

В 2016 году я купила квартиру в новостройке. Дом строили 1.5 года. Когда меня пригласили на приемку, я была счастлива, что вот-вот перееду в свою квартиру. Однако на осмотре квартиры оказалось, что в ней есть дефекты. Расскажу на собственном опыте, на что обращать внимание, когда принимаешь квартиру у застройщика. Анна Пискун сама приняла квартиру в новостройке. Это моя новостройка. Еще до ввода в эксплуатацию я иногда приходила смотреть, как идет строительство. Что нужно знать, чтобы закон был на вашей стороне. Когда застройщик получает разрешение на ввод в эксплуатацию дома, то отправляет будущим жильцам приглашение прийти на приемку квартиры. Я узнала об окончании строительства, когда получила извещение о заказном письме.

В письме была опись вложенных документов и уведомление о вручении. Так выглядело письмо, которое я получила на почте. В нем говорилось об окончании строительства дома. Как проверить новостройку онлайн. После получения извещения мне нужно было записаться на осмотр квартиры. По закону это нужно сделать за 7 рабочих дней, еще этот срок был указан в моем ДДУ. Записаться можно по телефону или в офисе строительной компании. После записи закон дает 2 месяца на то, чтобы прийти на осмотр квартиры, получить ключи или договориться о доработке или ремонте. Пришли позже, — застройщик имеет право подписать акт-приема передачи в одностороннем порядке и ничего потом не переделывать. Мне было удобнее позвонить. По телефону договорилась с представителем застройщика о дате и времени просмотра. В назначенный день я пришла в отдел передачи квартир, который находился в другом подъезде моей новостройки. Менеджер сверила мои данные в паспорте и ДДУ со своими записями. После этого пришел другой специалист с ключами от моей квартиры и пригласил на осмотр. В отдел передачи квартир я приходила трижды. Два раза с менеджером ходила на осмотр квартиры и потом — для выдачи ключей. Что говорит закон о правах дольщиков при приемке квартиры. Как по закону застройщик должен извещать о приемке квартиры. В каких городах России дешевле купить недвижимость. Я думала, что менеджер будет участвовать в осмотре и указывать на недостатки.

Но он никак не помогал, а скорее отвлекал и подгонял: говорил, что на осмотр у меня есть только час. Еще говорил, что осматривать можно поверхностно, поскольку в договоре прописаны гарантийные обязательства: если что-то в квартире будет не так, позже все поправят. Я решила не доверять таким комментариям и тщательно проверяла каждый угол в квартире. Я знала, что могу проводить осмотр хоть весь день, потому что длительность законом не ограничена. Правоммерно ли застройщиком ограничение времени на осмотр квартиры? 4.5 часа я осматривала свою квартиру в новостройке. Длительность осмотра квартиры законом никак не регулируется. На приемку квартиры лучше идти со своим экспертом. До покупки квартиры я не знала, как правильно принять квартиру, на что смотреть, — чтобы потом взять ключи, въехать и сразу жить. Еще до осмотра начала искать информацию в интернете: мне хотелось узнать, как проходит приемка квартиры, какие у меня есть права, и с какими проблемами сталкивались жильцы в домах от моего застройщика. Я начала поиски с отзывов о своем ЖК. Так, совершенно случайно нашла группу своего дома ВКонтакте, которую организовали другие жильцы моей новостройки. В группе было много фотографий и информации о ходе строительства дома с официального сайта, отчеты о вылазках соседей на стройку, советы по приемке — и еще отзывы о производителях кухонь, мастеров ремонта. Там же соседи рассказывали о дефектах, которые находили в своих квартирах во время приемки. Так выглядит группа моего дома. Соседи делятся здесь информацией, сообщают новости. Через группу я узнала, что квартиру не обязательно принимать самостоятельно. Можно пригласить эксперта: чаще всего это строительный мастер, который знает строительные нормативы, разбирается в законах, знает права и обязанности как застройщика, так и дольщика. Эксперта нанимают, чтобы профессионально оценить квартиру. С помощью инструментов мастер определяет кривизну стен, ищет трещины на штукатурке и пустоты под ней, проверяет исправность вентиляции, сантехники и проводки, наличие тока в розетках.

Мастер не просто находит неисправность, но еще объясняет, к каким последствиям она может привести: например, из-за трещины в стене начнется промерзание стены, с каждым годом в квартире будет все холодней. Как строитель, мастер определяет, сколько времени нужно на устранение такой неисправности. Еще эксперт проверяет, насколько прописанные в ДДУ материалы и работы соответствуют сделанному в квартире. Например, в договоре указали стальную ванну, размером 170\*70 см, а поставили акриловую, 140\*50 см. Специалист может не только обследовать квартиру на дефекты, измерить метраж и сверить материалы по документам. Если нужно, помещение обследуют тепловизором, чтобы найти щели в стыках между плитами и места продувания, еще определяют уровень радиоактивного или электромагнитного излучения. После осмотра мастер составляет в 2 экземплярах смотровой лист, куда заносит все недочеты. Один экземпляр передает хозяину квартиры, другой — представителю застройщика. Документы имеют юридическую силу: если разбираться с застройщиком придется через суд, смотровой лист приложат к исковому заявлению. По закону и по ДДУ устранить дефекты в квартире должен застройщик. Как проверить отделку, чтобы не переделывать ремонт и не выбрасывать мебель? Некоторые застройщики не разрешают приходить со своим экспертом. Это незаконно. Представитель застройщика может ссылаться на договор долевого участия, где указано, что на строительном объекте имеет право присутствовать только дольщик и его ближайшие родственники. Родство просят подтвердить в офисе застройщика, в противном случае могут не пустить. Решить этот вопрос можно несколькими способами: Мирно договориться с застройщиком: объяснить, что знаете свои права и по закону собственник квартиры решает, кого приводить на осмотр квартиры. Написать доверенность на специалиста-строителя, — если застройщик стоит на своем и не пускает эксперта. Написать письменную претензию девелоперу. Еще можно подать жалобу в Прокуратуру и Роспотребнадзор, приложив обращение к застройщику. Могут ли я привести специалиста-строителя на приемку? Что делать, если застройщик не допускает технического специалиста на осмотр квартиры? Осмотр квартиры проводят строительные фирмы и частные мастера. Строительная фирма возьмет за услугу дороже, чем частный мастер. Но в случае судебного разбирательства фирма сможет провести независимую экспертизу.