

Дополнительная памятка по приемке квартиры в монолитных многоквартирных домах (1,2,3 корпусах 1 фазы строительства).

Уважаемые соседи!

Ниже перечислены признаки, отсутствие которых, дает вам право не принимать объект долевого строительства (квартиру) в МКД (многоквартирном доме) на основании действующего на территории РФ федерального законодательства (Федеральный закон №214). Если какой-либо из перечисленных ниже признаков отсутствует (особенно это касается признаков из разделов А и В), то в соответствии с федеральным законом № 214 пунктом 1 статьи 7 вы имеете право в акте первичного осмотра (еще его называют дефектовочным актом) указать обнаруженные недостатки, а в соответствии с п2 статьи 7 – требовать устранения недостатков в разумный срок до 30.06.2014 включительно (крайняя дата взаиморасчетов по Вашему ДДУ).

А. Квартира.

1. На временном электро-щитке есть напряжение. 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 наличии света в квартире у менеджера, который вас сопровождает при приемке квартиры.
2. В санитарно-техническом шкафу (в санузле) на трубах с холодной и горячей водой установлены счетчики «Меркурий» 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).
3. Вентили на холодной и горячей трубе исправны. Исправность следует проверять путем их открытия/закрытия.
4. Наличие холодной и горячей воды в трубах. Наличие горячей воды проверить сложно (проверить имеет смысл, что в «горячей» трубе вообще есть вода), поэтому достаточно будет поинтересоваться о наличии горячей в квартире у менеджера, который вас сопровождает при приемке квартиры.
5. Радиаторы в каждой комнате и на кухне надежно закреплены на стенах анкерами, не болтаются, не отваливаются. На радиаторах отсутствуют следы ржавчины, подтеков, вздутий.
6. В квартиру введен кабель интернета/телефонии/коллективного телевидения/радио.
7. В квартиру введена пожарная сигнализация.
8. Окна в комнатах, балконах и лоджиях легко открываются/закрываются, открывающиеся створки не имеют перекосов, уплотнитель - без обрывов. Как уже советовали в основном «чек-листе», свеча не будет лишней. Снаружи установлены отливы, окна не имеют снаружи следов повреждений, уплотнитель и декоративные планки – без обрывов.
9. «Французские» 2х створчатые двери проверяются аналогично п8. Дополнительно имеет смысл проверить механизм закрывания/открывания второй двери.
10. Шкаф, в котором расположены системы отопления, содержит счетчик тепла “Comract Danfoss” (в разрешении на ввод указан именно M-Call-Comract “Danfoss”) или «Пульсар». Счетчик опломбирован и диспетчеризован (аналогично п2).
11. Межкомнатные перегородки не имеют видимых на глаз перекосов, повреждений, выступов, впадин, разрывов, не указанных на плане квартиры в ДДУ.

12. 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.
13. В помещениях квартиры и на потолке отсутствуют протечки, сырость. Особенно это имеет смысл проверять на верхних и первых этажах.
14. За решетками вентиляции имеются отверстия вентиляционных шахт.
15. На смежных балконах установлены перегородки. Перегородки не имеют трещин, сколов, отверстий.
16. Корзины для кондиционеров зафиксированы, отсутствуют видимые повреждения.

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

1. В электрощитовом шкафу установлен квартирный счетчик учета электричества. Счетчик опломбирован и диспетчеризован см. п2 в разделе А)
2. МОП имеет необходимый приемлимый для проживания уровень отделки: не висят провода, на полу уложена плитка, отсутствует строительный мусор.

С. Оборудование и содержание многоквартирного дома (МКД).

1. Все 4 лифта функционируют в автоматическом режиме.
2. Холл на 1 этаже освещен внутри, отсутствует строительный мусор.
3. Санитарные узлы на 1 этаже функционируют: есть свет, горячая и холодная вода.
4. Консьержная комната оборудована: освещение, горячая и холодная вода.
5. Все входные двери на 1 этаже установлены.

Д. Состояние прилегающей территории

1. Вокруг дома уложен асфальт, не торчат люки.
2. Оборудованы тротуары, уложена тротуарная плитка.
3. Установлены опоры освещения.
4. Оборудованы газоны.

Дополнительные советы и рекомендации.

1. Изучите внимательно приложение №2 к ДДУ, в котором указано – в каком состоянии передается квартира. Все признаки, перечисленные в разделе А, при отсутствии любого из них, - дают «железобетонное право» не принимать квартиру.
2. Признаки, указанные в разделах С и D, в соответствии с ФЗ-214 п.1 ст.7:

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 со своей стороны по п.4.2.5.1. ДДУ аванс за 4 месяца, который в соответствии с действующим законодательством не является обязательным, а в текст ДДУ данное требование было включено до изменения жилищного законодательства 04.2103.

3. 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.
4. 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 № 214 (ФЗ-214), то есть, указанным выше, в категориях А-Д, 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 зависеть не только от данной информации.
2. Текст памятки может обновляться. Следите за обновлениями на форумах, социальных группах и на сайте инициативной группы.

Желаем вам удачи и позитивного настроения от вашей квартиры!

С уважением,
Ваша инициативная группа!