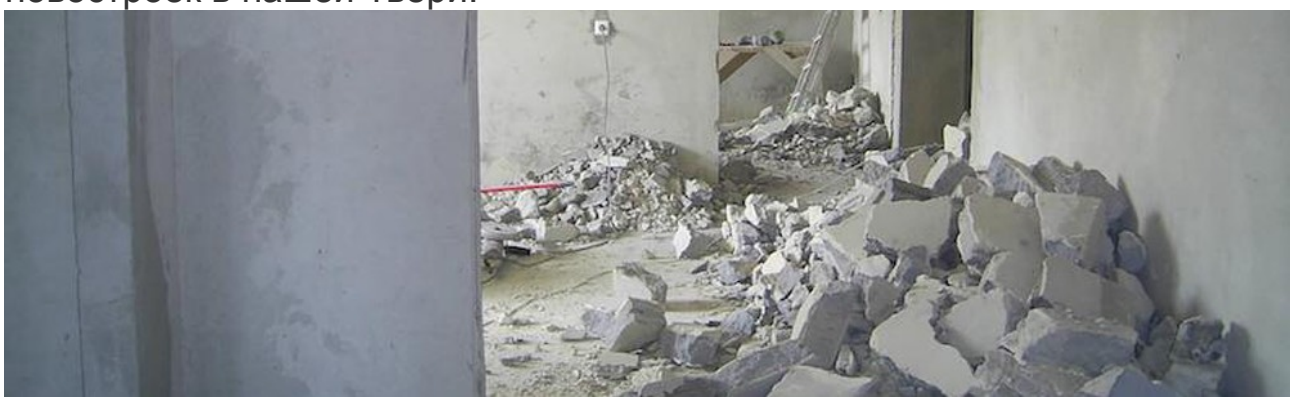
Как принять квартиру от застройщика?

"Все тверские новостройки - г-но, поэтому я выбрал самую маленькую кучку." (анонимный покупатель квартиры).

Может быть, это слишком резкое утверждение, но мы тоже не знаем ни одного застройщика (в Твери), который не косячит и сдаёт квартиры без недостатков. Кривая стяжка, косые углы, отваливающаяся штукатурка, промерзающие стены — это только малый перечень «болезней» новостроек в нашей Твери.



«Квартира без недостатков? Нет сынок, это — фантастика!». Так что, приготовьтесь к тому, что они будут, от вас тут ничего на зависит. А вот кто будет платить за их устранение — вы или застройщик, будет зависеть только от вас.

На самом деле большинство покупателей в России морально не готовы отстаивать свои права и «бодаться» с застройщиком и сами виноваты в плохом качестве строительства. Если Вы из их числа, можете дальше не читать. А тем, кто готов потрепать нервы и себе, и строителям, предназначается этот гайд.

Что будет перед приёмкой?

Итак, долгожданное ожидание своей квартиры подошло к концу и вы наконец получили от застройщика письменное уведомление (заказным письмом, по-другому не считается) о том, что он приглашает вас принять кровно нажитые квадратные метры в новостройке.

Теперь в течение 2-х месяцев Вы должны подписать акт приёма-передачи квартиры (или направить мотивированный отказ), в противном случае застройщик имеет законное право подписать акт в одностороннем порядке.

Не спешите сломя голову нестись на стройку! Мы понимаем ваши чувства и желание как можно быстрее ощутить себя полноправным владельцем новенького жилья, но поспешишь — застройщика рассмешишь (а себя огорчишь). Так что, подойдите к процессу приёмки квартиры с холодной головой, горячим сердцем и чистыми руками. А также с целым чемоданчиком инструмента (список будет ниже).

ШАГ 1

ПОДГОТОВКА

Чтобы предъявить Застройщику претензию по недостаткам, их надо сначала найти!

И это будет очень сложно сделать, если вы пришли на стройку с одним телефоном (или вообще не поднимались в квартиру). Итак, в спокойствии и тишине дома готовьте «смотровой» чемоданчик и положите в него:

- Ручку и распечатанный дефектный акт в 2 экземплярах (он же смотровой лист, акт выявленных недостатков)
- Пару чистых листов для проверки вентиляции
- Фонарик: несмотря на то, что мы рекомендуем принимать квартиру в светлое время суток, в санузлах или кладовках может не быть освещения
- Тестер (мультиметр) для проверки напряжения в розетках; если этого дома не нашлось, возьмите хотя бы индикаторную отвертку и недорогой бытовой электроприбор (который включается розетку)
- Лампочку для проверки цоколей
- Строительный уровень, отвес и рулетку; лучше всего, конечно, лазерный уровень-дальномер
- Молоток (простучать пол на пустоты)
- Зажигалка (чтобы проверить сквозняки из окном)
- Телефон с камерой или фотоаппарат
- Складной табурет, чтобы дотянуться до потолков (если Вы не баскетболист)
- Мел для маркировки обнаруженных дефектов
- Паспорт и копию ДДУ
- Пару друзей, знакомых или других дольщиков (помочь, подержать, посветить).

ШАГ 2

ПРОВЕРКА

Что проверяем	Что понадобится	На что смотреть
Площадь квартиры	– Рулетка или лазерный дальномер	– Рулеткой измерьте размеры всех помещений и сравните их указанной в договор
Пол	– Уровень – Молоток – Глаза – Возможно, фонарик	– строительным уровнем проверьте отсутствие перепадов и “ям” – визуально осмотрите стяжку на предмет трещин и сколов – молотком простучите пол на предмет пустот (нет молотка - потопайте ногами) – уровнем проверьте перепад высот: он должен быть не более 50мм
Стены (со штукатуркой)	– Уровень – Правило – Отвес	– Визуально: на поверхности штукатурки не должно быть трещин и сколов – С помощью уровня или отвеса проверьте отклонения: максимально допустимые по вертикали и горизонали — 3мм на 1 метр
Стены без штукатурки		– если квартира сдаётся с «голыми» стенами, то проверьте отсутствие трещин в материалах конструкции и качество заделки швов – допустимые отклонения — 15 мм на всю высоту стены
Потолок	– Рулетка – Уровень	– на высоту потолков (советуем измерить её в нескольких углах комнат) – если перекрытия из плит — осмотрите швы (они должны быть заделаны) и проверьте перепады

Окна	– Руки – Глаза	– проверьте отсутствие царапин, сколов, краски или штукатурки на окнах – откройте окно и оставьте створку в таком положении: она должна оставаться неподвижной – зажигалкой проверьте не дует ли из-под подоконника и швов между рамой и проёмом – выгляните наружу и проверьте наличие отливов, а также что монтажная пена закрыта специальной лентой или шпатлёвкой

Электропроводка	– Тестер (мультиметр) или индикаторная отвертка – Лампочка – Электроприбор	Загляните в ваш ДДУ, указано ли там наличие розеток, звонка и патронов под лампочки? Если да, то проверяем их наличие и работоспособность: – Вкрутите свою лампочку в цоколь – Воткните штепсель в розетку – проверьте работу розеток (например электробритвой или индикаторной отверткой). Если розеток не предусмотрено, то проверьте наличие электричества тестером (заодно проверите и напряжение) или отвёрткой. – Снимите показания счётчика. – Проверьте наличие заземления: кабель к розеткам должен идти трёхжильный. – Проверьте наличие в ванной ШДУП (шина дополнительного уравнивания потенциалов - дополнительная защита от поражения током) – Проверьте работу УЗО (устройство защитного отключения) — в щитке нажмите на УЗО кнопку «Test», электричество должно отключиться – Попросите у застройщика схему электропроводки (пригодится)

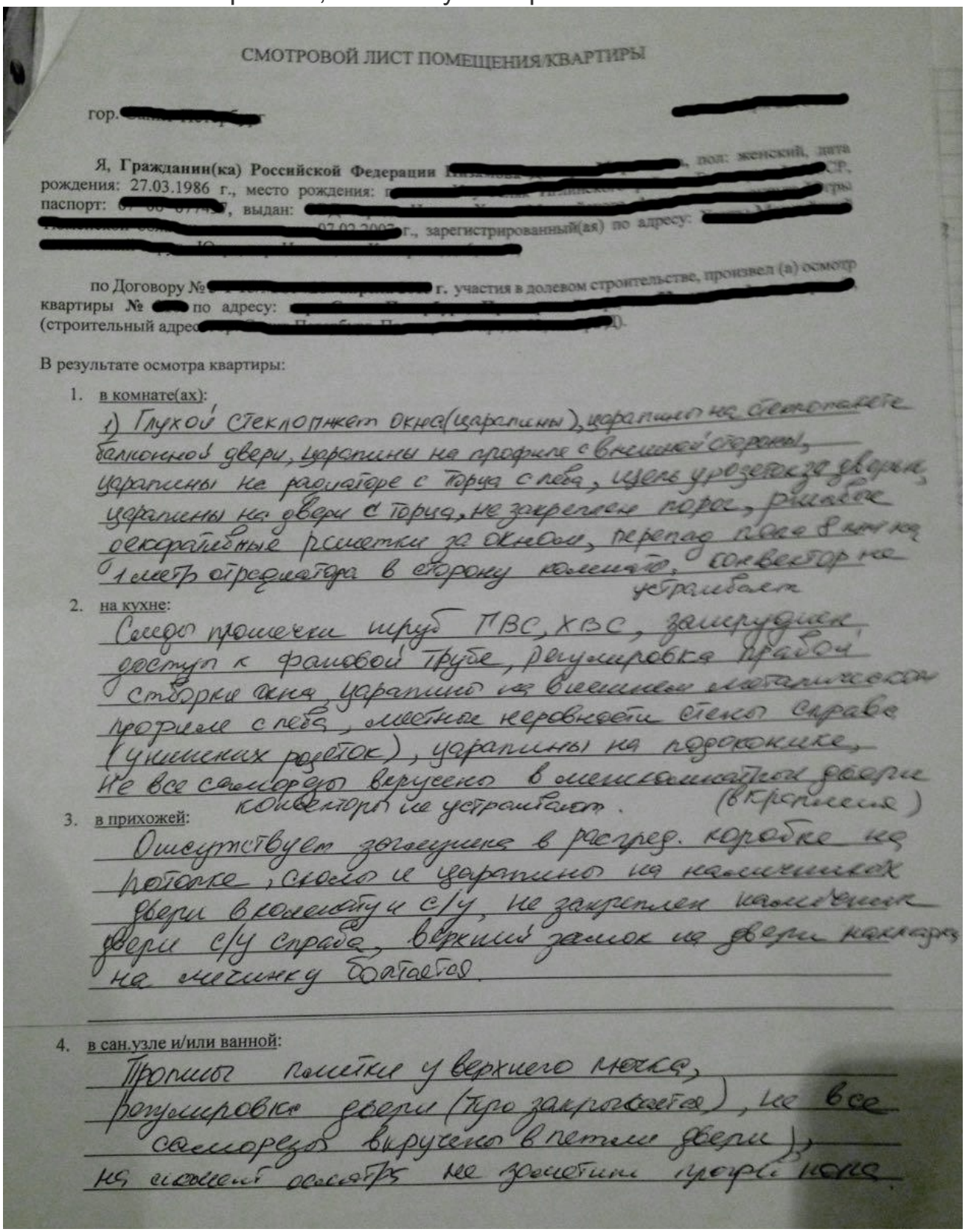
Радиаторы отопления	– Рулетка	Проверьте надёжно ли закреплён радиатор и не болтается ли он. Замерьте расстояние до стены, пола и подоконника, минимальные значения должны быть: – до подоконника и стены — не менее 5 см – до пола — не менее 10 см Если квартира принимается летом и проверить работу батарей не получается, сделайте запись в смотровой лист «Проверка невозможна ввиду отсутствия отопления»
Водоснабжение	– Фонарик	– Возле стояков все должно быть сухо – Запорные краны не должны быть разболтанными – Счетчики должны быть опломбированы и расположены так, чтобы с них было удобно снимать показания(не забудьте сразу их записать) – Если установлены ванна, раковина и унитаз – проверяем на сколы
Вентиляция	– Фонарик – Лист бумаги	Отдушины должны быть минимум в кухне и санузле и они должны работать: – подносим к вентиляции лист бумаги, он должен затягивается внутрь – не лишним будет посветить фонариком и посмотреть, нет ли там мусора после строителей

Входная дверь	– Уровень или отвес	В большинстве новостроек (в Твери, по крайней мере) ставят самые дешёвые «одноразовые» двери, которые собственники потом меняют и поэтмоу даже на обращают внимания на этот «расходный» материал. А зря, потому что это хороший шанс потребовать у застройщика дверь получше Входная дверь в квартиру должна обеспечивать звуко- и теплоизоляцию: – индекс изоляции от воздушного шума — не менее 32 дБ – воздухопроницаемость — не более 1,5 кг/(м²×ч) К сожалению, измерить эта показатели подручными средствами не получится, но можно попросить сертификат на входные двери На месте проверяем правильность установки: – открываем дверь и оставляем в таком положении - она не должна произвольно открываться или закрываться. – уровнем проверьте ровно ли установлена дверная коробка

Для удобства вы можете скачать эту таблицу.

Высший дан при составлении дефектной ведомости — ссылки на нормативные документы, которые нарушает тот или иной недочёт. Правда для этого придётся получить строительное образование, вызубрить десяток СНиПов, ГоСТов, СанПинов или хотя бы нанять профессионалов. Услуги последних обойдутся вам дешевле (3-5 тысяч рублей), чем устранять косяки строителей самому.

Все недостатки, которые вы обнаружили при приемке, записывайте в дефектный акт. При этом лучше в процессе осмотра можно всё записывать на черновик, а потом уже переписать в акт.



СМОТРОВОЙ ЛИСТ ПОМЕЩЕНИЯ/КВАРТИРЫ

гор. [redacted] [redacted]

Я, **Гражданин(ка) Российской Федерации** [redacted], пол: женский, дата рождения: 27.03.1986 г., место рождения: [redacted] паспорт: [redacted], выдан: [redacted] г., зарегистрированный(ая) по адресу: [redacted]

по Договору № [redacted] г. участия в долевом строительстве, произвел (а) осмотр квартиры № [redacted] по адресу: [redacted] (строительный адрес [redacted]).

В результате осмотра квартиры:

1. в комнате(ах):
1) Глухой стеклопакет окна (царапины), царапины на стеклопакете балконной двери, царапины на профиле с внешней стороны, царапины на радиаторе с торца с леба, щель у розеток за дверью, царапины на двери с торца, не закреплен порог, ржавые декоративные решетки за окном, перепад пола 8 мм на 1 метр от радиатора в сторону комнаты, конвектор не устраивает
2. на кухне:
Следы прошечки труб ГВС, ХВС, загрудиен доступ к фановой трубе, регулировка правой створки окна, царапины на внешнем металлическом профиле с леба, местные неровности стены справа (у нижних розеток), царапины на подоконике, не все саморезы вкручены в межкомнатные двери (в крепления) конвекторы не устраивают.
3. в прихожей:
Отсутствует заглушка в распред. коробке на потолке, сколы и царапины на наличниках двери в комнату и с/у, не закреплен наличник двери с/у справа, верхний замок на двери накладка на личинку болтается.
4. в сан.узле и/или ванной:
Пропиты плитки у верхнего мочка, регулировка двери (про закрывается), не все саморезы вкручены в петли двери), на момент осмотра не заметили прогрев пола.

После того, как вы задокументировали все косяки строителей, ставьте дату и свою подпись, а также попросите подписать его представителя застройщика. Кстати, этот человек должен иметь юридические полномочия на передачу квартир — доверенность. В акте укажите в

какие сроки (будьте людьми, указывайте разумные, а не 1-2 дня) застройщик должен устранить недостатки.

Бывает так, что представители девелопера отказываются признавать недостатки и требуют подписать акт приёма-передачи, угрожая тем, что в противном случае они имеют право подписать акт в одностороннем порядке. В таком случае не подписывайте акт приёма передачи, а направьте застройщику претензию и дефектную ведомость заказным письмом с описью вложений и уведомлением о вручении. После этого, вы можете подписывать акт приёма передачи и ждать от застройщика устранения недостатков.

В каких случаях нельзя подписывать акт приёма-передачи?

Если квартира находится в непригодном для жилья состоянии: отсутствуют или разбиты окна, нет радиаторов, не работает электропроводка/водоснабжение, через дыру в стене видно соседей или вместо потолка — чистое небо. В данном случае не стоит верить словам застройщика, что он всё устранит в кратчайшие сроки, а подождать реальных исправлений.

После того, как вы задокументировали все обнаруженные недостатки в новой квартире, подписали с застройщиком дефектную ведомость, подписали (или не подписали, если недостатки существенные) акт приёма-передачи застройщик должен будет их устранить, после чего повторно пригласит Вас на передачу ключей, теперь уже в квартире лишённой недостатков.

Недостатки были обнаружены после подписания акта приёма-передачи?

В том случае, если вам удастся доказать, что они возникли по вине застройщика (промерзает стена, текут трубы, упал балкон), он будет обязан их устранить. А вот доказать, что окно разбили строители девелопера, а не Вы сами будет трудно. Гарантийные сроки на квартиру 5 лет и 3 года на инженерные сети.

Что делать, если недостатков не обнаружилось?

Позвоните нам — мы очень хотим посмотреть на идеальную квартиру и застройщика! Или позовите профессионалов — велика вероятность что намётанный глаз опытного профессионала что-нибудь да найдёт.

Спасибо за прочтение! Не забудьте скачать таблицу для проверки квартиры. Тогда вы будете уверены, что не забыли ничего проверить.

P.S.: если изучение СНиПов и покупка специального измерительного оборудования не входит в ваши планы, обратитесь к нам. Мы поможем с приёмкой квартиры.

Для вас старалась команда АН «Пять звезд»
пятизвездочный сервис вместо обычного
(4822) 73-59-79

Пять звезд
ЭКСПЕРТЫ В НЕДВИЖИМОСТИ