

Документы

Внимательно всё прочтите. В акте приема-передачи и осмотра потребуйте убрать фразы, которые вас не устраивают. Например, пункт об отсутствии претензий, если вы хотите получить компенсацию за просрочку. В акте осмотра не должно быть пункта о том, что дефекты не исключают возможность использования недвижимости по назначению.

Вам должны выдать на руки

- Оригинал паспорта и гарантии на входную дверь.
- Оригинал паспорта на счетчики воды, отопления, электричества (Номера счетчиков должны совпадать с теми, что в паспортах).
- Копию акта осмотра / дефектовочного акта.
- Оригинал паспорта и гарантии на окна.
- Кадастровый паспорт объекта недвижимости.
- поэтажный план и экспликация.

Нужно проверить

- Доверенность на менеджера для подписания акта приема-передачи от имени застройщика (обязательно с печатью).
- Если квартиру передает представитель управляющей компании, то копию документа о принятии объекта и инженерных сетей УК.
- Копию акта о вводе объекта в эксплуатацию.
- Копию акта о вводе инженерных систем объекта в эксплуатацию.
- Копию акта ввода счетчиков воды, отопления, электричества в эксплуатацию.

Придомовая территория, места общего пользования

Что должно быть сделано к сдаче дома, написано в ДДУ и проектной декларации.

- Вокруг дома уложен асфальт, не торчат люки.
- Оборудованы тротуары, уложена тротуарная плитка.
- Установлены опоры освещения.
- Оборудованы газоны.
- Лифты работают.
- В подъезде есть свет.
- Установлены почтовые ящики.
- Завершены ремонтные и отделочные работы в местах общего пользования.
- Обустроены и готовы детские площадки.

Входная дверь

- Дверь такая, как указано в договоре или приложении к ДДУ.
- Дверь легко открывается и закрывается на все замки. Плавно и без заеданий.
- На двери нет царапин. Если рядом с квартирой темно, подсветите дверь фонариком.
- Ручка не заедает и не болтается.
- Есть глазок.
- При открытии створка двери ни за что не цепляется.
- Вся фурнитура плотно прилегает: заглушки, накладка замка, наличники.
- Коробка двери по вертикали/ горизонтали отклоняется не больше, чем на 3 мм.
- Резинка уплотнителя целая и ровно прикреплена, без разрывов.

Окна

- Окна такие, как указано в договоре или приложении к ДДУ.
- Рамы, створки и стеклопакеты целые: нет трещин, царапин, других повреждений.
- Поверхность чистая, без загрязнений. С рам удалена защитная пленка.
- Все детали ровные, без щелей или нахлестов между ними. Уплотнительные резинки без разрывов и повреждений. Заглушки петель и подоконников на месте.
- Все механизмы работают легко, плавно, без заеданий и скрипа.
- Подоконник установлен горизонтально. На поверхности нет повреждений.
- Отклонение рамы окна по вертикали/горизонтали не более 3 мм.
- Монтажный пенный шов без пропусков. Лишняя пена обрезана. По периметру проклеена пароизоляционная пленка или нанесен защитный слой герметика.
- Отливы снаружи установлены правильно — без контруклона. И прикреплены к подставочному профилю рамы окна, а не к раме.
- Нигде не дует. Зажгите свечку и поводите вдоль стыков. Пламя не должно отклоняться.

Отделка, стены и полы

- Стены, полы и перегородки без трещин. Кроме усадочных: обычно их толщина меньше 0,5 мм. В стяжке нет пустот. Определяем по изменению звучания при простукивании.
- Межплиточные швы и монтажные стыки в панельных домах должна быть сплошными, без щелей и перепадов.
- На бетонных поверхностях нет неровностей более 5 мм (зазор между стеной и уровнем).
- Межблочные швы в перегородках сплошные, без пропусков.
- Отклонение стен, перегородок от вертикали для бетонных конструкций не более 15 мм. Для кладки – не более 10 мм на всю высоту.
- Отклонение поверхности пола и потолка (плиты перекрытия) от горизонтали не более 20 мм на всю длину.
- Отклонение от вертикали проемов дверей и окон не более 3 мм на всю высоту.
- Отклонение поверхностного покрытия пола, например, стяжки, от горизонтали не более 0,2% от длины помещения или выверяемого участка.
- Отсутствие наплывов бетона, строительного раствора на поверхности пола (плиты перекрытия).

Чистовая отделка

Напольные покрытия. Линолеум – нет порезов, щелей на стыках. Ламинат – нет щелей на замках, подвижек, щелей в местах примыкания с плинтусом. Плитка – нет трещин, межплиточные швы равномерные, затерты по всей длине, соседние плитки на одном уровне относительно друг друга.

Плинтус прилегает к стенам, все заглушки плинтуса на месте.

Обои без вздутий, порезов, щелей на стыках и других дефектов.

Стены и потолки покрашены без пропусков, разводов и потеков.

Межкомнатные двери без повреждений: царапин, вмятин. Открываются и закрываются плавно, беззвучно. Ручки работают.

Отклонение коробок межкомнатных дверей от вертикальной оси не более 3 мм.

Розетки примыкают к стенам плотно, без щелей.

Сантехнические приборы (смесители, ванная и т. п.) целые, работают без нареканий.

Отделка плиткой ванных комнат и санузла без трещин, межплиточные швы равномерные, затерты по всей длине, соседние плитки на одном уровне относительно друг друга.

Вентиляция

Есть вентиляционные отверстия в шахтах туалета, ванной, кухни.

В вентиляционных отверстиях нет посторонних предметов, например, строительного мусора.

Отверстие правильной формы и пробито в полном объеме (при бетонной шахте).

Нет обратной тяги, воздух не идет из вентиляции в квартиру.

Тяга вентиляции (вытяжки!) работает. Поднесите пламя свечи или зажигалки, его должно затягивать.

Электрика

- Электрический щиток закреплен, есть ключ от щитка.
- Есть предохранители, УЗО работает, можно проверить все клавишей «Тест».
- В розетках, выводах освещения есть напряжение и заземление. Проверяется тестером.
- Есть датчики пожарной сигнализации.

Водоснабжение и отопление

- Есть горячая и холодная вода.
- Есть запорная арматура в полном объеме (кран, редукционный клапан, фильтр грубой очистки, счетчик).
- Есть краны на выводах полотенцесушителя.
- Есть заглушки на тройниках канализации.
- Есть теплоизоляция на трубах водоснабжения.
- Высота установки тройников канализации ровень с предполагаемым полом или чуть выше его.
- Наличие и крепление противопожарной муфты.
- Заделка проходов труб через плиты перекрытия потолка и пола – сплошная, без ям и остатков опалубки.
- Нет повреждений (сколов, вмятин, царапин) на облицовках конвекторов, на радиаторах отопления.
- Крепление радиаторов отопления – плотное, без люфтов.
- Нет подтеков, луж у стояков, в местах соединения труб.
- В отопительный сезон температура воздуха в квартире должна быть не менее 18 градусов.