Приемка квартиры в новостройке без отделки

Приемка квартиры - это процесс при котором вы убеждаетесь в том, что застройщик качественно выполнил свои обязательства. Известно, что часто квартиры в новостройках сдаются с различными дефектами. Поэтому надо очень ответственно подойти к процессу приемки квартир.

Согласно федеральному закону №214 от от 30.12.2004 года, застройщик обязан устранить все недостатки выявленные при приемке квартиры, либо выдать компенсацию.

Когда лучше принимать квартиру в новостройке?

Осуществлять приемку и производить осмотр лучше в светлое время суток. При дневном освещении лучше видны недостатки.
Самое лучшее время года для приемки квартиры - это осень или зима. В это время можно проверить работу отопления, увидеть промерзают или нет стены, есть ли продувание вокруг окон.
Если приемка квартиры осуществляется когда отопление выключено, то в акте приемке (или смотровом листе) обязательно нужно будет написать - "нет технической возможности проверки систем отопления". Если в отопительный сезон дефекты появятся, то застройщик будет обязан их устранить.

Как происходит приемка квартиры в новостройке?

Через несколько месяцев после ввода дома в эксплуатацию, застройщик высылает вам официальное уведомление (заказным письмом, по телефону, электронной почте) о том, что вы можете прийти и принять квартиру. Очень важно убедится в том, что дом

действительно сдан. Для этого запросите у застройщика копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Если дом не сдан в эксплуатацию, то ремонт в квартире будет делать невозможно, так как может отсутствовать электричество, водоснабжение и т.д.

Начинать приемку нужно с придомовой территории, осмотра фасада дома, мест общего пользования и только потом переходить к осмотру квартиры. Во время приемки вас будет сопровождать представитель застройщика.
Сверяясь с чек-листом записывайте все увиденные недочеты в смотровой лист или записывайте их на отдельном листке бумаги.

Подготовка к приемке квартиры. Какие документы нужно изучить

- **Договор с компанией-застройщиком. Прочитайте договор. Найдите пункт в договоре в котором говорится, что помимо ключей от квартиры застройщик должен вам передать (паспорта на приборы учета, паспорта и гарантии на окна и.т.д);**
- **План квартиры по проектной документации;**
- **Выкопировка результатов обмеров, произведенных БТИ;**
- **Акт приема-сдачи работ;**
- **При приемке квартиры нужно ссылаться на договор долевого участия, федеральный закон №214 от от 30.12.2004 года, ГОСТы и СНиПы;**
- **Сейчас почти у каждого жилого комплекса есть форум. На форуме обязательно есть ветка по приемке квартиры именно в вашем доме. Изучите какие вопросы возникли к застройщику у ваших соседей;**

Что взять с собой на приемку квартиры

- **Чек-лист по приемке квартиры. Так же в чек лист добавьте вопросы, связанные именно с вашим жилым комплексом;**
- **Несколько листов бумаги, ручку, карандаш;**
- **Фонарик (для проверки темных углов, санузлов и помещений без окон);**
- **Зажигалку (для проверки вентиляции);**
- **Компактный электроприбор (можно зарядку для телефона). Для проверки работы розеток, если они установлены;**
- **Рулетку или лазерную рулетку (дальномер);**
- **Уровень;**
- **Отвес;**
- **Лампочку;**
- **Фотоаппарат (фотографируйте или снимайте на видео) увиденные недостатки;**

Что принимать?

Важно понимать, что при приемки квартиры вы принимаете не только свою квартиру, но и сам дом, придомовую территорию и места общего пользования в вашем доме. На фасаде должны отсутствовать трещины. В подъездах должна лежать плитка и лифты должны работать.

Придомовая территория

Приемка квартиры начинается с приемки придомовой территории дома, в котором квартира находится. Надо обойти вокруг дома и все осмотреть.

Что проверяем?

- **Площадь придомовой территории (она должна**

соответствовать проекту);
- **Соответствие плану благоустройства (наличие и состояние детской площадки, парковки, газонов и т.д.);**
- **Дорожные покрытия;**
- **Тротуары;**
- **Освещение;**
- **Отсутствие засветки окон. Такая проблема возникает у первого, второго, третьего и четвертого этажей. Со стороны уличных фонарей не должно быть засветки квартир. Если есть такая проблема, то ее должны устранить. Путем разворота или переноса уличного фонаря;**
- **Общий порядок (на момент сдачи дома весь строительный мусор с территории должен быть убран);**

Если придомовая территория еще не готова, отразить это в акте.

Фасад

Сам фасад здания входит в акт приемки. Обратить внимание как он сделан.

Что проверяем?

- **Фасад должен соответствовать характеристикам, указанным в проекте (чем он облицован);**
- **Должны быть места для размещения блоков систем кондиционирования (если это предусмотрено проектом);**
- **Утепление и вентиляция;**
- **Общая геометрия (фасад должен быть ровным, если иное не предусмотрено проектом);**
- **На фасаде должны отсутствовать трещины, сколы части облицовки, отверстия и дыры в облицовочном покрытии;**

Подъезд, лестничные пролеты, приквартирный холл, прилифтовой холл, подземная парковка

При приемке подъезда и мест общего пользования вы так же сверяетесь с проектной документацией полученной от застройщика.

Что проверяем?

- **Наличие и работу системы охраны (домофон, видеокамеры) если это предусмотрено проектом;**
- **Наличие и работу систем пожаротушения. Так как проверить работу всех систем мы не можем в акте приемке обязательно нужно будет написать, нет технической возможности проверки систем (охраны, пожаротушения и .т.д);**
- **Состояние пола, стен и потолка. На полу не должно быть поврежденных плиток, на стенах трещин. Если по проекту стены должны быть облицованы мрамором, керамогранитом или деревянными панелями, то так должно и быть, если этого не сделано, то пишем нарушение в акт приемки;**
- **Целостность остекления;**
- **Наличие и состояние лифтов, количество, назначение (пассажирский и грузопассажирский). Лифты должны работать;**
- **Двери, ведущие на лестницы и в подвал (внешний вид, открывание и закрывание);**
- **Состояние лестничных пролетов. Не поленитесь и осмотрите лестничные пролеты выше 3 этажа. Обратите внимание на состояние лестничных перил, наличия мусоропровода. Осмотрите стены лестничных пролетов на наличие плесени. Наличие плесени может говорить о том, что нарушена герметичность;**
- **Наличие и состояние почтовых ящиков. Почтовые ящики должны стоять при приемке;**

- **Осмотрите подземную парковку или подвал. Там не должно стоять воды. Наличие воды на подземной парковке, говорит о том что нарушена гидризоляция стен, что приводит к постепенному разрушению дома. Застройщик должен устранить эту проблему;**

Осмотр квартиры. На что обратить внимание при приемке квартиры в новостройке

Сверка площади

- **Осматриваем квартиру и сверяем планировку квартиры с проектом, который был предоставлен застройщиком при покупке. Если планировка квартиры отличается от проекта (появился лишний короб, выступ, стены стоят или размечены не по проекту), то указываем это в акте;**
- **Сравниваем реальную площадь квартиры (данные БТИ) с проектной площадью квартиры (по договору) . Часто бывает что реальная площадь квартиры оказывается больше или меньше, чем было указанно в проекте. Если площадь больше, то застройщик может потребовать вас доплатить за дополнительные квадратные метры, если меньше то вы имеете основание потребовать от застройщика вернуть разницу за недостающие метры;**

Стены

- **На стенах не должно быть следов плесени и подтеков;**
- **Стены должны быть визуально ровными и вертикальными. Допускается отклонение по вертикали. Для каждого типа стен они разные. Максимальное отклонение по вертикали для кирпичных стен и стен**

построенных из строительных блоков -15 мм. Максимальное отклонение по вертикали для монолитных стен-5мм;

- **Стены не должны быть ослаблены отверстиями, бороздами. В стенах не должно быть щелей;**
- **Монтажные швы и стыки должны быть полностью заделаны;**
- **На стенах не должно быть торчащих труб, арматуры;**
- **Перегородки должны быть надежно закреплены к потолку, к стенам, к полу;**

Потолок

- **Замерьте высоту потолка. Высота потока должна соответствовать указанной в договоре (проекте);**
- **На потолке не должно быть следов плесени, влаги;**
- **Потолок должен быть ровным;**
- **На потолке не должно быть трещин, незамоноличенных стыков, швов и отверстий;**
- **На потолке не должно быть торчащих штырей, арматуры;**
- **Не должно быть щелей, отверстий к верхним соседям (часто бывает в районе канализационной трубы);**

Пол

- **На полу не должно быть посторонних предметов (мусора, материалов);**
- **Не должно быть следов плесени, влаги;**
- **Не должно быть щелей, отверстий к нижним соседям (часто бывает в районе канализационной трубы);**

- **Стяжка на полу должна быть горизонтальной (проверить уровнем);**
- **Стяжка должна быть однородной без трещин, пустот, наростов и видимых дефектов. Не допускаются растрескивания, отслоения;**
- **Не должно быть торчащих штырей, арматуры;**
- **Уровень пола в разных помещениях квартиры должен быть одинаковым, допускается не больше 10-20 мм перепада по высоте;**

Входная дверь

- **Дверь, которую устанавливает застройщик , в большинстве случаев нужно менять. Она понадобится только на время ремонта;**
- **Проверяем на соответствие производителя (качества) и комплектации заявленным в проекте;**
- **Высота дверного проема должна быть не менее 210-212см, лучше выше;**
- **Дверь должна быть надежно закреплена в проеме;**
- **Дверь должна без усилий закрываться и открываться;**
- **Проверьте работу петель, ручек, замков и работу ключей;**
- **Вертикальное и горизонтальное отклонение не более 1,5мм на 1м длины;**
- **Если решите оставить дверь проверьте ее на отсутствие повреждений (царапин, сколов, вмятин, следов краски и пр.) двери, коробки и фурнитуры;**

Окна

- **Проверяем на соответствие производителя (качества) и комплектации заявленным в проекте;**
- **С окон нужно снять защитную пленку, чтобы проверить окна на скрытые повреждения (царапины, сколы,**

вмятины, трещины и пр.);

- **Снаружи окна не должно быть защитной пленки;**
- **Рама окна не должна быть испачкана монтажной пеной;**
- **Рама окна должна быть надежно закреплена в проеме, не должно быть провисаний и шатаний;**
- **Проверяем наличие всей фурнитуры (ручки, заглушки, болтовые соединения). Ручки, петли и прочая фурнитура должны быть надежно закреплены. Проверяем фурнитуру на наличие дефектов;**
- **Створки должны плотно прилегать к раме по всей поверхности;**
- **Проверяем целостность стекол (трещины, царапины);**
- **Уплотнитель по контуру должен плотно примыкать, нигде не должно быть задуваний;**
- **В проекте нужно посмотреть как открывается окно и открывание должно соответствовать проектному. Состав стеклопакета так же прописывается в проекте (двухкамерный, однокамерный и т.д.);**
- **Откройте и закройте окно. Окно должно открываться легко без усилий. При открывании и закрывании створки окна, она не должна ничего цеплять. Плохое открывание окна может указывать не только на то, что неправильно отрегулирована створка, но и на то что оно установлено с перекосом. И устранить эту проблему можно только с переустановкой окна;**
- **Проверяем надежность закрепления подоконников и сливов у окон;**

Электрика

- **В квартире должен быть установлен электрощит. Проверяем его на отсутствие повреждений (царапин, сколов, вмятин и пр.);**
- **Необходимо проверить наличие электропитания в квартире и отсутствие повреждения на силовом вводном**

кабеле;

- **В электрощите должны быть: прибор учета (электощетчик), вводной автомат (автоматический выключатель), группа автоматов на электроснабжение квартиры, УЗО на влажные помещения;**
- **Если в квартире разведены розетки и выключатели, то обязательно проверьте их исправность;**
- **Подключите в розетку компактный электроприбор (см. список "Что взять с собой на приемку квартиры") и проверьте ее работу;**
- **Снимите показания с электросчетчика и запишите всю информацию в акт;**

Слаботочные сети

- **Читаем договор и проверяем наличие тех сетей которые указаны в договоре;**
- **Поверяем целостность кабеля слаботочных сетей. Не должно быть перегибов, повреждения изоляции и т. п.;**

Пожарная сигнализация

- **Проверить наличие и подключение датчика пожарной сигнализации. Обычно такие датчики устанавливаются внутри квартиры при входе;**

Водоснабжение и канализация

- **Все стояки должны идти вертикально и должны быть надежно закреплены;**
- **Проверяем отсутствие подтеков и воды возле труб и на трубах;**
- **Проверяем отсутствие повреждений на счетчиках**

водоучета (царапин, сколов, вмятин, следов краски и пр.). В квартире все счётчики должны быть опломбированы. Серия и номер счетчиков должны совпадать с выданным вам паспортом. Серию и номер счетчика запишите в акт;

- **Снимите показания счетчиков;**
- **Проверяем работу всех запорных кранов;**
- **На трубах не должно быть трещин, наплывов, сколов;**
- **Тщательно осматриваем стояк канализации на отсутствие трещин, пробоев, повреждений от сварки;**
- **Отвод канализации на квартиру должен стоять на высоте не более 5см от уровня поверхности пола. Если он стоит выше, то сливы в квартире будет организовать сложно;**
- **Наличие заглушек на открытых канализационных выводах;**
- **Целостность и герметичность резиновых уплотнителей на канализационных ревизиях;**
- **Места прохода стояков через перекрытия должны быть заделаны цементным раствором на всю толщину перекрытия;**
- **Выводы полотенцесушителя должны располагаться горизонтально и в одной плоскости**

Отопление

- **В первую очередь нужно осмотреть радиаторы отопления и вентили на них на отсутствие повреждений (царапины, сколы, вмятины, следы краски и.т.д). Если на радиаторе есть защитная пленка снимаем ее и осматриваем радиатор;**
- **Проверьте правильность установки радиатора отопления. По действующим СНиПам радиаторы**

следует устанавливать не менее 6 см до пола и 5 см от верха прибора до низа оконного проема;

- **Мощность радиатора отопления должна соответствовать метражу помещения;**
- **На радиаторах должен присутствовать терморегулятор и кран Маевского;**
- **Запорные краны должны поворачиваться. Регуляторы температуры должны крутится. Если есть возможность, проверьте работу запорных кранов и регуляторов температуры;**
- **Проверяем отсутствие влаги возле радиаторов отопления и труб;**
- **Все металлические трубы должны быть очищены и окрашены. На трубах не должно быть ржавчины;**
- **Радиаторы отопления должны быть прочно закреплены (минимум на двух кронштейнах). Так же визуально проверьте как установлен радиатор по отношению к подоконной линии, он должен быть установлен в уровень;**
- **Проверьте работоспособность радиаторов отопления и равномерность прогрева, если это возможно. Если время года не позволяет осуществить проверку , то в акте приемки обязательно нужно будет написать - "нет технической возможности проверки систем отопления";**

Вентиляция

- **Проверяем, есть ли вентиляционные отверстия на кухне и в санузлах;**
- **В вентиляционных отверстиях не должно быть неровностей, мусора или каких то сужений;**
- **Работу тяги вентиляции проверяем листком бумаги. Листок бумаги должен притягиваться и удерживаться вентиляцией. Для проверки можно использовать и зажигалку. Пламя зажигалки должно отклонится к**

вентиляционному отверстию;

Дефекты есть. Что теперь?

Важно!

Не подписывайте акт приема-передачи до осмотра квартиры. Никогда не подписывайте пустой акт приемки квартиры. Подписанный акт означает то, что вы не имеете претензий к застройщику и принимаете на себя ответственность за квартиру.

После того как вы обнаружили и зафиксировали в смотровом листе все недочеты найденные на квартире, у вас есть два варианта дальнейших действий:

1) Отказаться от подписания акта приема-передачи квартиры и указать в нем причину отказа (Закон ФЗ-214)

Указать мотивированную причину отказа подписания акта приема передачи квартиры необходимо обязательно. Иначе застройщик может обвинить вас в затягивании процесса сдачи и по прошествии двух месяцев в одностороннем порядке передать вам квартиру. Так же нужно зафиксировать все найденные недостатки в смотровом листе или составить самим претензию . На всех документах застройщик должен указать дату и поставить свою подпись (на акте приема-передачи, на смотровом листе или претензии). Так же у вас должны остаться копии этих документов с указанием даты и подписью застройщика, т.к. как застройщик имеет право по прошествии двух месяцев в одностороннем порядке передать вам квартиру так и не устранив недостатки найденные в квартире.

Не обязательно найденные дефекты должны быть исправлены застройщиком. Можно попросить денежную компенсацию на

устранение этих дефектов или соразмерное снижение стоимости квартиры. Иногда денежная компенсация выгоднее, чем устранение застройщиком обнаруженных дефектов.

При первом осмотре квартиры вы не подписываете акт приема передачи квартиры и оговариваете в течении какого срока эти недостатки будут исправлены (сроки исправления недостатков нужно обязательно прописать и застройщик должен поставить свою подпись). Все недочеты застройщик должен устранить в течении 30 дней. По истечении этого времени или раньше застройщик приглашает вас вновь принять квартиру. Если недостатки были устранены, то смело подписывайте акт. Если остались мелкие недостатки, то вы можете подписать акт, но обязательно приложите к акту список недостатков, которые застройщик должен еще устранить (копии этих документов обязательно должны быть у вас с подписью застройщика). Так же снова установите срок в течении которого застройщик будет устранять эти недостатки.

Обнаружив недостатки у вас есть возможность снизить стоимость долевого участия (то есть снизить стоимость квартиры) и отсудить у застройщика еще и денежную компенсацию. Важно понимать, что это можно сделать только в судебном порядке. Суд может длится полгода и даже год. К сожалению пока длится суд начинать ремонт в квартире нельзя.

Без подписанного акта приема-передачи квартиры вы не сможете начать оформление права на собственность, а это довольно долгий процесс.

2) Подписать акт приема-передачи квартиры указав в нем и в смотровом листе или в претензии все выявленные недостатки

Так же нужно указать в течении какого времени застройщик исправит эти недостатки или выплатит вам денежную компенсацию на устранение этих дефектов. Подписанный акт со списком недостатков

не снимает с застройщика обязательств по устранению этих недостатков.
Все документы так же должны быть подписаны застройщиком с обязательным указанием даты. Копии этих документов с подписями и датами от застройщика должны быть у вас.
Согласно п.2 статьи 7 и закона 214 -ФЗ.

В итоге застройщик должен выполнить одно из трех действий:

1. Безвозмездно в оговоренный срок устранить все найденные недостатки;
2. Соразмерно уменьшить стоимость квартиры;
3. Выплатить денежную компенсацию на устранение найденных дефектов;

Гарантии

Иногда дефекты в квартире становятся заметны лишь через какое то время, после того как вы приняли квартиру. Если квартира покупалась по договору долевого участия, то согласно закону 214 - ФЗ для объекта долевого строительства устанавливаются гарантийные сроки. На вашу квартиру дается гарантийный срок - 5 лет, на инженерное оборудование - 3 года. В течении этого срока вы можете предъявить претензии к застройщику и требовать устранить найденные недостатки за его счет.

Разработка базового дизайн-проекта, с необходимыми для ремонта квартиры в новостройке планами и ведомостями, за 1050 руб/м2

См. состав проекта и пример планов

Разработка полного дизайн-проекта, с необходимыми для ремонта квартиры в новостройке планами, ведомостями и 3-D визуализациями помещений, за 2700 руб/м2

См. состав проекта и пример планов