**ПАМЯТКА:**

Все данные о квартире в новостройке должны быть зафиксированы в договоре – это и метраж жилплощади, и отделка (черновая или предчистовая), и перегородки и т.д. Проще говоря, указывая все эти нюансы, застройщик обязуется сдать покупателю квартиру именно в том виде, какой указан в договоре. На самом деле внешний вид квартиры на бумаге не всегда соответствует действительности – в коридоре в полу дырка, в гостиной окно кривое и не закрывается, а на кухне и вовсе вентиляция не работает. По закону застройщик обязан исправить все недочеты и только потом выдавать покупателю ключи от заветной жилплощади.

Чтобы не принять квартиру в недоделанном виде, отправляться на ее осмотр нужно во всеоружии. После подписания акта приема-передачи добиться от застройщика устранения строительных ошибок будет очень сложно, и исправлять их придется за свой счет. Как принимать квартиру в новостройке – на что обращать внимание, и какие вещи нужно обязательно взять с собой?

**1.Входная дверь**

Начнем осмотр квартиры с входной двери. Очень часто застройщики ставят недорогие, тоненькие варианты с одним-единственным замком. У меня была именно такая, и я ее заменила (в том числе из соображений безопасности, ведь нет никакой гарантии, что никто из строительной компании не сделал дубликат ключей от этого одного-единственного замка). Если вам повезло, и вам досталась добротная железная дверь, избавляться от нее не надо, можно просто поменять замки – стоить это будет порядка пяти тысяч (а вот новая дверь обошлась бы тысяч в 20). Дверь должна легко открываться, а щели между ней и стеной должны быть полностью замазаны. Из-за криво установленной двери есть риск однажды просто не попасть домой – заклинит замок.

**2.Санузел**

Следующий этап – это ванная комната и туалет. Обычно в этих помещениях темно, поэтому обязательно возьмите на этот случай фонарик.

Самое главное, что должно быть в санузле – сухость! Осмотрите внимательно трубы на предмет ржавчины, загляните на пол, под трубами должно быть сухо. Если обнаружите влагу, значит, с трубами что-то не в порядке, в перспективе это может обернуться такими неприятностями, как появление грибка и даже потопом.

**3.Вентиляция**

Кстати, о грибке. Еще одна вещь, которая может способствовать появлению плесени – неработающая вентиляция. При приеме квартиры нужно обязательно ее проверить. Я использовала обычный лист бумаги – его надо прислонить к коробу, если бумага прижимается к вытяжке, все в порядке, она работает.

Вентиляционный короб может оказаться слишком высоко, что до него не получится дотянуться, на этот случай возьмите с собой стремянку или маленький стульчик (я использовала сборную табуретку).

**4.Стены**

Следующая остановка – гостиная, спальня, детская, кухня. Начнем со стен. В моей квартире должна была быть предчистовая отделка. В теории это означало, что я получу идеально ровные стены, на которые можно сразу клеить обои. В действительности стены оказались кривыми.

Причем визуально кривизну можно не заметить, она даст о себе знать, когда придет время устанавливать мебель – с неровными стенами, шкаф не будет ровно прилегать к поверхности, а у комода могут постоянно открываться ящики.

Проверить кривизну стен поможет специальный инструмент – строительный уровень (стоит 500 – 700 рублей, продается в хозяйственном магазине).

На стенах допускается наличие маленьких трещин – они появляются в результате усадки дома. А вот больших и глубоких щелей быть не должно.

**5.Пол**

Трещин, пустоты, а также перепадов не должно быть и на полу, нормальный пол – ровный и твердый. В противном случае заливать его придется еще раз, за свой счет. Если чистовое покрытие (паркет, ламинат, линолеум) положить на кривой пол, лежать оно будет, мягко говоря, убого.

Для проверки своего пола я использовала маленький молоток – инструментом нужно простучать каждый участок. Звук должен быть одинаковый везде.

**6.Батареи**

Если принимаете квартиру зимой, удостоверьтесь, что батареи горячие. Покрутите терморегуляторы – они должны двигаться без усилий.

Также необходимо убедиться, что установлены батареи правильно. Для этой экспертизы понадобится линейка. Итак, отопительные приборы должны быть закреплены не ниже 7 сантиметров от пола, 8 сантиметров от подоконника и не менее 2 сантиметров от стены. Если эти параметры будут нарушены, в мороз со своей задачей батареи могут не справиться и в квартире будет холодно.

**7.Окна**

Холодно дома может быть и из-за неправильно установленных окон. Осматривать их тоже надо очень внимательно. Во-первых, допустима только плотная фиксация окон. Во-вторых, стекла и профиль должны быть целыми, а подоконник прямым. Наконец, на стеклах не должно быть пятен строительного мусора (цемента, например).

Каждое окно необходимо проверить, открыв во всех возможных положениях. Убедитесь, что в окне есть уплотнитель (резиновая или силиконовая прокладка).

А вот щелей в окнах быть не должно. Проверить их наличие можно с помощью обычной зажигалки – пламя подскажет, где есть даже небольшой сквозняк. На забывайте проверять фурнитуру, у меня, например, безобразно дуло из оконной ручки.

**8.Электричество**

Теперь протестируем электричество. Самый простой способ – использовать розетку для зарядки телефона. Затем проверьте каждый патрон для осветительных приборов. Для этой манипуляции потребуется лампочка.

**9.Счетчики**

Обязательно проверьте наличие счетчиков на воду, отопление и свет – в некоторых домах их устанавливают в подъездах, что увеличивает риск их повреждения (например, рабочими, перетаскивающими крупногабаритные грузы). Если счетчики стоят в подъезде, они могут быть и вовсе похищены.

И еще один момент – вместе с ключами от квартиры вам должны выдать паспорта на счетчики. Внимательно посмотрите, совпадают ли номера на счетчиках с номерами в документе. Вот у меня они не совпадали, и если бы я этого не заметила вовремя, то пришлось бы покупать новый регистратор, потому что с разными цифрами на самом счетчике и в паспорте, мне бы отказали в поверке.

**10.Ни балкона, ни лишних метров**

В договоре долевого участия застройщик прописывает метраж будущей квартиры, но после постройки дома размер жилплощади не всегда соответствует заявленному в документе. Это нормальная практика.

Конечно, заметить отсутствие балкона не трудно, сложнее, если площадь квартиры на полметра меньше заявленной и оплаченной. Чтобы не переплатить лишнего в случае с уменьшением площади, помещение надо обмерить. Для этого подойдет обычная рулетка – с ней измерения займут немного больше времени и усилий, чем с лазерной рулеткой, за секунды измеряющей размеры помещения.

Не забудьте замерить и потолок – его высота также может отличаться от заявленной в договоре.

Если ваши подсчеты не совпадают с цифрами застройщика, он обязан вернуть деньги за недостающие метры. Если же площадь квартиры больше указанной в договоре, доплачивать придется уже вам. Чаще всего стоимость квадратного метра в таких случаях такая же, какая была на момент покупки квартиры. Допустим, когда вы покупали свою жилплощадь, квадратный метр стоил 80 тысяч рублей, а ближе к сдаче дома подорожал до 100 тысяч рублей. Застройщик должен взять за лишний «квадрат» по 80 тысяч.

**11.Мусор**

Мусора в квартире не должно быть никакого! Если вдруг вы заметите мешки от шпатлевки, обломки стройматериалов и даже следы проживания рабочих-строителей, обязательно укажите в акте, чтобы мусор был убран. В противном случае выносить все это придется самостоятельно.