Рекомендации по приёмке квартиры:

Осмотр квартиры лучше всего производить в светлое время суток, т.к. света (лампочек) в квартире скорее всего не будет.

1. Что необходимо иметь при себе.

- Бумагу и ручку

- Фото и видеотехнику

- Фонарик

- Тестер для проверки напряжения в электрических розетках (отвертку-индикатор).

- Желательно для проверки освещения взять с собой патрон и лампу, табуретку (стул, стремянку)

- Строительный уровень, линейку, рулетку (лучше лазерную линейку)

- Халат либо фартук, чтобы не бояться запачкать чистую одежду.

2 . Что надо сделать в обязательном порядке.

- Переписать (сфотографировать) все номера и показания счетчиков (тепла, электричества и воды).

- Проверить наличие пломбиров на счетчиках, их целостность, наличие паспорта и акта ввода в эксплуатацию.

- Фонарик Вам пригодится для снятия показаний и номеров счетчиков воды, которые находятся в санузлах. Обратите внимание, когда будете получать паспорт на счетчики, чтобы Вам выдали Ваши - сверяйте Ваши номера с номерами указанными в паспортах.

3. На что в квартире надо обратить внимание.

- Соответствие проекта плану БТИ.

- Соответствие плана БТИ реальным размерам.

Рекомендуется начинать прием квартиры с осмотра поверхностей: полов, потолков, стен. Не нужно надеяться, что они отделаны идеально ровно и гладко. Для оценки «ровности» поверхностей существуют специальные нормы. Согласно СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции» перепад стяжки пола может составлять не более двадцати миллиметров на всю длину комнаты. С помощью водяного уровня можно с легкостью измерить этот перепад. Необходимо также уделить внимание состоянию стяжки, наличие неровностей, трещин и бугров является недопустимым.

Что касается местных неровностей, независимо от места их обнаружения (стены, потолок или пол), их размеры не должны превышать пяти миллиметров на два метра. При помощи линейки, строительного правила или отрезка из металлического профиля легко это проверить.

Отклонение от вертикали стен не должно превышать пятнадцати миллиметров на всю высоту комнаты. При помощи отвеса проверить это не составит труда. Отвес можно изготовить самостоятельно. Для этого к нитке или веревке необходимо привязать груз (к примеру, обычную гайку). Необходимо также осмотреть все углы, стыки плит, швы. Является недопустимым наличие щелей, дыр. Они должны быть заполнены раствором, возможные при этом наплывы не должны превышать значений, указанных выше.

Также необходимо осмотреть стены и потолки на присутствие ржавых пятен. При их наличии места их появления необходимо загрунтовать или закрасить, иначе с течением времени вся эта «красота» может выступить поверх шпатлевки, краски и обоев. В целом эта работа не потребует больших затрат. Быстрее и проще окажется выполнить ее самостоятельно. Кроме того необходимо проследить за присутствием подтеков (точнее отсутствия таковых). Их происхождение может быть различным. В любом случае они должны быть устранены вместе с причиной их происхождения.

(В принципе трещин быть не должно - монтаж панелей с трещинами запрещен, но всякое бывает. И даже если вы увидите трещину, то скорее всего, это будет усадочная, а не силовая и раскрытием менее 0,4мм, но внимание на нее обратить надо.)

4. Двери, окна.

- Проверьте не разбиты ли стеклопакеты, нет ли трещин на стекле, плотно ли стеклопакет лежит в раме.

При наличии любой трещины необходимо настаивать на замене стеклопакета.

- Проверьте открывание-закрывание всех окон и всех створок, проверьте работу запорных устройств, ручек, петель, надежность их крепления.

- Проверьте наличие уплотнителя по периметру створки в месте ее прилегания к раме.

При приеме квартиры зимой, это легко проверить «на ощупь». Следует провести рукой по периметру оконной рамы при закрытом положении окна. Если герметичность нарушена, вы сразу же почувствуете холодный воздух. В летнее время необходимо воспользоваться зажигалкой или свечкой. Пламя отклонится в месте, где нарушена герметичность.

- Проверьте нет ли незапененных и не закрытых пароизоляционной лентой зазоров между рамой окна (двери) и бетоном стены.

5. Лоджии

Все вышесказанное по окнам плюс:

- Следует проверить свободу хода при сдвигании створок (не перекашивает ли створку при движении).

- Фиксацию створки в закрытом положении на всей высоте.

- Надежность расположения створки в раме, работу запорных устройств.

6. Электрика.

- Потребуйте схему электропроводки, убедитесь в том что она утверждена энергонадзором. (+ запросить акты освидетельствования скрытых работ на прокладку всех внутриквартирных сети или хотя бы памятку с указанием принципа прокладки сетей)

- Проверьте соответствие схемы расположению выключателей, распределительных коробок, розеток.

- Не забудьте перед проверкой электрики включить автомат и УЗО в щитке в Вашей квартире (и если ничего не работает - то в общем холе).

- Включите взятое Вами устройство в розетки и проверьте их, если взяли лампочку проверьте освещение.

- Проверьте работу звонка.

- Проверьте, надежно ли закреплены розетки, выключатели в местах крепления.

- Проверьте присутствие и надежность крепления крюков для подвешивания приборов освещения (люстр).

- Проверьте щиток. В обязательном порядке в нем должно быть установлено устройство защитного отключения (УЗО). Необходимо оно в следующих случаях. При утечке в электросети квартиры (это может произойти при замыкании фазы на корпус электроприбора, металлическую ванну, мойку и т.д.) УЗО мгновенно размыкает цепь. Проверить УЗО на работоспособность можно нажав на нем специально установленную кнопку «Тест» (на русском или английском языке).

- Проверьте заземление. В розетке – это третий провод, обычно желто-зеленого цвета, присоединенный к пружинным контактам. На евровилках он выполнен в виде боковой металлической пластины. Вероятнее всего такой провод существует, а вот работоспособно ли заземление – это предстоит выяснить.

Провести все необходимые измерения и проверить заземление по всем правилам вряд ли вы сможете. Однако кое-что проверить все-таки необходимо. Для этого вам понадобится лампочка с патроном и отвертка-пробник. Сначала необходимо найти фазу в розетке (должен загореться индикатор пробника). После этого необходимо прикоснуться одним из проводов, подключенных к патрону, к отверстию в розетке, где ранее была обнаружена фаза, а другим заземляющего контакта розетки. После этого устройство защитного заземления должно мгновенно сработать.

Если этого не произойдет (УЗО не сработает и лампочка не загорится) значит, «земляной» провод ни к чему не подключен. В том случае если лампочка продолжает гореть, а УЗО не сработает, значит «земля» замкнута на «нулевой» провод. Необходимо проверить таким образом все розетки и потолочное освещение в квартире.

7. Водоснабжение, канализация и отопление

- Является недопустимым наличие изгибов и деформаций на стояках. Все соединения и сопряжения должны быть сварными (это справедливо как для полипропиленовых, так и стальных труб). Резьбовые соединения допускаются только от мест соединения отопительных приборов. Байпасы (перемычки) должны быть смонтированы с помощью сварки. Рекомендуется также осмотреть места «отхода» стояков в пол и потолок на наличие следов протечек, выбоин и дыр в плитах.

- Необходимо проследить, чтобы возле стояков горячей и холодной воды не было луж и сырых пятен. Следует проверить, чтобы на отводах, расположенных на стояках, были смонтированы компенсаторы гидроудара, защищающие разводку в квартире при происшествиях, произошедших в системе водоснабжения всего дома, и «грязевики» (фильтры грубой очистки).

- Проверьте работу запорных кранов на отводах, визуально расположение и соосность, расположение в одной плоскости отводов полотенцесушителя.

- Проверьте положение счетчиков на отводах от стояков - они не должны сильно выдаваться в глубь санузла.

- Трубы должны быть закрыты теплоизоляционным материалом.

- проверьте работу всех кранов во всех помещених (кухня,туалет, ванная)

- Сантехоборудование (ванна, раковины, унитаз,,.) должно быть без сколов и повреждений, надежно закреплено.

8. Отопление.

В том случае если квартира укомплектована пластинчатыми конвекторами, то они в обязательном порядке должны иметь съемные защитные кожухи. В многоквартирных домах в соответствии с требованиями СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» и федеральным законом № 261-ФЗ «Об энергосбережении» приборы отопления в обязательном порядке должны быть оснащены радиаторными терморегуляторами. Они необходимы для установления комфортной температуры в каждой комнате. Отсутствие терморегуляторов на отопительных приборах является неоспоримым предметом для претензий к застройщику.

Проверьте работу регуляторов температуры - по крайней мере, крутятся или нет, не разбит ли пластиковый элемент на них.

- Проверьте, если будете их оставлять, поверхности кожухов конвекторов на наличие царапин.

- Ровно ли установлены сами конвекторы (батареи).

- Проверьте надежность крепления батарей к стене (батарея должна держаться на креплении, а не на трубах).

- Проверьте равномерность прогрева конвекторов.

9. Вентиляция

- Обратите внимание пробиты ли вентиляционные отверстия в блоках вентшахт на кухне и в санузлах.

- есть ли тяга в вентиляции (с помощью зажигалки).

Для усиления эффекта необходимо открыть окно или форточку в одной из комнат. В том случае, если тяга идет в сторону квартиры или пламя свечи не колеблется, скорее всего допущена ошибка при строительстве или проектировании дома.

- работает ли вентилятор (при наличии) и направление потока вентилятора.

10. Отделка.

......

При приемке квартир от застройщика с полной отделкой следует обратить внимание на облицовку стен плитками. Поверхность всей облицовки должна быть жесткой, горизонтальные и вертикальные швы должны быть однотипны и равномерны по ширине. Отклонения по вертикали на 1 м – 1,5 мм, на этаж 4 мм, расположения швов от вертикали и горизонтали, на 1 м – 1,5 мм, ширина шва ± 0,5 мм, неровности плоскости (при контроле 2-х метровой рейкой) – 2 мм.

Для проверки сцепления штукатурки с кладкой, а стяжки пола с основанием – следует постучать по ним. Если звук глухой (штукатурка или стяжка «бухтит»), значит, есть отслоения. Впоследствии это может привести к различным проблемам. В худшем случае, ремонт придется делать заново.

При приемке полов из керамической плитки следует обратить внимание на следующие допуски:

- поверхности покрытия от плоскости при проверке контрольной 2-х метровой рейкой – 4 мм;

- уступов между смежными плитками – 1 мм. При проверке сцепления плиток с нижележащими элементами пола простукиванием не должно быть изменения характера звучания.

Обои должны быть наклеены ровно, без видимых стыков, без вздутий и повреждений, в т.ч. "затертостей".

11. Проверка приборов учета

В последнюю очередь необходимо проверить приборы учета (счетчики). Скорее всего в квартире будут установлены электросчетчик и счетчики воды. Необходимо проверить, что бы они были опломбированы. Паспорта на приборы вы должны получить в управляющей компании. В паспортах должны быть внесены отметки о первичной поверке и вводе в эксплуатацию (в них содержатся начальные показания приборов). Необходимо проверить эти показания с показаниями самих приборов. В том случае, если показания расходятся, необходимо в акт приема передачи квартиры внести действительные показания.

Поверку в дальнейшем придется проводить самостоятельно. Приборы учета холодной воды поверяются раз в шесть лет, горячей – раз в 4 года.

Паспорта на электросчетчик не всегда выдаются на руки. Следует проверить опечатан ли электросчетчик, а так же в акт приема передачи внести начальные показания прибора.

13. Общее имущество дома.

Потребуйте список общего имущества дома и план придомовой территории, проверьте состояние общего имущества (как минимум состояние Вашего подъезда, озеленение придомовой территории, наличие парковки, детской площадки, отсутствие строительного мусора, состояние подъездных путей и т.д)

Указывайте обнаруженные недостатки в акте приемки (если список велик, то на обратной стороне акта). Уточняйте сроки устранения. Фотографии выявленных дефектов и недоделок усилят ваши позиции.

Если какие-то вещи Вами не проверялись или не осматривались (это, скорее всего, касается пожарных систем и лампочек, например) то указывайте в акте, что эти вещи не проверялись в связи с отсутствием технической возможности.

Второй экземпляр акта приема передачи квартиры, подписанный представителем застройщика, необходимо оставить себе.

Это рекомендации для квартир без отделки, можно добавлять по мере поступления информации.