

# ПАМЯТКА

SMARTPRIEMKA.RU

## ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ ПРИЕМКИ КВАРТИРЫ

Если вы решили самостоятельно принять квартиру в новостройке, то это список базовых рекомендаций, которыми стоит руководствоваться при осмотре – для вас!

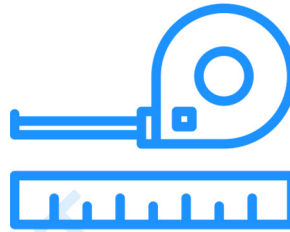
### ЧТО ПРИГОДИТСЯ ПРИ ОСМОТРЕ:



ЛАМПОЧКА



СЕТЕВОЙ  
ЭЛЕКТРОПРИБОР  
ИЛИ ТЕСТЕР



ИЗМЕРИТЕЛЬНАЯ  
РУЛЕТКА, УРОВЕНЬ,  
ПРАВИЛО, ОТВЕС



НЕСКОЛЬКО  
ЛИСТОВ БУМАГИ,  
РУЧКА



### ПОДЪЕЗД

Первым делом вы осматриваете подъезд, он относится к совместному имуществу жителей и вы в праве требовать, чтобы застройщик сдавал его в готовом виде. Если что-то недоделано или отсутствует, то запишите это в дефектную ведомость. Обратите внимание на состояние и качество отделки, дверей, наличие пандусов и почтовых ящиков.



### ЛИФТЫ

Если в доме несколько лифтов, то в период заселения, по закону, должен работать хотя бы один, у хороших застройщиков работают все. В доме, где большинство квартир сдается без отделки, крайне желательно, чтобы лифты были обшиты защитным материалом.



### ВХОДНАЯ И МЕЖКОМНАТНЫЕ ДВЕРИ

Проверяете наличие вмятин, царапин на полотне и дверном блоке, работу замков, качество установки фурнитуры и целостность уплотнителей. Дверь не должна самопроизвольно открываться или закрываться - это свидетельствует о неровной установке относительно стены, полотно не должно задевать блок при закрывании. Между дверными наличниками и стеной не должно быть щелей.



### ОКНА

Проверяете наличие царапин, трещин и окалин на стеклопакетах, вмятины и сколы на оконных профилях, а так же его целостность. С внешней стороны окна должна быть снята монтажная пленка и установлены капельники. Ручки должны иметь плавный и плотный ход, не люфтить и не заедать. Проверьте режимы открывания и регулировку. Окно должно быть установлено по уровню во всех плоскостях, а створки не должны произвольно открываться или закрываться. Осмотрите уплотнители, они должны быть целыми и не выпадать из пазов. Так же по периметру оконных откосов должна быть смонтирована пароизоляция со стороны помещения.





## **ЭЛЕКТРИКА**

В квартире должен быть установлен щиток механизации с автоматами и схемой. Проверьте работу автоматов, а так же розеток и цоколей, если их установка предусмотрена в договоре (для проверки напряжения и заземления, лучше всего использовать профессиональный тестер, но если под рукой такого нет, используйте зарядку с индикатором или недорогой сетевой электроприбор). Обратите внимание на установку электрического счетчика, его корректную работу, установлена ли пломба. Перепешите номер счетчика и текущие показания, если будете готовы принять квартиру. Так же не упустите из вида слаботочные системы, заведены ли они в квартиру, если это предусмотрено договором.



## **ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ**

Сначала проверяете счетчики, их корректную установку, наличие протечек в местах резьбовых соединений, переписываете текущие показания и номера приборов, так же должен быть установлен фильтр грубой очистки и редуктор давления, если у вас квартира не на последних этажах. От стояка ГВС должны быть смонтированы отводы для полотенцесушителя (возможно в договоре у вас предусмотрен электрический полотенцесушитель, тогда отводов не будет). Сами отводы стояков ХВС, ГВС должны быть жестко закреплены, не шататься. Проверяется наличие и напор воды. Канализационный стояк должен быть жестко закреплен, тройник для слива правильно установлен, чтобы к нему без труда можно было подобраться при установке сливных труб с соблюдением уклона. На тройнике должны присутствовать заглушки, так же должна быть установлена противопожарная муфта стояка канализации. В квартирах с отделкой проверяется корректная работа смесителей, герметизация стыков санфаянса со стеной, слив унитаза, раковин и ванны, их целостность и качество установки.



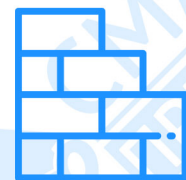
## **ВЕНТИЛЯЦИЯ**

Для проверки работоспособности вентиляции необходимо закрыть входную дверь и открыть окно, во избежание сквозняков. Лучше всего для проверки подойдет крыльчатый анемометр, но можно обойтись и листом бумаги А4. Просто приложите его к отверстию, если лист «прилипает», то все в порядке. Если тяга вентиляции отсутствует – это серьезный дефект, который может привести к образованию плесени и грибка.



## **ОТОПЛЕНИЕ**

Радиаторы отопления не должны иметь видимых дефектов – сколов, царапин и вмятин. Проверьте по уровню ли установлены радиаторы, хорошо ли закреплены. Резьбовые соединения и места соединения с выводами труб отопления должны быть сухими. Если трубы отопления не спрятаны в стяжке, проверьте фитинги и тройники. Трубы должны находиться в защитной гофре. Проверьте установку и пломбировку теплового счетчика, если он предусмотрен в договоре. На радиаторах должны быть установлены терморегуляторы или термоголовки (если предусмотрены). Иногда застройщик выдает их при получении ключей – это нормальная практика.



## **РОВНОСТЬ СТЕН, ПОЛОВ, ПОТОЛКОВ**

Лучше всего для проверки подойдет лазерный уровень, но если этого прибора нет, можно воспользоваться правилом, уровнем и отвесом. Важно чтобы была соблюдена геометрия помещения, стены не были отклонены от плоскости (для различных материалов и вариантов отделки – разные допуски), иначе на выравнивание поверхности уйдет много материала. Места прохода инженерных коммуникаций в потолке и полу должны быть замоноличены. По стенам, потолку и полу не должно быть трещин.



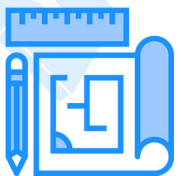


## **КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ**

**ПОТОЛОК:** Отдела потолка чаще всего выполняется натяжным полотном, либо штукатуркой/шпаклевкой. В случае если у вас натяжной потолок, обратите внимание на провисание полотна, морщины, разрезы, пятна грязи, установку закладных под светильники. На оштукатуренном и окрашенном потолке не должно быть трещин, волн, раковин и разнотонности. Так же стоит осмотреть плинтусы, их прилегание к стене и качество состыковки.

**СТЕНЫ:** Чаще всего в отделке используют обои или оштукатуривание с покраской, в мокрых зонах используют плитку. На обойных полотнах не должно быть морщин, задигов, читаемых стыков швов, пятен грязи. Оштукатуренные и окрашенные стены не должны иметь волн, раковин, трещин, неровностей. Плитка на фартуке в кухне и в с/у должна быть целой, без трещин, с ровными швами, без излишков и пропусков в затирке, под плиткой не должно быть пустот (проверяется простукиванием).

**ПОЛЫ:** Наиболее распространенные напольные покрытия – ламинат и плитка в мокрых зонах. Ламинат не должен прогибаться при нажатии, замки должны быть защелкнуты. Между напольным покрытием и плинтусами не должно быть щелей, на плитах ламината не должно быть царапин, задигов и сколов. Напольная плитка не должна бухтеть, швы должны быть ровными и равномерно затертыми, без уступов. Так же не должно быть пустот (проверяется простукиванием). В местах стыков различных напольных покрытий должны быть установлены порожки.



## **ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ**

Для более точного измерения площади квартиры, лучше всего подходит лазерный дальномер, но подойдет и стандартная измерительная рулетка.

Замерьте каждое помещение в отдельности, суммируйте результат, лоджии и балконы тоже считаются, но с коэффициентами (0,5 для лоджий, 0,3 для балконов). Сравните полученный результат с обмерами БТИ, которые вам обязан предоставить застройщик. В случае если застройщик требует от вас доплаты за квадратные метры, но у вас есть сомнения в достоверности предоставленных данных, то собственнику придется повторно вызывать БТИ и исходя из результатов обмера вести конструктивный диалог, либо обращаться в суд.

**После осмотра все замечания вносятся в дефектную ведомость.**

Далее у собственника два пути: не принимать квартиру и ждать полного устранения дефектов, либо принять квартиру с замечаниями, и ждать устранения дефектов в процессе эксплуатации.

Если застройщик категорически отказывается устранять замечания, то стоит обратиться в суд.

**Удачной приемки!**

**SMARTPRIEMKA.RU**  
**+7(906) 737-20-54**