

объясняемрф



Как принять квартиру в новостройке

Как проходит приёмка:



- ◆ застройщик уведомляет письмом, СМС или звонком о готовности квартиры
- ◆ вы осматриваете жильё
- ◆ фиксируете недостатки в дефектной ведомости
- ◆ подписываете акт или пишете отказ, если есть существенные нарушения

После того как вы получили уведомление, у вас есть месяц на осмотр, а дефекты застройщик должен устранить за **45-60 дней**.



Возьмите с собой



Документы: паспорт собственника, договор долевого строительства (ДДУ), план квартиры и проектную документацию.

Инструменты для проверки:

- ◆ рулетку для замеров площади
- ◆ лазерный уровень, чтобы измерить перепады стен, пола и потолка
- ◆ лампочку или АС-тестер для проверки розеток и выключателей
- ◆ лист бумаги для проверки тяги вентиляции (приложите к решётке — он должен притягиваться)
- ◆ мел или смываемый маркер, чтобы отмечать недочёты прямо на поверхностях

Объём проверок зависит от типа отделки:



- ◆ **черновая:** голые стены и потолок, базовые коммуникации (вода, электричество), окна и стяжка пола, без розеток и отделки
- ◆ **предчистовая:** стены и потолок выровнены, установлены розетки, выключатели, есть подоконники, дверные коробки, пол подготовлен под финишное покрытие
- ◆ **чистовая:** полностью готовая к заезду отделка, в том числе обои/плитка, установлены двери и сантехника, готовый пол — ламинат, плитка



Что проверить до подписания акта



Документы у застройщика: акт приёма-передачи и ввода дома в эксплуатацию, технический и кадастровый паспорта, гарантии на двери, окна, сантехнику.

В квартире:

- ◆ площадь по договору и по факту: с помощью лазерной рулетки самостоятельно или обратитесь к кадастровому инженеру для более точных замеров
- ◆ работу розеток, выключателей, вентиляции
- ◆ ровность стен, пола, потолка
- ◆ герметичность санузлов, отсутствие протечек

Общедомовые зоны — лифты, подъезды, детские площадки.

Какие дефекты исправит застройщик



Например:

- ◆ трещины, грибок и плесень на стенах, фасадах
- ◆ щели, отверстия, не предусмотренные конструкцией
- ◆ поломку лифтов
- ◆ сбои в работе отопления, электропроводки, водопровода, вентиляции
- ◆ протечки канализации
- ◆ неисправность электрических сетей
- ◆ засор в мусоропроводе
- ◆ неровную стяжку пола
- ◆ лопнувшие, негерметичные окна
- ◆ неправильно установленные межкомнатные двери
- ◆ отсутствие обещанной отделки или других условий по договору



Если застройщик отказывается исправлять дефекты

По закону вы можете требовать:

- ◆ бесплатно исправить все недостатки
- ◆ снизить цену квартиры за недочёты
- ◆ компенсировать ваши расходы на ремонт

Требования нужно заявить письменно в срок до 60 дней.



Как оформить акт несоответствия



Потребовать устранить недочёты можно через акт о несоответствии:

- ◆ составьте документ в двух экземплярах и укажите дату и место проверки, все дефекты
- ◆ попросите всех участников осмотра оставить в акте свои данные и подписи с расшифровкой
- ◆ представитель застройщика должен поставить печать компании на акте — проверьте её
- ◆ направьте документ застройщику заказным письмом с уведомлением

**Если компания игнорирует обращение,
то приложите акт к исковому заявлению в суд.**



Если застройщик отказывается признавать недостатки:

- ◆ сфотографируйте/зафиксируйте на видео все дефекты
- ◆ напишите отказ от подписания акта
- ◆ отправьте застройщику заказным письмом с уведомлением список недостатков, требование их устранить и предложение составить новый акт

Если документы вы передаёте лично, представитель застройщика должен поставить **отметку о принятии, число, подпись и печать организации** на вашем экземпляре письма.



Компромиссный вариант приёмки с дефектами

Если срочно нужна квартира, но есть недочёты, подпишите акт. **При этом:**

- ◆ перечислите в нём все недостатки
- ◆ укажите срок их исправления

Проверьте, чтобы в акте были ваше требование об исправлении и письменная заверенная подписью и печатью гаранта застройщика это сделать.

Важно! Подходит, только если дефекты не критичные и вы проконсультировались с юристом, который поможет составить акт приёмки с учётом ваших интересов.