



ГАЙД: ПРИНИМАЕМ КВАРТИРУ С ОТДЕЛКОЙ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

ЭТАП 1 ПОДГОТОВКА

Ваш внутренний настрой очень важен для нас

- Не молчите о недостатках, иначе никто ничего не исправит.
- Не слушайте, если недостаток не принимают во внимание, запишите всё.
- Не нервничайте, если вас будут торопить, проверяйте столько, сколько нужно.

ЧТО ВАМ НУЖНО СДЕЛАТЬ ДО ДНЯ ПРИЕМКИ

Подтвердите намерение принять квартиру

Записаться на приемку — в течение 7 дней, принять квартиру — в течение 2 месяцев. Если за 2 месяца после уведомления не придти — застройщик подпишет односторонний акт приемки.

Если вам говорят, что на приемку большая очередь, и записывают вас на более поздний срок, то сразу, как узнаете дату, направьте застройщику претензию. Это докажет, что вы не уклонялись от приемки и гарантирует, что вам не передадут квартиру в одностороннем порядке.

Запланируйте осмотр новостройки в светлое время суток

Скорее всего в квартире будет только одна лампочка, а увидеть некоторые недочеты можно лишь при дневном освещении.

Прочитайте перед приемкой договор и проектную документацию

В этих двух документах должно быть всё о вашей квартире: материалы стен и пола, отделка, производитель и конфигурация окон и дверей, информация про подъезд и придомовую территорию.

Приготовьте копию плана квартиры из приложения к ДДУ

Когда будете принимать квартиру, нужно будет сравнить площадь и проверить на месте ли все перегородки. Если их нет, возможно, придется еще и заплатить за увеличение общей площади.

ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ

ЗАСТРОЙЩИКУ

ДО ДНЯ ПРИЕМКИ

- Получить разрешение на эксплуатацию дома
- Уведомить дольщиков о готовности передать объект

Какие документы нужно получить и проверить у застройщика:

- Акт о вводе дома в эксплуатацию
- Кадастровый паспорт
- Технический паспорт
- Экспликацию
- Паспорта и гарантии на счетчики

Кого взять на приемку

- Проверяете сами
- Проверяете с другом-строителем
- Профессиональная экспертиза

Что взять на приемку

- Паспорт, договор и документ с характеристиками квартиры
- Фонарик
- Зарядное устройство для мобильного
- Рулетка лазерная
- Рулетка механическая
- Строительный уровень
- Лампочка для проверки патронов
- Индикаторная отвертка для проверки розеток
- Блокнот (удобнее листы А4 на планшете с зажимом), 2 карандаша, 2 ручки
- Зажигалка
- Бахилы
- Влажные салфетки
- Газету или пакет, куда можно сложить вещи

ЭТАП 2 **Ход приемки**

ОКНА

- На рамах, подоконниках и стеклопакетах нет сколов, трещин и царапин
- Уплотнительные резинки без разрывов
- Есть заглушки петель и подоконников
- Монтажная пена лежит равномерно
- Створки плотно примыкают к раме
- Все механизмы работают плавно
- Все ручки на месте

ВХОДНАЯ ДВЕРЬ

- Нет внешних повреждений, царапин, замятий
- Легко открывается и закрывается на все замки
- Резинка уплотнителя ровная и без разрывов
- Звонок работает исправно
- Плотно прилегает
- Ручка не заедает

ДВЕРИ

- Отклонение полотна и коробки от вертикали и горизонтали не более 2мм на 1м
- Расстояние от нижнего края двери до пола — 5 мм

СТЕНЫ

- На стенах нет влаги
- Отклонения стен не больше 2мм на 1м
- На окрашенных стенах нет неровностей и потеков
- Плитка в кухне и санузлах не пуста при простукивании
- На обоях нет пузырей или непроклеенных углов и стыков

ВЕНТИЛЯЦИЯ

- Поток воздуха не идёт из вентиляции в квартиру
 - Вентиляционная решётка затягивает пламя зажигалки или к ней «прилипает» лист бумаги А4
 - В санузлах и кухне есть вентиляционные отверстия и в них нет посторонних предметов
-
-
-
-

ПОЛЫ

- Ходим по полу — слушаем, чтобы не стучал и не скрипел
- Обследуем замковые стыки, плинтусы, порожки
- Простукиваем плитку

ПОТОЛКИ

- Осматриваем на предмет потеков, непрокраса, пузырей
- Проверяем прилегания и стыки, полотно не должно провисать, если потолок навесной

САНУЗЛЫ

- Сантехника без сколов и трещин
- Трубы без подтеков и мокрых стыков
- Ванна, унитаз и смесители не шатаются
- Напор горячей и холодной воды нормальный, а протечки отсутствуют

ОТОПЛЕНИЕ

- Нет подтеков в местах соединения труб
- На выводах канализации стоят заглушки
- Подводящие трубы установлены ровно, на них нет заломов
- На трубах есть запорная арматура: кран, фильтр, редуцирующий клапан

ЭЛЕКТРИКА

- Розетки и выключатели плотно «сидят» на местах
 - Электрический щиток закреплен, есть ключ от щитка
 - Розетки работают, если проверить их с помощью отвертки
 - Все установленные патроны работоспособны, если проверить их с помощью лампочки
-
-
-
-

ЭТАП 3 Что делать со всем, что вы выяснили

ПОДПИСЫВАЕМ АКТ СДАЧИ-ПРИЁМА

Если недостатков нет

Подписывайте и оформляйте право собственности, получаете схемы разводки коммуникаций, паспорта приборов учета и установленного оборудования.

Если недостатки есть. Можете подписывать акт, а можете нет:

Если не подписывать акт: возможно только при выявлении существенных недостатков, которые делают квартиру непригодной для проживания и которые невозможно устранить без несоразмерных денежных или временных затрат. Срок устранения дефектов — 60 календарных дней. Ключи в этом случае вам пока не дадут.


Если подписать акт с условием устранения дефектов: возможно при несущественных недостатках. Тогда АПП подписывается обязательно, все недочеты фиксируются в акте осмотра. Срок устранения дефектов — 60 календарных дней. После завершения работ застройщик обязан пригласить вас для подтверждения факта отсутствия недостатков, который также нужно зафиксировать в передаточных документах. подписывайте акт осмотра и перечень недостатков в 2-х экземплярах. Законодательство РФ предусматривает 5-летний срок гарантии для объектов нового строительства. А также 3 года на всё инженерное оборудование.


Как подписывать акт осмотра

Прочитайте его внимательно. Застройщик может включить в акт фразу о том, что вы не имеете претензий по срокам передачи объекта долевого строительства. Пункт могут вписать, если есть просрочка. Если планируете получить неустойку — требуйте удалить из акта это предложение, и только после этого подписывайте

Проверьте доверенность на менеджера, который будет подписывать ваш акт — у него должно быть право это делать от имени застройщика

Проконтролируйте, чтобы акт осмотра подписывали все стороны ДДУ

 +7 (495) 975 20 40

 +7 (985) 535 24 24 WhatsApp

 г. Москва, ул. Профсоюзная, 71, офис 202

 complect@izuminka.pro

 izuminka.pro