

Уважаемые соседи ЖК Селигер Сити!

Мы создали сообщество, в котором более 700 человек. Из них выделилась наша инициативная группа дольщиков, которая состоит из 30 соседей, заинтересованных в качестве будущей жизни нашего ЖК.

Наша цель - объединить наших соседей, чтобы оперативно решать появляющиеся задачи.

Мы хотим предупредить вас о рисках при приёме квартиры, которые могут негативно повлиять в будущем.

Мы обнаружили следующие риски:

1) При подписании акта приёма-передачи (далее – АПП) вам могут предложить подписать договор с управляющей компанией (далее – УК). Это противоречит законодательству. УК должна выбираться на конкурсной основе.

2) Обмеры квартир могли быть выполнены методически неверно, из-за чего вы могли оплатить лишние метры.

Наши информационные ресурсы

Группа в Telegram
<https://t.me/seligercity>



Группа в WhatsApp
<https://bit.ly/34Rub2Q>

Наш сайт
<https://seligercity.info> <https://vk.com/seligercityinfo>

Группа в контакте



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Закон обязал застройщика самостоятельно в течение 5 дней после ввода дома в эксплуатацию заключить договор с УК на время передачи квартир.

Есть риски, что временная УК, которая будет выбрана застройщиком, станет постоянной из-за ошибочных действий собственников помещений. Мы видим следующие возможные проблемы:

- 1) Высокие тарифы;
- 2) Некачественное обслуживание;
- 3) Навязанные услуги.

ПАМЯТКА

Первая постоянная УК новостройки выбирается по результатам открытого конкурса или на общем собрании собственников (далее – ОСС)

Мы хотим предупредить вас, что категорически **нельзя**:

- 1) Подписывать договор с УК, т.к. мы её не выбрали. Если настаивают – возьмите документ на ознакомление;
- 2) Ставить любые отметки на бюллетене голосования ОСС

Угрозы не отдавать ключи и навязывание дополнительных услуг **незаконны**. По закону есть обязанность платить за коммунальные услуги, а обязанности заключить договор с временной УК нет.

Подробнее о процессе выбора УК



ПЕРЕД ПРИЁМКОЙ КВАРТИРЫ

При самостоятельной приёмке квартиры **возьмите** с собой следующие предметы:

- 1) Планшет и несколько листов бумаги А4;
- 2) Любой электроприбор (проверить розетку);
- 3) Зажигалку или спички (проверить вентиляцию);
- 4) Фонарик;
- 5) Рулетку (делать первые обмеры);
- 6) Складной стульчик/стремянку (проверять вентиляцию);
- 7) Линейку-уровень.

Уточните и проверьте, что:

- 1) Ремонт в местах общего пользования завершён;
- 2) Спросите про особенности доступа в подъезд (ключ, код) и как пользоваться лифтами;
- 3) Лифт (хотя бы один) должен работать;
- 4) Осмотрите этаж и попросите открыть шкаф со счётчиками – снимите показания счетчиков (фото);
- 5) Если у вас квартира на последнем этаже – убедитесь в отсутствии разводов и мокроты на потолке, что крыша не течет;
- 6) Осмотрите входную дверь (не болтается, есть ручка и глазок, дверь сама не должна закрываться/открываться).



Если замечания незначительные – рекомендуем подписать АПП квартиры с приложением в виде дефектного акта.

КАК ПРИНИМАТЬ КВАРТИРУ

- 1) Осмотрите окна и балконы (недопустимы: трещины, царапины, окалины, отсутствие ручек, зацепки при открывании), всё должно быть надёжно закреплено, легко без усилий открываться и закрываться;
- 2) Убедитесь в работоспособности выключателей верхнего света и розеток;
- 3) Проверьте отопление: не должно быть луж и подтёков на всём пути трасс и радиаторов, визуально проверьте каждый стык;
- 4) Проверьте вентиляцию: встаньте на стремянку и поднесите лист бумаги к вент. отверстию (лист должен втягиваться);
- 5) Работу водоснабжения проверить не удастся;
- 6) Отклонение от вертикали стен по нормам не должно быть более 5 мм, но это непринципиально, так как слой штукатурки/шпатлёвки сведёт любое отклонение к нулю.

! Предлагаем воспользоваться чек-листом приёмки квартиры на следующем листе. Есть важные детали.

Все выявленные недостатки запишите в дефектном акте (акт осмотра квартиры) в двух экземплярах. Запишите дату осмотра квартиры и попросите подписать документ представителя застройщика (проверьте право подписи по доверенности).

Советы по приёмке квартиры



Чек-лист приемки квартиры

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

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Оригинал паспорта и гарантии на входную дверь | <input type="checkbox"/> Копию акта осмотра / дефектовочного акта |
| <input type="checkbox"/> Оригинал паспорта на счетчики воды, отопления, электричества (Номера счетчиков должны совпадать с теми, что в паспортах) | <input type="checkbox"/> Оригинал паспорта и гарантии на окна |
| | <input type="checkbox"/> Кадастровый паспорт объекта недвижимости |
| | <input type="checkbox"/> поэтажный план и экспликация |

Нужно проверить

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

Проверяем

- 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 нахлестов между ними. Уплотнительные резинки без разрывов и повреждений. Заглушки петель и подоконников на месте
- Все механизмы работают легко, плавно, без заеданий и скрипа
- MR Ready 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

Что не так?

Отделка, стены и полы

Проверяем

Что не так?

MR Base

- 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

MR Base

- 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

MR Base

- 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)

Вентиляция

Проверяем

MR Base

- 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

Что не так?

Электрика

Проверяем

- 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

Что не так?

Проверяем

- 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

Что не так?

Проверяем

Что не так?

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

Получайте информацию о ЖК своевременно!

Что мы уже сделали:

- У нас есть сайт и группа в ВК
- В Telegram группе нас более 700
- В Telegram организована система чатов соседей по домам и корпусам
- У нас есть шахматка по домам и корпусам

Поднесите камеру телефона к этим QR-кодам для перехода по ссылкам



Сайт

<https://seligercity.info>

Группа в Telegram
<https://t.me/seligercity>



Группа в контакте
<https://vk.com/seligercityinfo>

Группа в Whatsapp
<https://bit.ly/34Rub2Q>

