Приемка квартиры

Раздел А. Квартира

1. **Входная дверь**
   * Входная дверь не имеет царапин (потребуется электрический фонарь, потому что в межквартирном холле свет может еще отсутствовать) легко открывается, закрывается на все замки. Царапины могут быть закрашены маркером, поэтому имеет смысл иметь при себе средство проверки этого факта.

**Замечания:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + В двери присутствует (вставлен) глазок.

1. **Проверка окон/балкона**
   * Стекла не болтаются:

А) Кухня (балкон)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Б) 1 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В) 2 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Г) 3 комната - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + Уплотнитель не торчит и не "вдавлен" под стекло:

А) Кухня (балкон)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Б) 1 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В) 2 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Г) 3 комната - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + Не дует:

А) Кухня (балкон)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Б) 1 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В) 2 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Г) 3 комната - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + Стыки между полом и рамой на кухне (балконе)

Замечания:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Обратите внимание на качество изоляции швов между плитой пола и стенами балкона.**

* + В раме нет посторонних предметов (встречаются вогнанные в раму снаружи саморезы)

А) Кухня (балкон)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Б) 1 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В) 2 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Г) 3 комната - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + Нет царапин/сколов:

А) Кухня (балкон)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Б) 1 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В) 2 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Г) 3 комната - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + Ручки работают

А) Кухня (балкон)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Б) 1 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В) 2 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Г) 3 комната - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + Плотность прилегания оконной створки к раме

А) Кухня (балкон)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Б) 1 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В) 2 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Г) 3 комната - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Проверяется с помощью листа бумаги. Лист прикладывается к раме и закрывается: створка отрегулирована правильно, если бумагу можно вытащить с трудом или вообще не получается это сделать.**

1. **Стены/пол/потолок**
   * Не дует в углах и стыках

А) Кухня - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Б) Балкон - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В) 1 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Г) 2 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Д) 3 комната - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + Проверить на "кривизну"

А) Кухня - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Б) Балкон - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В) 1 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Г) 2 комната – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Д) 3 комната - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Если отклонения любых плоскостей, на расстоянии от уровня пола до потолочных перекрытий превышает 3 см - то это БРАК КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и Вы, теоретически, можете требовать от застройщика, что бы он СВОИМИ СИЛАМИ исправлял этот косяк.**

* + Чисто, убрано, не пахнет

1. **Трубы / радиаторы / клапаны**
   * Вывод полотенцесушителя присутствует и соответствует нормам (6-7 см от стены)
   * На кухне присутствует слив канализации
   * Гофра тепловых трасс (трубы по полу) не примята и не повреждена по всей длине. Нет перехлестов по всей длине.
   * Радиаторы в каждой комнате и на кухне надежно закреплены на стенах анкерами, не болтаются, не отваливаются.
   * Сухие соединения, все, кроме соединения с радиатором, переходы **сварные**;
   * Нет ржавчины;
   * Нет влаги на полу и на стенах рядом;
2. **Наличие электричества**

Для проверки напряжения при себе желательно иметь 2 инструмента: отвертки фазовую или переноску и обычную (для разбора щитка). Если необходимых инструментов при себе не имеется, имеет смысл поинтересоваться о наличие света в квартире у менеджера, который вас сопровождает при приемке квартиры.

* + В квартире имеется щиток

1. **Счетчики**
   * Наличие опломбированного счетчика электричества;

Должны быть установлены [счетчики «Меркурий»](http://www.incotexcom.ru/counters.htm) или их аналоги. Счетчики опломбированы и диспетчеризованы (от счетчика отходит проводок, который подключен к слаботочной системе дома – достаточно просто проверить, что проводок не болтается и не оборван).

**№ Счетчика: Показания:**

* + Наличие опломбированного счетчика тепловой энергии;

Шкаф, в котором расположены системы отопления, содержит счетчик тепла. Счетчик опломбирован и диспетчеризован.

**№ Счетчика: Показания:**

* + Наличие опломбированных счетчиков воды

**ХВС:** **№ Счетчика: Показания:**

**ГВС: № Счетчика: Показания:**

* + **Наличие паспортов на счетчики (обязательно проверить номера в паспорте и на счетчике!!!!)**

1. **Наличие воды**
   * Холодная - обязательно;
   * Горячая - проверить наличие воды в трубе (не обязательно горячей).
2. **Наличие ввода кабелей**
   * Интернета/телефонии/коллективного телевидения/радио
3. **Пожарная сигнализация**
   * Должен быть установлен и подключен датчик пожарной сигнализации;
4. **Прочее**
   * За решетками вентиляции имеются отверстия вентиляционных шахт.
   * Тяга вентиляционных шахт (вентиляцию надо проверять с открытыми окнами)
   * На смежных балконах установлены перегородки. Перегородки не имеют трещин, сколов, отверстий.
   * Корзины для кондиционеров зафиксированы, отсутствуют видимые повреждения.
   * Проверить наличие домофона (трубки) в квартире.

Раздел В. Межквартирный холл (МОП), прилегающий к квартире

* В электрощитовом шкафу установлены квартирные счетчики учета электричества, тепла, ГВС, ХВС Счетчики опломбированы и диспетчеризованы.
* МОП имеет необходимый приемлемый̆ для проживания уровень отделки: не висят провода, на полу уложена плитка, отсутствует строительный мусор.

Раздел С. Оборудование и содержание многоквартирного дома (МКД)

* Все лифты функционируют в автоматическом режиме.
* Холл на 1 этаже освещен внутри, отсутствует строительный мусор.
* Санитарные узлы на 1 этаже функционируют: есть свет, горячая и холодная вода.
* Консьержная комната оборудована: освещение, горячая и холодная вода.
* Все входные двери на 1 этаже установлены.

Раздел D. Состояние прилегающей территории

* Вокруг дома уложен асфальт, не торчат люки.
* Оборудованы тротуары, уложена тротуарная плитка.
* Установлены опоры освещения.
* Оборудованы газоны.

Дополнительные советы и рекомендации

1. Изучите внимательно приложение №2 к ДДУ, в котором указано в каком состоянии передается квартира. Все пункты перечисленные в [разделе A](http://www.gushins.ru/pbwiki/index.php/%D0%9F%D0%B0%D0%BC%D1%8F%D1%82%D0%BA%D0%B0_%D0%BF%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B5%D0%BC%D0%BA%D0%B5_%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D1%8B_%D0%B2_%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%BD%D1%8B%D1%85_%D0%9C%D0%9A%D0%94#.D0.A0.D0.B0.D0.B7.D0.B4.D0.B5.D0.BB_.D0.90._.D0.9A.D0.B2.D0.B0.D1.80.D1.82.D0.B8.D1.80.D0.B0), при отсутствии любого из них – дают «железобетонное право» не принимать квартиру.
2. Признаки, указанные в разделах C и D, в соответствии с [ФЗ-214 п.1 ст. 7](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=156776;fld=134;dst=4294967295;rnd=0.6324270619079471;from=51038-0):

*7.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.*

при отсутствии любого из них дают право не принимать квартиру.

Однако если для вас это – несущественно, и вы готовы ближайшие несколько месяцев мириться с соответствующими неудобствами и ограничениями, имеет смысл от их требования отказаться. Следует только помнить, что в переговорах делать односторонние уступки - не рекомендуется. В обмен на такую уступку с Вашей стороны, застройщик, к примеру, может предложить вам – [не требовать по п.4.2.5.1. ДДУ аванс за 4 месяца](http://www.gushins.ru/pbwiki/index.php/%D0%9E%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0_%D0%B0%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B0_%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8F%D1%8E%D1%89%D0%B5%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B8:_%D0%97%D0%B0_%D0%B8_%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%B8%D0%B2), который в соответствии с действующим законодательством не является обязательным, а в текст ДДУ данное требование было включено до изменения жилищного законодательства в [апреле 2013 года](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=76314;fld=134;dst=100030;rnd=0.8234382960945368).

1. При себе помимо обязательных документов имеет смысл иметь ДДУ и текст закона ФЗ- 214, если вы планируете следовать советам данной памятки в диалоге с представителями застройщика.
2. Выявленные Вами недостатки при осмотре квартиры заносятся в акт, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства (квартиры) требованиям, указанным в части 1 статьи 7 федерального закона No 214 (ФЗ-214), то есть, указанным выше, в категориях A-D, признакам. Следует помнить, что в соответствии с п.5. статьи 8 ФЗ- 214, вы вправе потребовать от застройщика составления данного акта и отказаться от подписания акта приема-передачи. Ниже приводится текст пункта статьи закона:

*5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.*

В заключение

1. Данная памятка носит рекомендательный характер. В ней перечислены признаки, которые должна иметь Ваша квартира и Ваш дом, в случае, если строительство завершено. При незавершенном строительстве часть признаков может отсутствовать и это дает Вам определенные права, как указано выше. Окончательный итог приемки Вашей квартиры может зависит не только от данной информации.

**Инициативная группа**

**ЖК «Мелодия леса», корпус 8.**