

Инструкция по приёмке квартиры в новостройке



Не подписывайте документы о приёмке квартиры в новостройке за глаза. Тщательно проверить документы, качество строительства и отделки – это самое важное на финальном этапе покупки.

Шаг 1. Ждите приглашения

Срок завершения строительства прописывается в договоре долевого участия. Если застройщик не укладывается в этот срок, то не позднее чем за два месяца до истечения указанного времени он обязан направить вам соответствующую информацию и предложение изменить договор. Сроки ввода в эксплуатацию и передача ключей – понятия разные, поэтому рассчитывайте, что заселитесь на следующий день после того, как дом примет госкомиссия.

Период, за который застройщик должен передать ключи дольщикам, также прописывается в договоре, и у разных компаний он может отличаться, но в среднем составляет около полугода с момента получения РВЭ.

Вполне возможно, что застройщик не станет так растягивать процесс, но он оставит комфортный запас на доработки. Дольщики получают уведомление о завершении строительства заказным письмом за месяц до передачи ключей или ранее. На практике застройщики также звонят покупателям или отправляют СМС.

Шаг 2. Соберите инструменты

К передаче квартиры стоит подготовиться. Если есть возможность, договаривайтесь о встрече с представителями застройщика днём: так будет легче оценить состояние квартиры. Также имеет смысл взять с собой фонарик, чтобы увидеть все тёмные углы.

Помимо фонарика возьмите с собой:

- блокнот, ручку и мел (они потребуются, чтобы записывать увиденные недочёты, которые потом следует внести в специальный акт. Бумага пригодится и чтобы проверить, работает ли вентиляция. Мелом можно будет обвести недочёты на полу или стенах);
- лампочку и дешёвый электроприбор – например, небольшой фен или электробритву (с помощью лампочки проверьте работу всех цоколей, с помощью фена или бритвы – исправность розеток. Не стоит подключать к розеткам свой дорогой телефон: если с ними что-то не так, пережить потерю фена легче);
- лазерный дальномер, уровень, правило или их заменители – рулетку и отвес из нитки и болтика (с помощью дальномера измерьте площадь комнат, а с помощью уровня и строительного правила определите, ровные ли стены. Это покажется странным, но на осмотр квартиры женщинам лучше прийти на каблуках, а мужчинам – в классических туфлях: так будет проще выявить пустоты в полу. Ну или можно взять с собой ещё и молоток).

Шаг 3. Познакомьтесь с соседями и скооперируйтесь

Перед осмотром квартиры познакомьтесь с будущими соседями, хотя бы заочно. Как правило, в социальных сетях создаются группы дольщиков компании или конкретного жилого комплекса, где можно почитать о недочётах и недоделках, которые успели выявиться в этой или предыдущих очередях. Чаще всего слабые места повторяются в рамках одной очереди, и можно заранее выяснить, где именно их искать. Кроме того, если недоделки существенные, что-то не так в местах общего пользования или с лифтами, можно скооперироваться с соседями и добиться решения проблемы сообща, составив коллективную претензию.

Если есть сомнения в собственных силах, обратитесь в специальные службы, которые занимаются содействием в приёмке квартир. Они помогут как с документальной стороной вопроса, так и с технической: принесут необходимые инструменты и исследуют квартиру. За дополнительную плату некоторые привезут и газоанализатор, тепловизор, индикатор радиоактивности и проведут более полное обследование квартиры. Часто такие фирмы могут порекомендовать соседи: возможно, получится нанять специалистов, которые уже работали в конкретном жилом комплексе и знают его типичные проблемы.

Шаг 4. Проверьте документы

Приёмка квартиры начинается с того, что вы сверяете документы в офисе застройщика. Вы приходите со своим паспортом и оригиналом договора. Если все дольщики квартиры не могут присутствовать одновременно, они могут оформить нотариальную доверенность на одного представителя. Зачастую застройщики просят здесь же, на месте, подписать акт приёма-передачи, а уже затем отправиться на осмотр, якобы для экономии времени. Ни в коем случае не соглашайтесь на это, иначе вы можете остаться один на один со всеми недоделками. Проверьте, получил ли застройщик разрешение на ввод в эксплуатацию и присвоили ли дому почтовый адрес.

Вам ещё раз укажут на сроки ввода в эксплуатацию, передачи квартиры от застройщика дольщику и период, за который дольщик обязан принять квартиру. Как застройщик несёт обязательства по передаче квартиры, так и дольщик обязан её принять при отсутствии существенных недочётов. Если застройщик сорвал сроки, добивайтесь выплаты неустойки. На претензию вам обязаны ответить в течение десяти дней. Не исключено, что вам предложат подписать соглашение о досудебном урегулировании спора, где будет указана сумма компенсации и срок выплат.

Шаг 5. Осмотрите дом

Осмотр начинается с мест общего пользования. Подъезд относится к совместному имуществу, и, если в нем есть недочёты, их можно смело записывать и добиться устранения. Кроме того, если застройщик позволил себе оставить трещины на стенах в подъезде, отколотую плитку, сломанную дверь или другие недоработки, вероятно, недоделки будут и в самой квартире. Осмотрите входные двери, качество штукатурки и краски, убедитесь в исправности лифтов. Дом должен сдаваться с работающим лифтом, хотя бы одним на подъезд. Правда, какой именно лифт должен работать – грузовой или пассажирский, – не уточняется.

Если квартира находится на первом этаже, договоритесь о том, чтобы представители застройщика показали подвал. Проверьте, не текут ли трубы, все ли сухо, нет ли посторонних запахов. Если квартира находится на последнем этаже, осмотрите технический этаж и убедитесь в исправности крыши.

Шаг 6. Внимательно осмотрите квартиру

Тщательно осмотрите саму квартиру. В ДДУ, как правило, есть глава, описывающая характеристики объекта: здесь указываются работы, которые должен был произвести застройщик (для некоторых видов – с материалами). Если чего-то по факту нет, зафиксируйте это.

Вот что нужно обязательно проверить при приёме квартиры:

1. Показания счётчиков. На лестничной клетке и внутриквартирных. Все показания лучше записать или сфотографировать. Также необходимо зафиксировать номера счётчиков, чтобы сверить их с указанными в паспортах на эти приборы.

2. Двери. Правильно вмонтированная дверь свободно открывается и закрывается, при этом плотно прилегает к проёму. Во входной двери обязательно должен быть установлен замок.

3. Полы. Стяжка должна быть горизонтальной, это проверяется уровнем. В полу не допускается наличие воздушных пузырей: для этого как раз понадобятся каблуки или молоток – простучите каждый метр напольного покрытия и сравните звук. Если обнаружатся пустоты или расслоения, их обведите их мелом.

4. Стены. Проверьте отклонение от вертикали (для этого пригодится груз на нитке) и неровности (здесь необходимо правило). Местные неровности могут составлять не более 5 мм. Также проверьте, соответствует ли размещения стен плану квартиры. Измерьте длину стен, высчитайте площадь и также сравните её с планом: может оказаться, что площадь квартиры по договору и итоговая разнятся.

5. Потолки. При осмотре необходимо исключить трещины, пустоты и явные перепады на стыках. Высота потолков должна соответствовать заявленной.

Если дом кирпичный или панельный, потолок будет состоять из плит, между которыми недопустимы перепады по высоте.

Впрочем, если планируется установить натяжной потолок, а перепады незначительные, на этот недочёт можно закрыть глаза, главное, чтобы стыки были заделаны.

6. Окна в комнатах и на лоджиях. Убедитесь в целостности стеклопакетов и элементов окна: на стекле недопустимы трещины, стеклопакет должен плотно прилегать к раме, ручки – установлены, все элементы – надёжно закреплены.

Проверьте, насколько легко и плотно закрываются и открываются створки, хорошо ли запенены все зазоры. Убедитесь в том, что на лоджии установлен козырёк, а влага с улицы не попадает внутрь.

7. Электрика. Убедитесь в том, что есть все необходимые провода для подключения выключателей, розеток и дверного звонка. Если эти приборы уже установлены, тоже проверьте их работу. Для этого пригодятся электроприбор или отвёртка-тестер. Вкрутите лампочку во все цоколи (иногда застройщики вкручивают в цоколи лампочки самостоятельно).

8. Канализация, вентиляция и отопление. Недопустимы лужи и подтеки возле стояков, все запорные краны должны плотно закрываться. В туалете и ванной комнате устанавливаются тройники, объединяющие сливные трубы от ванны, раковины и унитаза. Проверьте, надёжно ли закреплены радиаторы отопления, хорошо ли затянуты все болты.

Работа вентиляционной системы проверяется с помощью листа бумаги. Поднесите его к вентиляционному отверстию: если бумага прилипает, значит, с вытяжкой все в порядке.

9. Отделка. Если квартира сдаётся с чистовой отделкой, убедитесь, что застройщик выполнил свои обещания по количеству и качеству работ, использовал те материалы, которые собирался, а не постелил вместо ламината линолеум. Если в квартире установлена мебель, оцените качество отделки и за ней.

Проверьте, насколько ровные покрытия, удостоверьтесь, что нет никаких дефектов, плинтус не отрывается, в плитке нет трещин и сколов.

Шаг 7. Подпишите акт приёма-передачи или оформите дефектный акт

Все выявленные недочёты и недоработки вносятся в специальный дефектный акт – согласованный девелопером и покупателями список замечаний. В нем указываются адрес дома и номер квартиры, реквизиты компании, её название, имя директора, юридический адрес.

Уполномоченный представитель застройщика должен подписать этот акт, тем самым подтверждая своё согласие с имеющимися претензиями.

Один экземпляр документа остаётся у компании, второй – у дольщика.

После устранения недочётов девелопер снова приглашает дольщика, чтобы продемонстрировать проделанную работу. Если новых претензий нет, подписывается акт приёма-передачи. Если изъяны все-таки остались, не подписывайте этот документ до устранения всех недочётов.

К значительным недочётам относятся все те проблемы, которые не позволяют проживать в квартире: дыры в стенах и окнах, сломанная входная дверь, проблемы с канализацией.

С несущественными недостатками, которые носят косметический характер, принять квартиру можно, но только если составить при этом дефектный акт.

Если существенных претензий нет, но дольщик отказывается подписать необходимые документы, застройщик может передать ему квартиру в одностороннем порядке через некоторое время, однако лучше до этого не доводить.

Опирайтесь на здравый смысл, и если недочёт действительно существенный, укажите на это в дефектном акте как на причину, почему вы отказываетесь подписать акт приёма-передачи.

Вам нужен Качественный ремонт за короткие сроки?

Компания «Нано-Строй» предоставляем услуги по ремонту квартир и коттеджей, как полностью «под ключ», так и отдельные работы: устройство полусухой стяжки, механизированной штукатурки по маякам, финишная отделка, поклейка обоев, укладка плитки, настил ламината / паркета / линолеума, покрасочные работы, монтаж потолков и перегородок из ГКЛ!



**ЗВОНИТЕ НАМ И МЫ
ПРЕДЛОЖИМ ВАМ
ЛУЧШУЮ ЦЕНУ!**

Наши работы всегда можно
посмотреть на выполняемых
объектах

+7 (905) 381-15-16 Иван