ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Хитрый прием

госприемка

Квартир без строительных недоделок практически не бывает. Но от застройщика почти всегда можно добиться их исправления. Достаточно быть внимательным на приемке, взять с собой набор нехитрых принадлежностей и грамотно вести себя в дальнейшем.

Подготовка

Главный инструмент — это, конечно, ваши глаза. Поэтому отправляться на приемку квартиры лучше в светлое время суток. Для осмотра темных углов пригодится фонарик. Впрочем, его заменит телефон с камерой. Тем более что без фотоаппарата все равно не обойтись.

В дополнение к фонарику понадобится свечка. Уже не как осветительный прибор, а с другими целями. Еще нужны рулетка и отвес (любой грузик на длинной нитке), карандаш делать отметки, пригодится строительный уровень. В идеале стоит запастись двухметровой рейкой, например куском алюминиевого уголка. Эта рейка — главный прописанный во всех строительных СНиПах инструмент для определения неровности поверхностей. Одно ее присутствие продемонстрирует представителю застройщика серьезность ваших намерений. Впрочем, нет двухметровой — возьмите хотя бы метровую. Уже с ее помощью можно будет многое понять. Для проверки электрики понадобятся патрон с лампочкой и зарядка от мобильного телефона.

В зимнее время может пригодиться тепловизор: он позволит определить качество межпанельных швов и понять, не промерзают ли стены. Прибор можно взять в аренду за 1,5–2 тыс. рублей. Правда, оборудование это дорогое, поэтому многие фирмы просят оставлять залог. За 5 тыс. рублей вместе с тепловизором предоставят и специально обученного человека.

— Не лишним будет заранее составить список, что проверять и в какой последовательности,— рекомендует директор юридического департамента Penny Lane Realty Сергей Поправка.

В качестве подготовки к предстоящей приемке можно почитать форум новостройки и пообщаться с соседями. Это позволит заранее узнать, какие недоделки преобладают в доме. А какие-то есть почти всегда.

Окна и двери

— Прежде всего необходимо обращать внимание на механические повреждения: сколы, вмятины, царапины на дверях, стеклопакетах или санфаянсе,— советует директор департамента по связям с общественностью группы компаний ПИК Наталья Иванова.

Если они не будут зафиксированы в акте приемки квартиры, то и комиссией по претензионной работе рассматриваться не будут.

Это программа минимум. Даже если вы забыли дома все дополнительные принадлежности и очень стеснены во времени, выполнить ее необходимо.

Начнем с дверей — с ними, впрочем, все просто. Никаких царапин и вмятин, замки должны работать, а сами двери открываться и закрываться без усилий. К окнам и балконным дверям требования жестче: они должны закрываться не просто плотно, а герметично. При этом стеклопакеты — место наиболее распространенных недоделок.

— Проверить плотность прилегания оконной створки к раме можно с помощью листа бумаги,— рассказывает генеральный директор «Метриум Групп» Мария Литинецкая.— Достаточно положить лист между створкой и рамой, закрыть окно и попытаться вытащить бумагу. Если бумага выходит легко, значит, зазор слишком велик и створка отрегулирована неправильно.

Впрочем, из-за плохо заделанных стыков дуть может и по краям рамы. Зимой проверить это просто: проведете рукой и почувствуете холод там, где дует. В остальное время вычислить щели помогут отклонения язычка пламени. Свеча тут гораздо удобнее зажигалки. Во-первых, зажигалка быстро нагревается, поэтому долго в руке ее не удержать. Во-вторых, из-за давления газа ее пламя более стабильно и менее чувствительно к сквознякам.

Полы и стены

Стены и пол идеально ровными бывают крайне редко. Но сам факт неровности вам ничего не даст, потому что бывает неровность допустимая. Допуски по кривизне стен и полов досконально прописаны в СНиП 3.03.01–87 «Несущие и ограждающие конструкции».

Итак, бетонная стена может отклоняться от вертикали на 15 мм, кирпичная — на 20 мм. Проверяется отклонение с помощью отвеса и рулетки. Держим отвес, проецируем отклонение на пол или потолок и измеряем рулеткой.

Перепад поверхности пола в комнате не должен превышать 20 мм. Измерить его поможет строительный уровень. Следя за положением жидкости в колбе, прочертите на стене на небольшой высоте горизонтальную линию. После этого меряете расстояния от линии до пола в разных местах и узнаете перепад высот.

Неровность для стен, потолка или пола допустима, но не более 5 мм на любые 2 м. Тут и понадобится пресловутая двухметровая рейка и рулетка. Впрочем, если кривизна видна невооруженным глазом, она может оказаться достаточно большой, чтобы дать отклонение в 5 см и на расстоянии 1 м. Так что может хватить метровой линейки.

Естественно, нигде не должно быть трещин и дыр — это уже прямое нарушение нормативов. Где нахождение дыр наиболее вероятно, так это в местах вхождения труб в стены, пол и потолок. Осматривать эти места стоит особенно тщательно. Вообще, простой осмотр безо всяких приборов говорит многое.

— Потемнения или налет по углам стен указывают на плохую герметизацию межпанельных швов,— сообщает Мария Литинецкая.— Это может привести к промерзанию здания.

Еще следует обратить внимания на ржавые пятна. Если не загрунтовать их или не закрасить масляной краской, ржавчина может со временем выступить поверх шпатлевки и обоев.

Инженерные системы

Части инженерного оборудования может в принципе не оказаться на месте.

— Прежде всего необходимо проверить все, что указано в договоре, а именно в приложении, где приведен перечень установленного оборудования и выполненных работ, на соответствие действительности,— советует директор по реализации и маркетингу «ЮИТ Ситистрой» Алексей Харитонов.— Обязательно нужно проверять наличие пожарной сигнализации. Нелишним будет потребовать акт выполнения опрессовки системы отопления.

Распространенное жульничество недобросовестных застройщиков касается терморегуляторов, которыми в соответствии с законом «Об энергосбережении» сейчас оснащают все внутриквартирные батареи.

— Конструктивно прибор состоит из двух частей: термостата и клапана, который врезается в трубу,— объясняет Антон Белов, заместитель директора теплового отдела компании «Данфосс».

— Некоторые подрядчики обходятся установкой регулирующих головок с термостатом внутри. Таким образом, создается видимость выполненных работ. Но если клапана нет, прибор работать не будет. Еще одна вещь, на которую следует обратить внимание в отопительной системе: все соединения труб (даже пластиковых) должны быть сварными. Резьба допускается только там, где к трубам присоединяется батарея.

Водопроводные трубы необходимо осмотреть на предмет отсутствия подтеков и ржавчины. Никаких влажных мест под ними быть не должно. Если в квартире установлены унитазы и раковины, стоит изучить фаянс на предмет царапин и сколов. Наконец, к водосчетчикам должны прилагаться документы с данными о дате поверки приборов и их показаниями.

Ключевую роль в экологии жилища играет вентиляция. Если она неисправна, то в квартире будет душно и влажно, жильцы будут мучиться головной болью, зато плесень почувствует себя превосходно. Приточная вентиляция сейчас встречается только в дорогих домах. В дешевых есть только вытяжка, отверстия которой можно найти в санузлах и на кухне.

Проверить тягу в вытяжной вентиляции проще всего с помощью свечи. Приоткройте хотя бы одно окно, чтобы был приток свежего воздуха, и поднесите пламя к вентиляционной решетке. Если вентиляция исправна, огонек наклонится в сторону решетки практически горизонтально. Слабый наклон пламени, равно как его отсутствие, не говоря уже об обратной тяге, говорят о серьезных строительных нарушениях.

Проверить электрику поможет лампочка. Вставьте ее во все патроны верхнего освещения. Если патронов нет, подсоедините лампочку вместе с патроном. Заодно можно проверить наличие крюка для люстры — это тоже забота строителей. Напряжение в розетках проверяется с помощью любого несложного электроприбора. Для этого мы и брали зарядное устройство.

В принципе можно было бы написать, как с помощью того же патрона, лампочки и двух проводков проверить наличие заземления в розетках. Но человек с элементарными электротехническими навыками и так знает, как это сделать. А без навыков в розетку лезть не стоит.

На юридическом поле

Итак, вы не зря ползали по полу с рулеткой, мерили стены отвесом и изучали царапины на унитазе и раковине: недостатки найдены. Что делать дальше?

— Ни в коем случае не следует поддаваться на уговоры подписать акт приема-передачи квартиры без соответствующих замечаний,— предупреждает Сергей Поправка.— И прописать все замечания необходимо достаточно подробно, приложить фотографии недочетов. Работники застройщика могут приводить много аргументов в пользу того, что акт якобы надо подписать. Могут и обещать на словах все исправить в кратчайшие сроки, и рассказывать, что все подписывают. Не надо обращать на все это внимания. Кроме того, следует помнить, что никакие «представители на объекте», управляющие, охранники, агенты и прочие лица без доверенности не могут подписывать документы от имени застройщика.

Дальше есть альтернатива. Можно не подписывать акт приемки, можно подписать акт и указать в нем все претензии.

— Я предпочитаю первый вариант,— советует Олеся Салаева, юрист компании «Юков, Хренов и партнеры».— Ведь застройщик заинтересован в том, чтобы акт был подписан. На приемку приходит не руководство, а прорабы. Главная их цель — отвязаться. Не подписывая акт, вы посылаете сигнал руководству.

Следующий шаг — составление претензий. Заняться этим лучше дома и в спокойной обстановке.

— Главное, никогда нельзя общаться устно,— предупреждает Олеся Салаева.— Нужно составить письменную претензию и либо самому отвезти ее в офис застройщика (потребуйте поставить штамп на втором экземпляре), либо послать письмом с описью вложения. У них по закону есть десять рабочих дней на рассмотрение претензии.

В принципе после этого ситуация может благополучно разрешиться.

— Все небольшие недоделки достаточно легко устраняются,— успокаивает Нина Кузнецова, учредитель компании Urban Realty.— У большинства застройщиков есть структуры, которые специально созданы для решения такого рода проблем, и чаще всего в разумные сроки мелкие недоделки устраняют.

Если застройщик на претензию не отреагировал или, наоборот, отреагировал, назначил срок устранения недоделок и пропал, то придется написать ему еще одно письмо и готовить обращение в суд. Всю переписку, естественно, надо сохранять. Ведь в конечном итоге застройщик может сам обратиться в суд, чтобы заставить вас подписать акт. Тогда вы легко докажете, что не просто тянули время, а действительно пытались добиться от застройщика исправления недостатков.

— Акт вам могут прислать по почте,— рассказывает Олеся Салаева.— В ответ надо направить очередное письмо с описью вложения, где вы объясните, почему не подписываете акт.

Если в суд обратился покупатель, то добиваться можно двух вещей: устранения недоделок и компенсации затрат на ремонт. Второе проще, поскольку будет меньше проблем с исполнением судебного решения.

— Обычно выигрывает в таких делах физическое лицо,— рассказывает Мария Литинецкая.— Единственное, что застройщикам иногда удается снизить сумму претензий. Например, если из-за строительных недоделок вам пришлось поменять обои, вам могут оплатить стоимость не новых дорогих обоев, а тех, которые поклеил застройщик.

Больше проблем возникает, если у квартиры есть скрытые недостатки, проявляющиеся со временем.

— Вам придется доказывать в суде, что все произошло не по вашей вине,— объясняет Олеся Салаева.— Вероятно, суд потребует проведения независимой экспертизы. Но начать нужно, как всегда, с письменной претензии.

Если дом построен по 214-ФЗ, то гарантия на жилье составляет пять лет. Если дом кооперативный — два года. На установленное в доме инженерное оборудование дается три года гарантии. Все это время можно добиваться от застройщика устранения неисправностей. Но, конечно, лучше всего максимум недоделок заметить сразу. Как мы выяснили, это несложно сделать с помощью подручных средств.

Никита Аронов

1 Приходите на осмотр квартиры днем

При дневном свете лучше видны недостатки. А для проверки темных углов в ванной, санузле и мест, где нет естественного освещения, возьмите с собой фонарик.

2 Обратите внимание на зоны общего пользования

Если театр начинается с вешалки, то квартира — с подъезда. Состояние отделки центрального холла, лестничных клеток, дверей и пола говорит о многом. Если застройщик позволил себе оставить на виду отколотую плитку или трещины на стенах, не сомневайтесь, «сюрпризы» будут и в квартире.

Проверьте окна и двери 3

Попробуйте открыть и закрыть окна, входную и межкомнатные двери. Между ними и стенами не должно быть зазоров. Рамы и двери должны открываться легко, без усилий. Стекла — без повреждений, щели — тщательно замазаны герметиком во избежание появления грибка, если снаружи будет сыро. Чтобы проверить, плотно ли прилегает оконная створка к раме, приложите к ней лист бумаги и закройте створку. Если бумагу не вытащить или можно вытянуть, но с трудом, значит створка отрегулирована, окно не пропустит воздух и влагу.

4 Исследуйте стены, пол и потолок

С помощью рулетки замерьте высоту потолка и сравните ее с заявленной в проекте. Положив на пол длинную линейку, вы увидите все его неровности. Если есть бетонная стяжка, то она должна быть однородной, без трещин и пустот. Обнаружить наклон стен можно с помощью строительного уровня (специальный измерительный инструмент). Прислоните его к стене и следите за пузырьком воздуха в окошках прибора. Если пузырек посередине, значит стена ровная. Вместо уровня можно также использовать отвес (груз, подвешенный на нитке). На небольшом расстоянии от измеряемой стены поднесите отвес к потолку. При отсутствии кривизны линии стены и отвеса будут параллельными.

5 Убедитесь, что все монтажные стыки и панельные швы герметично заполнены

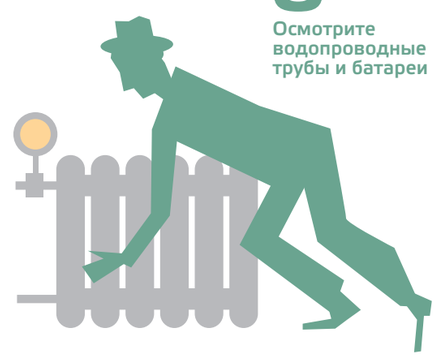
Это одно из важнейших требований безопасности будущего жилища. Если вдруг вода попадет в места, где проходит электропроводка, не избежать замыкания, а в худшем случае и пожара. В углах стен ни в коем случае не должно быть никакого потемнения и тем более налета. Это означает плохую изоляцию, в результате которой стена промерзла.

Протестируйте работу электрики 6

Большинство новостроек сдаются с разводкой электрики до щитка, но если в квартире уже встроены выключатели и розетки, то обязательно проверьте их исправность. Попробуйте подзарядить от розеток мобильный телефон. Посмотрите, чтобы выключатели и розетки были установлены прямо и на одном уровне. Кроме того, возьмите с собой на осмотр лампочку и вкрутите ее во все патроны для осветительных приборов, чтобы проверить их исправность.

7 Проведите диагностику вентиляции

Приложите к вытяжке обычный лист бумаги. Если он пристанет к решетке, значит с вентиляцией в квартире все в порядке, что очень важно, так как в противном случае исправить огрехи будет накладно. Можно также использовать зажигалку, следя за тем, куда отклоняется пламя.



8 Осмотрите водопроводные трубы и батареи

На трубах не должно быть ржавчины, а под ними — никакого намека на влагу. Проконтролируйте, чтобы батареи были установлены на расстоянии не менее 2 см от стены, не менее 8 см от подоконника и не менее 7 см от пола. В противном случае в квартире будет холодно из-за нарушенной теплоотдачи. Если на батареях установлены регуляторы температуры, посмотрите, действуют ли они, легко ли крутятся, поворачиваются запорные краны на трубах. При наличии полотенцесушителя проверьте, прочно ли он установлен.

9 Если в квартире есть отделка, проверьте ее качество

Не секрет, что многие застройщики избегают подробного описания отделочных работ в договоре, чтобы впоследствии жильцы не могли предъявить им претензии. На практике покупатели квартир экономкласса просто сравнивают фактически выполненный объем работ с заявленным в договоре. К отделке они не придираются, так как готовы к тому, что она будет выполнена из дешевых материалов. Однако для собственников более дорогого жилья добротность использованных материалов очень важна. Например, какой плиткой выложены пол и стены, из какого материала сделаны межкомнатные двери и подоконники, какая кухонная плита установлена и т. д. Если есть сомнения, необходимо потребовать у застройщика документы о производителях. В целом при проверке качества отделочных работ необходимо обратить внимание на следующие моменты: нет ли неровностей и трещин на оштукатуренных стенах и потолке, ровно ли поклеены обои, одинаковы ли по толщине швы между плиткой, скрыты ли зазоры между досками на полу и не проминаются ли они, не текут ли смесители, работает ли плита. Проконтролируйте, чтобы ванна, раковины и мойка были без выбоин, ржавчины и других изъянов.