**Документы**

Внимательно всё прочтите. В акте приема-передачи и осмотра потребуйте убрать фразы, которые вас не устраивают. Например, пункт об отсутствии претензий, если вы хотите получить компенсацию за просрочку. В акте осмотра не должно быть пункта о том, что дефекты не исключают возможность использования недвижимости по назначению.

**Вам должны выдать на руки**

Оригинал паспорта и гарантии на входную дверь.  
 Оригинал паспорта на счетчики воды, отопления, электричества (Номера счетчиков должны совпадать с теми, что в паспортах).  
 Копию акта осмотра / дефектовочного акта.  
 Оригинал паспорта и гарантии на окна.  
 Кадастровый паспорт объекта недвижимости.  
 Поэтажный план и экспликация.

**Нужно проверить**

Доверенность на менеджера для подписания акта приема-передачи от имени застройщика (обязательно с печатью).  
 Если квартиру передает представитель управляющей компании, то копию документа о принятии объекта и инженерных сетей УК.  
 Копию акта о вводе объекта в эксплуатацию.  
 Копию акта о вводе инженерных систем объекта в эксплуатацию.  
 Копию акта ввода счетчиков воды, отопления, электричества в эксплуатацию.

**Придомовая территория, места общего пользования**

**Что должно быть сделано к сдаче дома, написано в ДДУ и проектной декларации.**

Вокруг дома уложен асфальт, не торчат люки.  
 Оборудованы тротуары, уложена тротуарная плитка.  
 Установлены опоры освещения.  
 Оборудованы газоны.  
 Лифты работают.  
 В подъезде есть свет.  
 Установлены почтовые ящики.  
 Завершены ремонтные и отделочные работы в местах общего пользования.  
 Обустроены и готовы детские площадки.

**Входная дверь**

Дверь такая, как указано в договоре или приложении к ДДУ.  
 Дверь легко открывается и закрывается на все замки. Плавно и без заеданий.  
 На двери нет царапин. Если рядом с квартирой темно, подсветите дверь фонариком.  
 Ручка не заедает и не болтается.  
 Есть глазок.  
 При открытии створка двери ни за что не цепляется.  
 Вся фурнитура плотно прилегает: заглушки, накладка замка, наличники.  
 Коробка двери по вертикали/ горизонтали отклоняется не больше, чем на 3 мм.  
 Резинка уплотнителя целая и ровно прикреплена, без разрывов.

**Окна**

Окна такие, как указано в договоре или приложении к ДДУ.  
 Рамы, створки и стеклопакеты целые: нет трещин, царапин, других повреждений.  
 Поверхность чистая, без загрязнений. С рам удалена защитная пленка.  
 Все детали ровные, без щелей или нахлёстов между ними. Уплотнительные резинки без разрывов и повреждений. Заглушки петель и подоконников на месте.  
 Все механизмы работают легко, плавно, без заеданий и скрипа.  
 Подоконник установлен горизонтально. На поверхности нет повреждений.  
 Отклонение рамы окна по вертикали/горизонтали не более 3 мм.  
 Монтажный пенный шов без пропусков. Лишняя пена обрезана. По периметру проклеена пароизоляционная пленка или нанесен защитный слой герметика.  
 Отливы снаружи установлены правильно — без контруклона. И прикреплены к подставочному профилю рамы окна, а не к раме.  
 Нигде не дует. Зажгите свечку и поводите вдоль стыков. Пламя не должно отклоняться.

**Отделка, стены и полы**

Стены, полы и перегородки без трещин. Кроме усадочных: обычно их толщина меньше 0,5 мм. В стяжке нет пустот. Определяем по изменению звучания при простукивании.  
 Межплиточные швы и монтажные стыки в панельных домах должна быть сплошными, без щелей и перепадов.  
 На бетонных поверхностях нет неровностей более 5 мм (зазор между стеной и уровнем).  
 Межблочные швы в перегородках сплошные, без пропусков.  
 Отклонение стен, перегородок от вертикали для бетонных конструкций не более 15 мм. Для кладки – не более 10 мм на всю высоту.  
 Отклонение поверхности пола и потолка (плиты перекрытия) от горизонтали не более 20 мм на всю длину.  
 Отклонение от вертикали проемов дверей и окон не более 3 мм на всю высоту.  
 Отклонение поверхностного покрытия пола, например, стяжки, от горизонтали не более 0,2% от длины помещения или выверяемого участка.  
 Отсутствие наплывов бетона, строительного раствора на поверхности пола (плиты перекрытия).

**Чистовая отделка**

Напольные покрытия. Линолеум – нет порезов, щелей на стыках. Ламинат – нет щелей на замках, подвижек, щелей в местах примыкания с плинтусом. Плитка – нет трещин, межплиточные швы равномерные, затерты по всей длине, соседние плитки на одном уровне относительно друг друга.  
 Плинтус прилегает к стенам, все заглушки плинтуса на месте.  
 Обои без вздутий, порезов, щелей на стыках и других дефектов.  
 Стены и потолки покрашены без пропусков, разводов и потеков.  
 Межкомнатные двери без повреждений: царапин, вмятин. Открываются и закрываются плавно, беззвучно. Ручки работают.  
 Отклонение коробок межкомнатных дверей от вертикальной оси не более 3 мм.  
 Розетки примыкают к стенам плотно, без щелей.  
 Сантехнические приборы (смесители, ванная и т. п.) целые, работаю без нареканий.  
 Отделка плиткой ванных комнат и санузла без трещин, межплиточные швы равномерные, затерты по всей длине, соседние плитки на одном уровне относительно друг друга.

**Вентиляция**

Есть вентиляционные отверстия в шахтах туалета, ванной, кухни.  
 В вентиляционных отверстиях нет посторонних предметов, например, строительного мусора.  
 Отверстие правильной формы и пробито в полном объеме (при бетонной шахте).  
 Нет обратной тяги, воздух не идет из вентиляции в квартиру.  
 Тяга вентиляции (вытяжки!) работает. Поднесите пламя свечи или зажигалки, его должно затягивать.

**Электрика**

Электрический щиток закреплен, есть ключ от щитка.  
 Есть предохранители, УЗО работает, можно проверить все клавишей «Тест».  
 В розетках, выводах освещения есть напряжение и заземление. Проверяется тестером.  
 Есть датчики пожарной сигнализации.

**Водоснабжение и отопление**

Есть горячая и холодная вода.  
 Есть запорная арматура в полном объеме (кран, редукционный клапан, фильтр грубой очистки, счетчик).  
 Есть краны на выводах полотенцесушителя.  
 Есть заглушки на тройниках канализации.  
 Есть теплоизоляция на трубах водоснабжения.  
 Высота установки тройников канализации вровень с предполагаемым полом или чуть выше его.  
 Наличие и крепление противопожарной муфты.  
 Заделка проходов труб через плиты перекрытия потолка и пола – сплошная, без ям и остатков опалубки.  
 Нет повреждений (сколов, вмятин, царапин) на облицовках конвекторов, на радиаторах отопления.  
 Крепление радиаторов отопления – плотное, без люфтов.  
 Нет подтеков, луж у стояков, в местах соединения труб.  
 В отопительный сезон температура воздуха в квартире должна быть не менее 18 градусов.