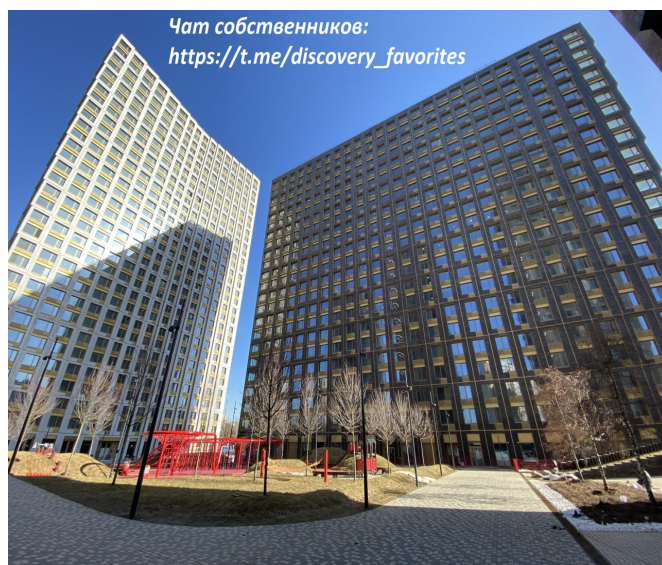


# Памятка будущего собственника квартиры в ЖК «Discovery» (версия 2.0)

В ЖК «Дискавери» ([Москва, ул. Беломорская, д. 23](#)) продолжается приемка квартир и получение заветных ключей. Приемка квартиры – момент не только радостный, но и полный сложных нюансов. Данная памятка должна помочь избежать неприятных сюрпризов при осмотре квартиры и подписании акта приема-передачи (далее АПП).

Искренне верим, что данная памятка поможет каждому из нас получить квартиру и общедомовое имущество в надлежащем состоянии, не потерять свои деньги на типовых ошибках, а также получить управляющую компанию (УК), которая будет в большей степени следовать интересам жильцов, нежели интересам застройщика.

Распространяйте эту памятку среди будущих соседей по ЖК, используйте чек-лист при приемке квартиры, вступайте в наш канал и группы в Telegram. До скорой встречи, сосед!



- ✔ Публикуем и обсуждаем самые важные и свежие новости ЖК
- ✔ Полностью независимы от УК и МР

## Сообщество в Telegram

Канал собственников квартир, где публикуется самая важная и интересная информация о нашем ЖК «Дискавери»

[https://t.me/discovery\\_favorites](https://t.me/discovery_favorites)

Там же вы найдёте информацию о том, как **присоединиться к чату, где состоят только настоящие собственники ЖК**

Отдельные чаты по корпусам:

- 1 «Кир Бульчев»  
[https://t.me/kirbulychev\\_discovery](https://t.me/kirbulychev_discovery)
- 2 «Жюль Верн»  
[https://t.me/julesverne\\_discovery](https://t.me/julesverne_discovery)
- 3 «Рэй Брэдбери»  
[https://t.me/raybradbury\\_discovery](https://t.me/raybradbury_discovery)
- 4 «Айзек Азимов»  
[https://t.me/isaacasimov\\_discovery](https://t.me/isaacasimov_discovery)
- 5 «Александр Беляев»  
[https://t.me/alexanderbelyaev\\_discovery](https://t.me/alexanderbelyaev_discovery)

## Telegram

[ЖК Discovery - Избранное](#)



SCAN ME

## Instagram

[@belomorskaya23](#)



SCAN ME

## Сайт

<https://belomorskaya23.ru>



SCAN ME

## **Кратко об этом документе**

В данной памятке мы постараемся ёмко предупредить вас о рисках при приёмке квартиры, которые могут негативно проявиться в будущем.

К примеру, при подписании АПП вам могут одновременно предложить подписать договор с управляющей компанией. Это противоречит законодательству, так как управляющая компания должна выбираться на конкурсной основе. Еще пример – обмеры квартир могли быть выполнены методически неверно, из-за чего вы могли оплатить лишние метры.

Рекомендуем сохранить данную памятку, а перед приемкой квартиры распечатать её и взять с собой на просмотр, либо просто скопировать на телефон (например, в заметки).

Для удобства мы разбили документ на несколько частей:

### **1. Что необходимо знать перед приемкой квартиры**

Здесь содержится краткая информация о том, как организована приемка

### **2. Какие бывают недочеты при приемке**

Здесь вы узнаете отличия существенных и несущественных недочетов

### **3. Что взять с собой на приемку**

Это чек-лист того, что рекомендуется приносить на приемку любой квартиры. Постарайтесь взять всё сами и/или пригласить специального эксперта по приемке

### **4. Что должен выдать застройщик при приемке**

Здесь указаны документы, которые обычно выдаются при приемке застройщиком. Если чего-то не хватает – обязательно спросите, будет ли это выдано

### **5. Что можно просто посмотреть или сфотографировать**

Эти документы застройщик может показать или прислать на электронную почту для ознакомления, но оригиналы останутся у застройщика

### **6. Чек-лист приемки**

Это набор проверок, которые рекомендуется осуществить при приемке квартиры. Допускаем, что не все пункты окажутся необходимы в вашем конкретном случае.

Мы разбили чек-лист на секции по помещениям для удобства. Если у вас несколько комнат (или, например, несколько санузлов) в квартире – просто скопируйте или распечатайте соответствующую секцию чек-листа столько раз, сколько необходимо.

## 1. Что необходимо знать перед приемкой квартиры

Приемка квартиры осуществляется совместно представителями застройщика и лицами, заключившими договор долевого участия в строительстве (ДДУ) или договор купли-продажи (ДКП) в отношении квартиры. В заранее назначенное время будущий собственник приходит для осмотра квартиры и подписания акта приемки-передачи (АПП), а также протокол замечаний (при необходимости).

В день приемки необходимо подойти в отдел заселения, который располагается в 3-м корпусе ЖК «Дискавери» в одном помещении с УК «Орион». Попасть на территорию ЖК можно со стороны ул. Беломорская, пройдя рядом со шлагбаумом.

Нередко **одновременно с АПП, застройщик/УК пытаются подписать иные документы, которые могут быть выгодны для них.**

**УК в день осмотра объекта ДДУ передает собственнику на подписание договор управления многоквартирным домом (МКД). Вы имеете полное право НЕ подписывать договор и взять его на изучение, т.к. условия данного договора не являются обоснованными и справедливыми**

*После ввода МКД в эксплуатацию и до проведения открытого конкурса органами местного самоуправления по выбору УК застройщик вправе заключить договор с любой УК по своему усмотрению. Выбранная застройщиком УК будет осуществлять управление домом, пока МКД не будет выставлен на открытый конкурс или собственники не выберут на общем собрании другую управляющую компанию или иной способ управления (ОМСУ объявили конкурс позже, конкурс проводится до 28.04)*

**Помимо договора управления МКД, УК передает протокол для участия в общем собрании собственников. Голосовать сейчас нет необходимости, так как голосование продлится до конца мая – будет время сделать осознанный выбор**

**ВНИМАНИЕ! Роспись в журнале о получении бюллетеня для ОСС также ставить не нужно, так как это может быть использовано в целях для обеспечения кворума ОСС**

**Все сторонние документы, которые застройщик/УК пробуют дать на подписание параллельно с приемкой квартиры, не обязательны к подписанию в тот же момент.**

**Общие принципы приемки, которых мы предлагаем придерживаться:**

- ❖ **Будьте спокойны.** Не нервничайте и проверяйте так тщательно, как вам нужно
- ❖ **Оценивайте существенность недостатков сами.** Не слушайте представителей застройщика или УК, если говорят, что недостаток незначительный: устранять его все равно придется. Все замечания сразу же записывайте в протокол замечаний. АПП и протокол замечаний составляются в нескольких экземплярах (экземпляры АПП на каждого собственника в соответствии с ДДУ + 2 экземпляра АПП Застройщику). Допустимо делать протокол замечаний в одном экземпляре, снимать с него копию и ставить подписи обеих сторон на копии.
- ❖ **Не подписывайте иных документов кроме акта приема-передачи и протокола замечаний.** Если вас принуждают подписать иные документы – возьмите их, заберите с собой, но не подписывайте на месте. Так будет возможность изучить их правовую суть детальнее и избежать ошибки. Угрозы **не отдать** ключи и навязывание дополнительных услуг застройщиком **незаконны**, так как передача ключей зависит только от факта подписания акта приема-передачи квартиры (ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ)
- ❖ **Не стесняйтесь** говорить о проблемах и задавать вопросы: если промолчите, то никто не обратит внимания

## 2. Какие бывают недочеты при приемке

Недочеты разделяют на два типа: существенные и несущественные. Закон не регламентирует какие недочеты следует относить к существенным, а какие к несущественным, однако примерно можно классифицировать их следующим образом.

- К **существенным недочетам** относят те, при которых дальнейшее проживание в квартире невозможно. Например, разбито окно, дыра в стене, сломана входная дверь или не работает канализация, вентиляция.

Если в квартире есть хотя бы один из существенных дефектов, не подписывайте акт приемки-передачи. Вместо этого составьте протокол замечаний и зафиксируйте все недочеты. После того как застройщик их исправит, подпишите акт приема-передачи. Если вы отказываетесь подписывать акт приемки-передачи квартиры, обязательно укажите в протоколе замечаний, что отказ мотивирован существенными недостатками.

- К **несущественным недочетам** относятся те, которые не мешают дальнейшему проживанию в квартире. Например, царапины на окнах или неровная штукатурка на стенах.

При выявлении несущественных недочетов вы принимаете квартиру, подписываете АПП, но перед этим составляете протокол замечаний (ч. 5 ст. 8 № 214-ФЗ).

Если вы не подпишете акт при несущественных недочетах, застройщик имеет право составить односторонний акт и передать вам квартиру без вашего согласия.

Случаются ситуации, когда вы уже подписали акт приемки-передачи и потом обнаружили недочеты. Если застройщик работает по Федеральному закону № 214-ФЗ, у вас есть гарантия 5 лет на дом и 3 года на инженерные системы. Составьте протокол замечаний с перечисленными недочетами и направьте его застройщику.

### Процедура устранения недостатков

Процедура устранения недостатков установлена вашим договором (ДДУ или ДКП). Вместе с тем существуют и императивные нормы закона, о которых нужно помнить.

***Во многих договорах сказано (напр., п. 5.3 ДДУ), что участник вправе требовать от застройщика только безвозмездное устранение недостатков, при этом должно быть предоставлено не менее 30 рабочих дней для устранения таких недостатков***

*В судебной практике<sup>1</sup> такие условия договоров признаются неправомерными, поскольку законом потребителям предоставлены ещё два других варианта действий:*

- *соразмерное уменьшение цены договора;*
- *возмещение своих расходов на устранение недостатков.*

<sup>1</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации № 307-ЭС19-24320 от 14.08.2020 по делу № А56-44694/2019. URL: [https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/ddd5f1f2-1f39-4308-87bf-4cc979822066/1602d5f1-9665-41c8-b97f-5650087896ff/A56-44694-2019\\_20200814\\_Opredelenie.pdf](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/ddd5f1f2-1f39-4308-87bf-4cc979822066/1602d5f1-9665-41c8-b97f-5650087896ff/A56-44694-2019_20200814_Opredelenie.pdf)

### 3. Что взять с собой на приемку

- паспорта всех лиц, указанных в ДДУ
- самих лиц старше 14 лет, указанных в ДДУ (если кто-то не может - необходима нотариальная доверенность)
- смартфон с хорошей камерой или фотоаппарат
- рулетка (лучше электронная)
- фонарик
- уровень
- планшет для бумаги формата А4
- несколько чистых листов формата А4
- синяя ручка 2 шт.
- карандаш простой 2 шт.
- строительный термометр/ тепловизор
- тестер электричества или зарядка для телефона
- мел
- бумажный скотч
- смываемый цветной маркер
- зажигалка со свечой

### 4. Что должен выдать застройщик (или Управляющая компания) при приемке

- оригинал паспорта и гарантии, сертификат соответствия на входную дверь
- оригинал паспорта на счётчики ГВС и ХВС (номер на счетчике должен совпасть с номером в паспорте)
- оригинал паспорта на счётчик электричества (номер на счетчике должен совпасть с номером в паспорте)
- оригинал паспорта на счётчик отопления (номер на счетчике должен совпасть с номером в паспорте)
- оригинал паспорта и гарантии на окна
- технический паспорт, поэтажный план и экспликацию
- ключи от почтового ящика
- комплект ключей: 5 индивидуальных клиентских ключей (замки с системой многократной перекодировки, просите коробку с инструкцией)
- ключ-карта от домофона (выдается 1 карта на квартиру, вне зависимости от количества собственников по ДДУ; данный момент можно указать в протоколе замечаний – кол-во ключ-карт не соответствует кол-ву собственников)
- терморегуляторы для радиатора: проверьте, чтобы размер терморегулятора позволял поместить его в пространство между стеной и радиатором
- пожарный шланг
- запросите у УК/застройщика схемы разводки электрики, труб ГВС/ХВС, канализации, а также схемы границ мокрых зон
- ключи от щитков МОП, где располагаются индивидуальные приборы учета<sup>2</sup>

**При получении ключей, паспортов на счетчики, терморегуляторов и т.д. застройщик/УК просят расписаться в журналах выдачи**

**ВНИМАТЕЛЬНО проверяйте названия журналов, бумаг, в которых вы ставите подпись**

### 5. Что можно просто посмотреть или сфотографировать

- акт о вводе в эксплуатацию объекта
- акт о вводе инженерных систем объекта в эксплуатацию
- акты ввода счетчиков воды, отопления, электричества в эксплуатацию

### 6. Чек-лист приемки

Чек-лист составлен постранично на каждое помещение. Распечатайте или скопируйте нужные страницы столько раз, сколько у вас в квартире соответствующих помещений. Если вы видите, что нарушены пункты, перечисленные ниже, вы можете включать это в акт.

<sup>2</sup> Пункт 81 Постановления Правительства РФ № 354: “Оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 80(1) настоящих Правил”

## Общее

### Уличные конструкции и МОП

- Вокруг дома без видимых дефектов уложен асфальт, не торчат люки
- Оборудованы тротуары, без видимых дефектов уложена тротуарная плитка
- Оборудованы газоны без нареканий
- На территории присутствует освещение
- Спросите про особенности доступа в подъезд (ключ, код)
- Лифты в доме работают<sup>3</sup> (хотя бы один) – узнайте, как ими пользоваться. Если один из лифтов не работает, вы можете включить это в акт
- В подъезде есть электричество
- На 1м этаже работает санузел, комната для мытья лап животных, имеется вода.
- Установлены почтовые ящики
- Завершены ремонтные и отделочные работы в МОП. Проверьте портал при входе в квартиру на наличие царапин и сколов. Отсутствие трещин на окнах в подъезде и на стенах.
- Обустроены и готовы детские площадки. Все конструкции надежно зафиксированы.
- Осмотрите этаж и попросите открыть шкаф со счётчиками – снимите показания счетчиков на фото и зафиксируйте эти показания в акте.
- Если у вас квартира на последнем этаже – убедитесь в отсутствии разводов и мокроты на потолке, что крыша не течет. Обратите внимание на шум вентиляционных установок, расположенных на крыше.
- В протоколе замечаний вы можете указывать замечания, касающиеся не только вашей квартиры, но и МОП<sup>4</sup>. Если застройщик запрещает вносить замечания по МОП в протокол замечаний, вы можете оформить официальное письмо с недостатками и отправить его застройщику<sup>5</sup>.

**Однако есть высокая вероятность, что представитель застройщика будет сопротивляться с включением замечаний по МОП. Но нормативное обоснование почему Вам, собственнику и квартиры, и части МОП, нельзя указывать замечания к МОП - не существует**

**Более того Застройщик в Протоколе замечаний указывает, что «...Подписание протокола замечаний со стороны Застройщика не является его согласием с наличием в Объекте замечаний. По результатам рассмотрения Застройщиком замечаний Участника, Застройщик уведомит Участника об их устранении или отказе от устранения замечаний». Таким образом Застройщик должен дать мотивированный отказ об отказе в принятии замечаний.**

### Электрика

- Электрический щиток закреплён, есть ключ от щитка
- Есть предохранители, УЗО работает, можно проверить клавишей “тест”
- В розетках, выводах освещения есть напряжение и заземление
- Есть датчики пожарной сигнализации

### Входная дверь в квартиру

- Дверь в квартиру соответствует указанной в ДДУ
- Дверь легко открывается и закрывается, плавно и без заеданий
- На двери нет царапин
- Ручка двери не заедает и не болтается
- При открытии створка двери ни за что не цепляется
- Вся фурнитура двери плотно прилегает: заглушки, накладки замка, наличники
- Коробка двери по вертикали / горизонтали отклоняется не более чем на 3 мм
- Резинка уплотнителя целая и ровно прикреплена без разрывов

<sup>3</sup> Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта. П.17 Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47

<sup>4</sup> Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Статья 39 Жилищного Кодекса РФ

<sup>5</sup> Адрес для корреспонденции: ООО “ТПУ Ховрино”, 125167, г. Москва, ул.8 Марта 4-я, дом 6А, эт.11, пом. XVII ком. 27

## Кухня

### Окна

- Рамы, створки и стеклопакеты целые: нет трещин, царапин, повреждений, следов влаги и других повреждений
- Поверхность чистая, без загрязнений, с рам удалена защитная пленка
- Все детали ровные, без щелей и нахлестов между ними
- Уплотнительная резинка без заломов, разрывов и повреждений
- Заглушки петель и подоконников на месте
- Все механизмы и фурнитура работают легко, плавно, без заеданий и скрипа
- Окна входят в положения «режима микропроветривания»
- Подоконник установлен горизонтально
- На поверхности подоконника нет повреждений
- Отклонение рамы окна по вертикали / горизонтали не более 3 мм
- Все стыки и зазоры между рамами и фасадами тщательно заделаны, монтажный пенный шов без пропусков, лишняя пена обрезана, по периметру проклеена пароизоляционная пленка или нанесён защитный слой герметика
- Отливы снаружи установлены правильно – без контруклона, и прикреплены к подставочному профилю рамы окна, а не к раме
- Отсутствие строительного мусора: рамы, отливы и подоконники очищены
- Нигде не дует. Зажгите свечу и поведите вдоль стыков – пламя не должно отклоняться

### Отделка, стены, полы, потолки

- Стены, полы и перегородки без трещин. Допустимо наличие «усадочных» трещин толщиной не более 0.5 мм
- Потолки одинаковой высоты по всей квартире, отсутствуют деформации, потертости, царапины и пр.
- В стяжке нет пустот. Определяется простукиванием по изменению звучания
- На бетонных поверхностях нет неровностей более 5 мм (зазор между стеной и уровнем)
- Межблочные швы в перегородках сплошные, без пропусков
- Отклонение пола и потолка 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 (стяжки) от горизонтали не более 0.2% от длины помещения или проверяемого участка
- Отсутствие наплывов бетона, строительного раствора на поверхности пола

### Отопление

- Заделка проходов труб через 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, следов протечек, луж (особенно у стояков, у соединений труб)
- В отопительный сезон температура воздуха в квартире не менее 18 градусов

## Комната (гостиная, спальня, пр.)

### Окна

- Рамы, створки и стеклопакеты целые: нет трещин, царапин, повреждений, следов влаги и других повреждений
- Поверхность чистая, без загрязнений, с рам удалена защитная пленка
- Все детали ровные, без щелей и нахлестов между ними
- Уплотнительная резинка без заломов, разрывов и повреждений
- Заглушки петель и подоконников на месте
- Все механизмы и фурнитура работают легко, плавно, без заеданий и скрипа
- Окна входят в положения «режима микропроветривания»
- Подоконник установлен горизонтально
- На поверхности подоконника нет повреждений
- Отклонение рамы окна по вертикали / горизонтали не более 3 мм
- Все стыки и зазоры между рамами и фасадами тщательно заделаны, монтажный пенный шов без пропусков, лишняя пена обрезана, по периметру проклеена пароизоляционная пленка или нанесён защитный слой герметика
- Отливы снаружи установлены правильно – без контруклона, и прикреплены к подставочному профилю рамы окна, а не к раме
- Отсутствие строительного мусора: рамы, отливы и подоконники очищены
- Нигде не дует. Зажгите свечу и поведите вдоль стыков – пламя не должно отклоняться

### Отделка, стены, полы, потолки

- Стены, полы и перегородки без трещин. Допустимо наличие «усадочных» трещин толщиной не более 0.5 мм
- Потолки одинаковой высоты по всей квартире, отсутствуют деформации, потертости, царапины и пр.
- В стяжке нет пустот. Определяется простукиванием по изменению звучания
- На бетонных поверхностях нет неровностей более 5 мм (зазор между стеной и уровнем)
- Межблочные швы в перегородках сплошные, без пропусков
- Отклонение пола и потолка 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 (стяжки) от горизонтали не более 0.2% от длины помещения или проверяемого участка
- Отсутствие наплывов бетона, строительного раствора на поверхности пола

### Отопление

- Заделка проходов труб через 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, следов протечек, луж (особенно у стояков, у соединений труб)
- В отопительный сезон температура воздуха в квартире не менее 18 градусов



## Прихожая (коридор)

### Отделка, стены, полы, потолки

- Стены, полы и перегородки без трещин. Допустимо наличие «усадочных» трещин толщиной не более 0.5 мм
- Потолки одинаковой высоты по всей квартире, отсутствуют деформации, потертости, царапины и пр.
- В стяжке нет пустот. Определяется простукиванием по изменению звучания
- На бетонных поверхностях нет неровностей более 5 мм (зазор между стеной и уровнем)
- Межблочные швы в перегородках сплошные, без пропусков
- Отклонение поверхности пола и потолка 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 (стяжки) от горизонтали не более 0.2% от длины помещения или проверяемого участка
- Отсутствие наплывов бетона, строительного раствора на поверхности пола

## Ванная комната

### Вентиляция

- Есть вентиляционные отверстия в шахтах туалета, ванной, кухни
- В вентиляционных отверстиях нет посторонних предметов
- Вентиляционное отверстие правильной формы и пробито в полном объеме
- Нет обратной тяги, воздух не идет обратно в квартиру
- Тяга вентиляции работает. Поднесите свечу – пламя должно затягивать

### Водоснабжение и отопление

- Есть холодная и горячая вода, давление воды в норме
- Есть запорная арматура в полном объеме (кран, редукционный клапан, фильтр грубой очистки, счетчик)
- Есть заглушки на тройниках канализации
- Есть теплоизоляция на трубах водоснабжения
- Высота установки тройников канализации вровень с предполагаемым полом или чуть выше него
- Наличие и крепление противопожарной муфты

*Обращаем внимание, что данная памятка носит рекомендательный характер и не является ни призывом к каким-либо действиям/бездействию, ни юридической консультацией, ни констатацией каких-либо нарушений. Все описанные риски изложены на основе предыдущего опыта и открытых источников в Интернете, поэтому ничто в данной памятке не является сообщением о правонарушении или преступлении, в том числе готовящемся, и не должно трактоваться в качестве сведений, порочащих честь и достоинство другого лица или подрывающих его репутацию. Авторы и распространители данной памятки не несут ответственность за принятые кем-либо решения и совершенные действия (бездействие). Для получения консультации вы можете обратиться за квалифицированной юридической помощью, а все ваши юридически значимые действия рекомендуем всегда предварительно обсуждать со своим юристом. Вместе с тем, мы постарались сделать всё возможное, чтобы данная памятка оказалась вам полезной. Удачи при приёме и до новых встреч, дорогой сосед!*

**Присоединяйтесь к нашему сообществу в Telegram, Instagram и приходите на наш сайт**

Это возможность получать максимально оперативную информацию о нашем ЖК

### Telegram

[ЖК Discovery - Избранное](#)



### Instagram

[@belomorskaya23](#)



### Сайт

<https://belomorskaya23.ru>

