеральная теплоизоляция на основе базальта) сохраняет внутри себя воздух, благодаря чему обладает низким сопротивлением теплопередаче. Аналогичный принцип сохранения тепла и у материалов, сделанных на основе стекловолокна.

И та и другая линейка тепло- и звукоизоляции от ТЕХНОНИКОЛЬ негорючая и препятствует распространению огня.

Теплоизоляция на основе каменной ваты:



Области применения:

Фасад под сайдинг

Слоистая кладка

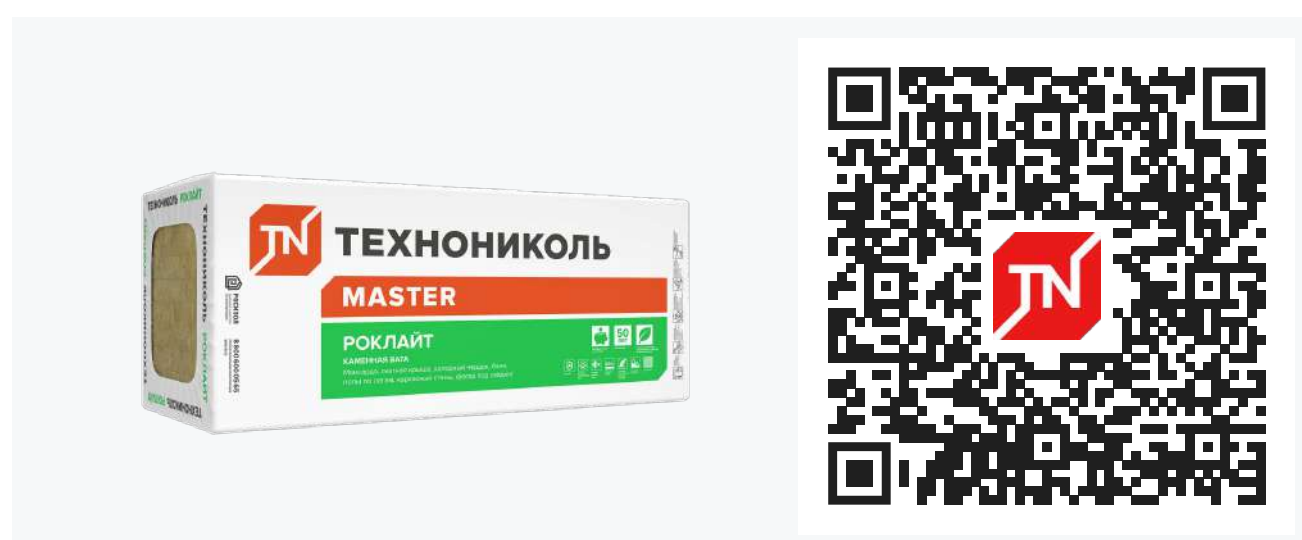
ТЕХНОБЛОК СТАНДАРТ



Области применения:

Для штукатурного фасада высотой до 10 метров

ТЕХНОФАС КОТТЕДЖ



Области применения:

Бани

Крыши

Полы по лагам

Внутренние конструкции

РОКЛАЙТ



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Теплоизоляция на основе стекловолокна:



ТЕХНОНИКОЛЬ Тёплый каркас

Области применения:

Крыши

Стены

Перегородки

Перекрытия

Полы по лагам

Потолки



ТЕХНОНИКОЛЬ Стены и крыши

Области применения:

Крыши

Стены

Перегородки

Перекрытия

Полы по лагам

Потолки



ТЕХНОНИКОЛЬ Стандарт

Области применения:

Перекрытия

Потолки

Полы по лагам



ТЕХНОНИКОЛЬ Скатная крыша

Области применения:

Для скатных крыш



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Коммуникации



Электрика

Ненадолго включите в сеть все имеющиеся в доме электроприборы. Если аппаратура отключается, а свет начинает «подмигивать» — значит, сеть не выдерживает такую нагрузку, и её придётся менять. Загляните в электрощиток: если провода напоминают клубок змей — это тоже нерадостный знак, что придётся потратиться на электрику.



Канализация и водоснабжение

Если водоснабжение дома идёт от колодца или скважины — наберите немного воды на анализ. Качество H₂O оставляет желать лучшего? Это значит, что придётся потратиться на фильтры, иначе трубы будут постоянно забиваться. Проверьте, быстро ли вода уходит в слив, есть ли на трубах подтёки и ржавчина?



Газоснабжение

100% свидетельством того, что дом подключён к газу, будет договор на оказание этой услуги. Так же хороший признак — жёлтые трубы или опознавательные столбики возле вашего дома и у соседей. К сожалению, бывает, что газ закачивают в находящийся поблизости газгольдер, и он заканчивается через месяц–два. А отопление с помощью газа значительно экономит ресурсы.



Трубы

Проверьте состояние всех труб, до которых сможете дотянуться. Сгнившие или повреждённые системы водоснабжения или канализации очень быстро уведут в минус радость от покупки загородной недвижимости.



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Посторонний шум

Чтобы убедиться, что вы выбрали действительно тот самый дом вашей мечты, посетите участок в разное время суток.

Оцените запахи, которые могут стекаться к вам с ближайших животноводческих ферм, узнайте у соседей или посмотрите на онлайн-картах — нет ли в округе свалок. Если вас позвали посмотреть дом в период затишья работы железной дороги — будьте уверены, потом эти звуки не позволят вам отдыхать полноценно. Также как и стойка, и автострада, если коттеджный посёлок или участок расположены рядом с ними. Шумные соседи, кстати, тоже не подарок.



Хорошо, что снизить уровень воздушного и ударного шумов может **звукоизоляция от ТЕХНОНИКОЛЬ**. Она защитит вас от шума соседей за стеной, от телевизора, который на полной громкости может смотреть ваша старенькая бабушка, изолирует комнату, где дочь играет на фортепиано.



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru



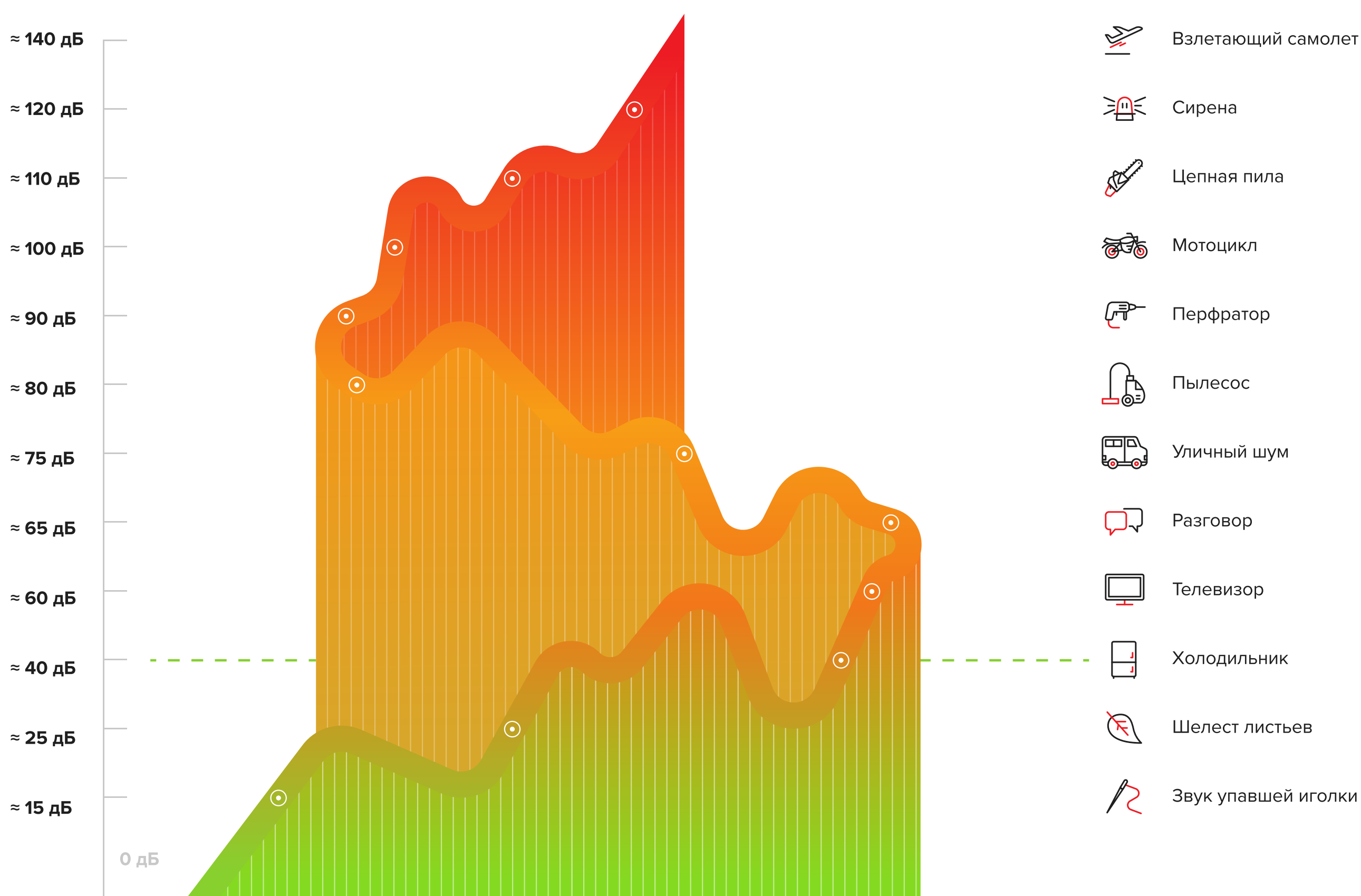
Вред от шума

Постоянный повышенный шум негативно влияет на здоровье и комфорт проживания.



Допустимые значения

Комфортный уровень шума оценивают в диапазоне 40–50 дБ.



Чтобы не запутаться в многообразии предоставленных материалов, специалисты ТЕХНОНИКОЛЬ помогут подобрать готовое решение онлайн



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолна
www.tn.ru

Кроме звукоизоляции, сделанной на основе каменной ваты
ТЕХНОАКУСТИК, ТЕХНОФЛОР СТАНДАРТ, ТЕХНОАКУСТИК ПРОФ
можно использовать материал на основе стекловолокна
ТЕХНОНИКОЛЬ Шумозащита.

Звукоизоляция на основе стекловолокна:



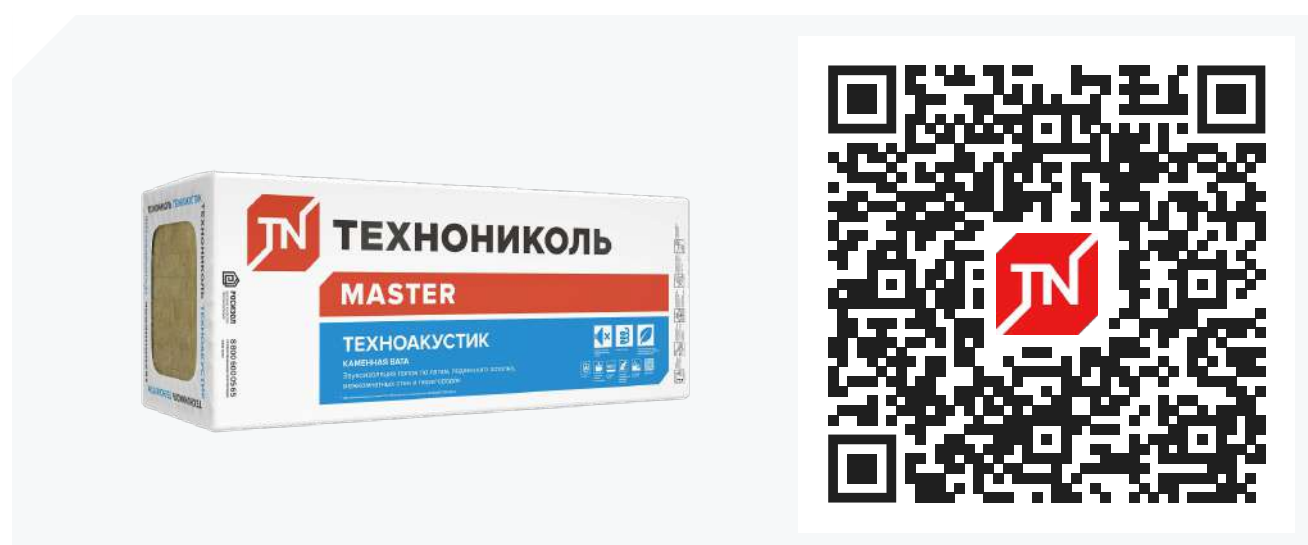
ТЕХНОНИКОЛЬ Шумозащита

Области применения:

Стены и перегородки

Потолки

Звукоизоляция на основе каменной ваты:

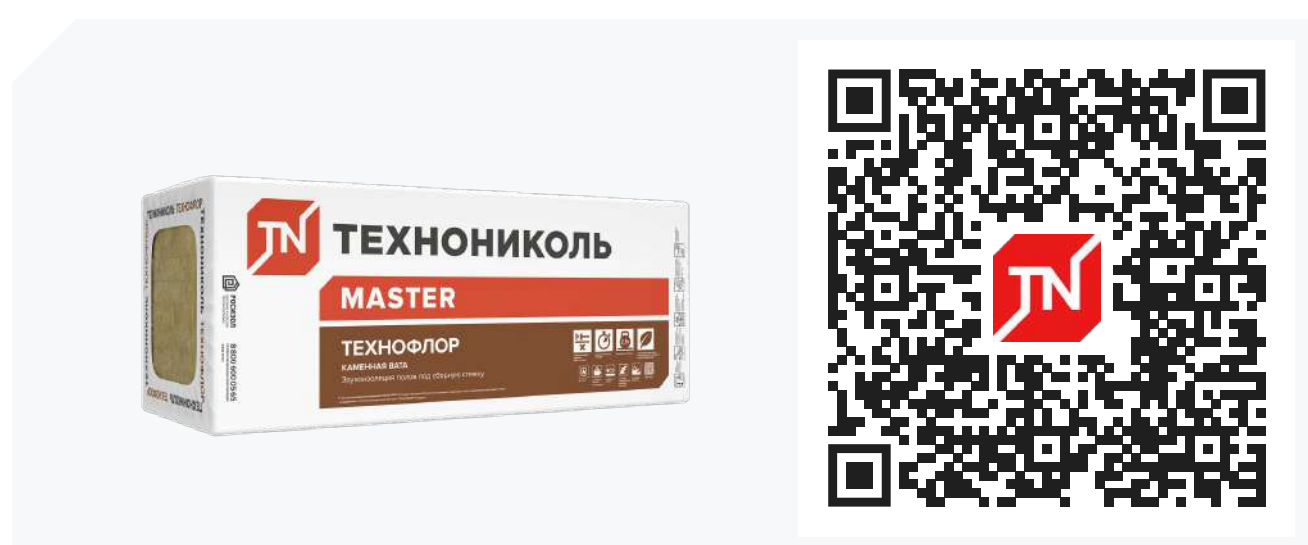


ТЕХНОАКУСТИК

Области применения:

Стены и перегородки

Потолки



ТЕХНОФЛОР СТАНДАРТ

Области применения:

Для полов под сборную стяжку



ТЕХНОАКУСТИК ПРОФ

Области применения:

Стены и перегородки



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

Управляющая компания и коммунальные платежи

Напоследок узнайте — какая управляющая компания обслуживает ваш коттеджный посёлок, кто поможет решить проблему отсутствия воды, не вывезенного вовремя мусора, засыпанной снегом дороги. Каковы членские взносы и коммунальные платежи, как часто они повышаются — это прописано в договоре с УК.



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru



Выбирайте свой дом, руководствуясь нашим чек-листом и помните – тёплое и энергоэффективное жилище не сказка, а реальность, если для его тепло- и звукоизоляции использовались материалы компании ТЕХНОНИКОЛЬ



Узнать больше
о каменной вате
www.tn.ru



Узнать больше о минеральной
изоляции на основе стекловолокна
www.tn.ru

