

Чек-лист приемки квартиры

Чтобы осмотр квартиры в новостройке прошел успешно, вооружитесь следующим чек-листом. Внимательно проверьте все характеристики недвижимости и отметьте галочкой то, что соответствует действительности. Выявленные недочеты и неисправности подробно опишите в комментариях.

Документы

Изучите проектную документацию, акты приема-передачи и осмотра. Попросите убрать из документов формулировки, которые вызывают вопросы. К примеру, пункт об отсутствии претензий, если вы собираетесь получить компенсацию за просрочку. Если в акте осмотра есть фраза: «изъяны не исключают возможности использования жилья по назначению», а выявленные вами недостатки существенны, исключите ее из документа.

Вы должны получить при осмотре:

- Кадастровый паспорт;
- поэтажный план и экспликацию;
- копию акта осмотра «дефектную ведомость»;
- паспорт и гарантийные талоны на окна;
- паспорт и гарантийные талоны на входную дверь;
- паспорта на счетчики воды, газа, электроэнергии (номера должны совпадать с фактическими).

Проверьте:

- копию акта о вводе здания в эксплуатацию;
- копию акта о вводе в эксплуатацию инженерных систем;
- копию акта ввода в пользование счетчиков воды, газа, электроэнергии;
- копию акта о принятии здания управляющей компанией (если жилье показывает ее представитель);
- доверенность на сотрудника, который действует от имени застройщика (с печатью).

Дверь и окна

Уточните:

- Конструкция, модель, цвет двери такие же, как указано в паспорте и договоре;
 - На полотне нет сколов, царапин;
 - Дверь без усилий открывается и закрывается;
 - Замки, задвижки плавно работают, не заедают;
 - Фурнитура плотно прилегает к полотну: ручка, накладка замка, петли;
 - Глазок работает, не разбит, закрывается шторкой;
 - Уплотнители надежно приклеены по всей длине;
 - Горизонталь/вертикаль двери не отклоняются от уровня больше чем на 3мм.
-

- Характеристики окон такие, как указано в паспорте и договоре;
- На стеклах и рамах нет царапин, сколов;
- На рамах не защитной пленки;
- Стеклопакеты чистые, без следов цемента;
- Шов залит монтажной пеной, не имеет пропусков. Наплывы пены обрезаны;
- Уплотнительная резинка проложена по всей длине стеклопакеты, целая;
- Ручки работают плавно, не заедают;
- Подоконники установлены горизонтально без повреждений, есть заглушки;
- Отливы установлены без обратного уклона, без повреждений. Прикреплены к подставочному профилю рамы;
- Отклонение рамы по вертикали – не более 3мм по всей длине;
- Между стыками нет щелей, движения воздуха (можно проверить зажжённой свечой, просто провести вдоль рамы).

Поверхности при предчистовой и черновой отделке

Проверьте:

- На стенах нет влажных пятен, измороси, плесени;
- На бетонной стяжке нет неровностей толще 5мм;
- На поверхностях отсутствуют трещины шире 0,5мм;
- В заливке полов нет пустот (простукиваем каблуками);
- Отклонение полов по горизонтали до 20мм (проверяем уровнем);
- Отклонение стен по вертикале – до 15 мм. Для кирпича – до 10 мм.
- Отклонение дверных и оконных проемов – до 3мм по всему полотну.

Поверхности при чистовой отделке

- Обои без щелей на стыках, вздутий, несоответствий рисунка;
- Краска на стенах имеет равномерный цвет, нет потеков, полос, ворсинок, пятен;
- Ламинат не вздувается, не имеет щелей между досками в месте примыкания к плинтусу;
- На линолеуме нет порезов, бугров, перепадов, расхождения швов;
- На плитке нет трещин, швы с одинаковой шириной, без пропусков в затирке;
- Имеются элементы: стыки, плинтуса, заглушки, доборы, наличники. Они плотно прилегают к поверхности;
- Межкомнатные двери без повреждений, открываются без заеданий, имеют работающую фурнитуру;
- Розетки не болтаются, не торчащих проводов;
- На сантехнике не сколов, царапин, следов ржавчины, исправно работает.

Коммуникации

Водоснабжение и канализация

- Есть вода: холодная и горячая
- Есть запорная арматура: редукционный клапан, кран, фильтр грубой очистки;
- На тройниках имеются заглушки;
- Трубы водоснабжения утеплены;
- Места проходов труб на потолке и в полу качественно заделаны: без пустот, остатков от отмотки;
- На стояках канализации есть противопожарные муфты;

Электрика

- Электрический щиток прочно закреплен, от него есть ключи;
- В щитке работают предохранители, УЗО (проверяем кнопкой «Тест»);
- В выводах под освещение и розетках есть напряжение и заземление (проверяем тестером электричества);
- Датчики пожарной сигнализации установлены.

Отопление

- Радиаторы отопления целые, без брака, сколов, трещин;
- Оборудование горизонтально, плотно прикреплено к стене, не шатается;
- На стыках труб нет следов влаги;
- В помещении тепло. Температура воздуха в зимний период – не меньше 18 градусов.

Вентиляция

- Есть вентиляция в ванной комнате, в туалете, на кухне, внутри нет мусора;
- Вентиляция работает: поднесите к отверстию лист бумаги, он должен прилипнуть. Воздух не дует в помещение.

Прилегающая территория и благоустройство:

Изучите проектную декларацию и договор доверительного управления. В документах указано, какие работы должны быть завершены застройщиком к сдаче объекта.

Проверьте:

- Асфальт уложен вокруг дома, накрыты люки;
- Выделены тротуарные зоны, есть плитка;
- Вкопаны опоры для освещения придомовой территории;
- Территория озеленена;
- Обустроены детские и спортивные площадки, есть лавочки;
- Завершены отделочные работы в подъезде, входной группе;
- Работают лифты;
- Имеется электричество в подъезде;
- Есть почтовые ящики.