



СОВЕТЫ  
ДИЗАЙНЕРА

ТР



## ПРИЕМКА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ: ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ НОВОСЕЛАМ

**В СТАТЬЕ РАССКАЗЫВАЕТСЯ О ПРАВАХ ВЛАДЕЛЬЦЕВ НОВОСТРОЙКИ,  
НА ЧТО НУЖНО ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ В ХОДЕ ПРИЕМКИ СВОЕЙ НОВОЙ КВАРТИРЫ**

Главное, чтобы новостройка не превратилась в перестройку

седьмой этаж отделяют одни субподрядчики — там все красиво, а восьмой — уже другие — отделка уже хромает. Поэтому в помощь новоселам — эта статья.

Итак, вам предстоит принять квартиру в новостройке. Если вы очень занятой человек, найдите 10 минут, чтобы приглашать на приемку эксперта по новостройкам. Стоимость его услуг небольшая по сравнению с объемом пользы, которую может принести его визит. Но если вы хотите сэкономить, у вас есть возможность лично провести экспертизу своей квартиры.

### Что дает экспертиза новостройки?

Если вашу квартиру отделяли небрежно, то найдутся работы, требующие переделки. Права дольщиков закреплены в ФЗ № 214 и последнем ФЗ № 218. Владелец новостройки может предъявлять свои претензии застройщику и тот будет обязан исправить за свой счет все нарушения действующих строительных норм и правил, или предоставить компен-



Лучшая новостройка для дизайнера — это голые плиты перекрытия и несущие перегородки. Возможно, когда-нибудь строителям разрешат сдавать жилье в таком виде. А пока мы имеем нестабильное качество даже в рамках одного жилого здания. Например,

сацию на устранение выявленных нарушений в денежном эквиваленте.

Собственник квартиры в новостройке сравнивает качество строительно-отделочных работ в своей квартире с действующими СП и СНиПами. Большинство дефектов легко устранимы, но некоторые потребуют больших вложений.

### На что же нужно обратить внимание в первую очередь?

Смотрите список самых критичных и самых распространенных дефектов новостройки.

**1. Как положено?** Вытяжные каналы в каждой квартире обособлены, выходят на крышу и обеспечивают постоянный отток воздуха из квартиры. В комнату не должны проникать ароматы из других квартир.

**Как проверить?** Поднести пламя спички или зажигалки к отверстию.

**Как исправить?** В случае неполадок в системе вытяжки придется последовательно проверять целостность канала у всех соседей, расположенных над вами. Желательно устранить все проблемы как можно раньше, до того, как ваши соседи закончат ремонт.

**2. Окна и балконные блоки**, входные двери должны обеспечивать плотное и при этом легкое закрывание. Уровень оконного блока (дверной коробки) должен быть строго выровнен в трёх плоскостях причем так, чтобы глубина откосов была одинаковой по всему периметру откоса. Все поверхности дверей с коробкой и окон с профилем должны быть в идеальном со-

стоянии без повреждений. Строительным уровнем проверяем положение коробки (рамы) по горизонтали и вертикали, оконные профили тщательно осматриваем на предмет повреждений. Защитную пленку с профиля нужно немедленно удалить, потому что со временем он намертво прилипает.

**3. Со стороны уличных стен и оконных откосов** не должно быть влажных участков или следов намокания. Такие следы говорят о нарушенном слое теплоизоляции по внешней стене. Зимой это приводит к осаждению конденсата на холодных поверхностях, что неизбежно вызывает разрушение декоративного покрытия и плесень.

**4. Батареи отопления** должны быть установлены строго в горизонтальной плоскости, расстояние от радиатора отопления до стены не должно быть меньше 3 см. Проверяется уровнем и рулеткой. В случае нарушений радиаторы заново перевешиваются.

**5. Трубы отопления** должны быть проложены сквозь перекрытия в гильзах из негорючих материалов (наще всего железных).

**6. Стяжка пола** не должна крошиться, бухтеть. Если стяжка имеет низкую марку прочности, ее нужно полностью демонтировать и заново залить новый слой стяжки.

**7. Стены в квартире** имеют наибольшую площадь и требуют наибольших денежных вложений на выравнивание. Поэтому на них мы обращаем особое внимание. Требования по выравниванию стен содержатся

в обновленных СП 71.13330.2017 «СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия». У застройщика нужно заранее уточнить, какой тип штукатурки декларируется в вашей квартире. На сегодня выделяют 3 типа: простая, улучшенная и высококачественная. Качество выравнивания каждого из этих видов сильно различается.

Остальные технические регламенты, которые используют при контроле качества отделки в новостройках:

— Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ «О техническом регулировании»

Даты редакции: с 22.12.2014 по 18.10.2015

— Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

— Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. N 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

— ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия».

— СП 29.13330.2011 Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88.

— ГОСТ 31173-2003 Блоки дверные стальные. Технические условия.

— СП 30.13330.2012 «СНиП 2.04.01-85. Внутренний водопровод и канализация зданий».

Также нужно взять за основу перечень обязательств застройщика, изложенный в Проектной декларации и Договоре участия в долевом строительстве.

Не думайте, что после приемки квартиры задачи по контролю качества отделочных работ закончились. Гораздо больше внимания потребует контроль над мастерами, которые будут доводить вашу квартиру до ума. И тут вам понадобятся свои надежные инструменты. Самое время их купить еще на этапе приемки новостройки. Они вам пригодятся в будущем для контроля хода ремонтно-отделочных работ.

Вы можете скачать бесплатную пошаговую инструкцию по экспертизе и приемке новостройки на сайте <https://remont.school>.

Автор дизайнер  
Евгения Губайдуллина

Ремонт и отделка  
Азат Губайдуллин

