

Памятка по приёму квартиры в ЖК Balance

от 14.09.2022

Подготовлено инициативной группой специально для вас!
Последнюю версию памятки всегда можно найти по QR-коду в конце памятки.



Телеграм-канал «Приёмка квартир в ЖК Balance»

Тут вы сможете общаться с соседями на тему приёмки квартир, а также получать различную информацию, ответы на свои вопросы и делиться опытом приёмки!

[Перейти](#)

Приёмка квартиры - важная процедура! Ключи уже перед вами, годы ожиданий позади и вам не терпится поскорее завершить бюрократические процедуры и начать переезд - но не спешите! Именно на данном этапе застройщик постарается воспользоваться вашей эйфорией и достигнуть своих целей.



В 2022 году в связи с поддержкой застройщиков правительством были изменены правила приёма квартир. Подробную информацию вы можете прочитать в статье по QR коду.

[Перейти](#)

① Как вести себя на приёмке

Относитесь к любой информации скептически, вероятно вам будут говорить то, что вы хотите услышать, а не правду.

② Подготовка к приёмке квартиры

К приёмке квартиры обязательно нужно готовиться заранее, чтобы не быть застигнутым врасплох.

Обязательно возьмите с собой **паспорт РФ**, а если вы не резидент, то паспорт своей страны и нотариально заверенный перевод. Это касается всех собственников, указанных в ДДУ. Если же в ДДУ участвуют также несовершеннолетние дети, то вам потребуются их свидетельства о рождении. Если вы поменяли фамилию с момент заключения ДДУ, вам потребуется нотариально заверенная копия свидетельства о браке.

Если вы не можете сами принять свою квартиру, то у вашего представителя должен быть оригинал доверенности.

Заранее перечитайте ДДУ, вспомните все обещания застройщика, чтобы проконтролировать их исполнение.

③ Что проверить при приёмке квартиры

Если вы не разбираетесь в строительных тонкостях, мы рекомендуем воспользоваться услугами специалистов по приёмке. У них есть большой опыт, знание стандартов строительства, специальные приборы и они подмечают даже те ошибки строителей, которые вам могут показаться нормой. Стоимость таких услуг составляет около 100р. за м² и они точно неоднократно окупятся, ведь все найденные ошибки будет исправлять застройщик за свой счёт. Рекомендуем посмотреть несколько видео с примерами приёмки квартир со специалистом и выбрать организацию на свой вкус.



Мы подготовили для вас таблицу с фирмами, которые оказывают услуги приёмки. Данная таблица не является рекламной, она составлена из рекомендаций соседей, которые ими воспользовались. Таблица обновляется по мере поступления данных.

[Перейти](#)

Если же вы решили принимать квартиру самостоятельно, мы подготовили для вас небольшую инструкцию.

Для вашего удобства возьмите с собой, по возможности:

- Проектная документация
- Копия плана квартиры
- Блокнот для заметок
- Ручку
- Лампочку накаливания
- Зарядку для телефона
- Рулетку
- Уровень
- Стремянку
- Мощный фонарик
- Смываемый маркер
- Малярный скотч



При осмотре квартиры фиксируйте все найденные проблемы, делайте фотографии, обводите проблемные места маркером, чтобы застройщику было легче обнаружить дефект.

Главное правило:

Проверяйте всё до чего дотягиваетесь, если что-то нажимается - нажимайте, открывается - открывайте, проявите любопытство и изучите все доступные места в квартире. Представьте, что приёмка - это головоломка и вам нужно отыскать все спрятанные косяки от застройщика. Всё что не найдёте - позже будет подарком в этой игре!

1. МОПы (места общественного пользования)

Приёмка квартиры начинается с придомовой территории. Вам следует помнить, что всё имущество, которое относится к ЖК в какой-то мере принадлежит и вам, поэтому вы в полном праве делать записи в акте осмотра о замечаниях, которые вы увидите во дворах, МОПах, паркинге и других помещениях ЖК, не ограничиваясь своей квартирой. В МОПах не должно быть никакого строительного мусора, всё должно быть чистым и функционирующим. Если застройщик не постарался навести порядок в МОПах, то что уж говорить о том, что вас ждёт в квартире.

2. Время для осмотра

Постарайтесь записаться на осмотр своей квартиры в дневное время. При дневном свете лучше видны недостатки. Также возьмите с собой мощный фонарик, который поможет увидеть неровности стен (об этом далее).

3. Проверьте окна и двери

Открывайте всё, что открывается: форточки, французский балкон, межкомнатные и входную двери. Всё должно открываться легко, без усилия, также не должно быть никаких зазоров. Обращайте внимание на работу фурнитуры, она не должна заедать или люфтить. Полотна дверей, наличники и доборы должны быть без следов монтажа и дефектов. При закрытых окнах убедитесь в отсутствии сквозняка. Особое внимание уделите стёклам, не допускаются никакие дефекты, такие как сколы, окалины или царапины.

4. Стены, пол и потолок

Начните осмотр с пола: прогуляйтесь по ламинату, он не должен гулять, особенно рядом с плинтусом. Обратите внимание на стыки, всё должно быть ровным. Напольная плитка должна иметь одинаковые зазоры и не должна выступать выше соседних. Хорошей идеей будет разуться и пройтись по ней босыми ногами. При простукивании плитки твёрдым предметом не должны быть слышны пустоты, это же касается настенной плитки в санузлах. Особое внимание обратите на примыкания друг к другу разных типов поверхностей (плитка и ламинат), а также зоне вокруг напольного конвектора, если у вас есть французский балкон.

Ровность стен можно проверить фонариком, направляя поток света сбоку. Не должно быть никаких трещин, шишек, провалов, наплывов, стена должна быть ровной. Геометрическую ровность стен удобно проверять лазерным уровнем, либо строительным. Обращайте внимание на стены, примыкающие к улице - не должно быть никаких потемнений или налёта. Если обнаружится - это говорит о плохой изоляции и промерзании стен в холодное время года, со временем появится плесень.

Проверяя потолок обратите внимание на стык натяжного потолка и стены - штапик должен быть ровным.

5. Электричество

Важно проверить работоспособность всех розеток в квартире. Простейший способ - взять с собой зарядку для телефона. Обязательно проверьте все выключатели света.

После первой проверки вам нужно проверить автоматы в щитке, выключая по одному следите, чтобы приборы отключались согласно электрической схеме, также проверьте дифавтомат нажатием кнопки ТЕСТ.

Не забудьте проверить работоспособность кондиционера в гостинной комнате. Попробуйте его как в режиме максимального охлаждения, так и в качестве нагревателя.

6. Проверка вентиляции

Самый простой способ проверить наличие тяги в вентиляции - это приложить кусок бумаги к вентиляционному отверстию. Бумага должна прилипнуть, если это произошло - это говорит о наличии тяги.

7. Водопровод и батареи

При осмотре труб обратите внимание, что на них не допускается следов ржавчины, а также следов подтёков. Сами трубы не должны иметь люфт при их раскачивании. Радиаторы отопления должны быть установлены не ближе, чем 2см от стены, не менее 8см до подоконника и не менее 7см от пола. Если на батареях есть терморегулятор обязательно проверьте его работоспособность. Также уделите внимание работоспособности напольного конвектора, если у вас имеется французский балкон.

В ванной комнате открывайте поочередно все краны и проверьте напор воды. Также облейте стыки ванной или душевой кабины и проверьте пространство под ней, нет ли течи. Смойте воду в унитазе и проверьте, чтобы она нормально набиралась. Проверьте как закреплён полотенцесушитель, подёргав его. Уделите внимание проверке сантехники: не допускаются трещины, сколы, подтёки. Все сантехнические приборы должны быть надёжно закреплены.

④ Как вас попытаются обмануть

1. Отвлечение внимания

Представитель застройщика не заинтересован в том, чтобы вы досконально изучали свою квартиру в поисках всех недостатков, поэтому велик шанс того, что вас будут отвлекать или подгонять.

2. Ограничение по времени

Вам могут сообщить о том, что на приёмку у вас есть ограниченное кол-во времени (обычно не более часа), оправдывая это: регламентом компании, очередью на осмотр другими собственниками, желанием директора Главстроя и разными другими причинами. Не спешите давать своё согласие и, тем более, что-то подписывать.



Данное требование абсолютно не законно!

Длительность приёмки законом не ограничена и не может регламентироваться застройщиком. Подробную информацию смотрите по QR-коду

[Перейти](#)

3. Доверенность на эксперта

Точно также застройщик будет препятствовать осмотру квартиры с экспертом, понимая, что этот человек точно не пропустит ошибки застройщика. Доверенность на эксперта нужна только в том случае, если он принимает квартиру БЕЗ вас. При вашем присутствии на осмотре доверенность на специалиста не нужна.

В 2022 году вышли новые требования к приёмке квартир, в которых есть фраза «Привлекать экспертов может только застройщик». Эта фраза НЕ ОТНОСИТСЯ к вашему специалисту, т.к. она касается привлечения эксперта на этапе определения недостатков (являются ли они существенными или нет).

Подробнее о новых правилах приёмки вы можете посмотреть по первому QR-коду.

4. Разница площади по ДДУ и БТИ

По условиям ДДУ, если размер квартиры отличается более чем на 1 м² в большую сторону, то вы должны будете оплатить разницу застройщику по цене на день заключения ДДУ. Если вы этого не сделали, это НЕ МОЖЕТ являться причиной не передавать вам квартиру в собственность.

5. Выбор УК и детский сад

Во время приёмки квартиры застройщик попытается заставить вас подписать несколько дополнительных соглашений, включая согласие на выбор управляющей компании от застройщика - УК «Культура». Данная УК ведёт деструктивную деятельность в дружественном ЖК «Береговой» от этого же застройщика, а именно: подделывает подписи ОСС, не исполняет свои обязательства, завышают тарифы, не чинят домовое имущество и много другое. О многих проблемах, с которыми мы можем столкнуться вы можете узнать в телеграм-канале соседей из Берегового, в котором они обсуждают работу УК «Культура»



Telegram канал с проблемами нашей будущей УК

Тут вы найдёте информацию о деятельности УК «Культура», а также примеры их недобросовестного исполнения своих обязанностей.

[Перейти](#)

Обращаем внимание, что застройщик будет предпринимать попытки завладеть общедомовым имуществом в виде детского сада, который находится на первых трёх этажах третьей и четвёртой секции первого корпуса. Для этого вас попросят подписать дополнительное соглашение.

ВНИМАНИЕ! Ни в коем случае не подписывайте никаких дополнительных соглашений или согласий! Своей подписью вы в дальнейшем дадите застройщику право диктовать вам свои условия. Помните, что ни один закон не обязывает вас подписывать дополнительные соглашения без вашего желания, а также ограничивать действия других соглашений, в вашем случае ДДУ.

Если без подписания доп.соглашений или других согласий представитель застройщика отказывается передавать вам ключи, выгоняет вас из квартиры, убегает или ещё как-то проявляет свою некомпетентность, вы в праве требовать от застройщика исполнения его обязанностей либо через суд, либо на месте, вызвав наряд полиции на место осмотра

квартиры. Хорошей практикой является идти на осмотр квартиры в компании с юристом, чтобы на месте у вас была правовая защита.

Также важно убедиться, что все люди, которые действуют со стороны застройщика так или иначе связаны с Главстроем: имеют либо нотариально заверенную доверенность на оказание услуг Главстрою, либо работают по контракту. Это нужно, чтобы в случае дальнейших разбирательств застройщик не мог откеститься от действий этих лиц.

⑤ Полезные ссылки



Строительный чат соседей в телеграмме

[Перейти](#)



Юридический чат соседей в телеграмме

[Перейти](#)



Чат с соседями по приёмке квартиры в ЖК Balance

[Перейти](#)



Актуальная версия данной памятки

[Перейти](#)



Предложить фирму, осуществляющую помощь в приёмке квартиры

[Перейти](#)