

Чек-лист приемки квартиры

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

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

Нужно проверить

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Доверенность на менеджера для подписания акта приема-передачи от имени застройщика (обязательно с печатью) | <input type="checkbox"/> Копию акта о вводе объекта в эксплуатацию |
| <input type="checkbox"/> Если квартиру передает представитель управляющей компании, то копию документа о принятии объекта и инженерных сетей УК | <input type="checkbox"/> Копию акта о вводе инженерных систем объекта в эксплуатацию |
| | <input type="checkbox"/> 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.

Проверяем

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

Что не так?

Отделка, стены и полы

Проверяем

- 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)

Что не так?

Чистовая отделка

Проверяем

- 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

Что не так?

Вентиляция

Проверяем

- 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

Что не так?

Электрика

Проверяем

- 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

Что не так?

Водоснабжение и отопление

Проверяем

- 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 вровень 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

Что не так?