



# Чек-лист по приёме квартиры: на что нужно обратить внимание

Пошаговое руководство при покупке вторички или новостройки



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

## Содержание

<b>Введение</b>	<b>3</b>
<b>Приёмка квартиры у застройщика</b>	
Время просмотра	4
Проверка договора	5
Что взять с собой	6
Нужные документы	8
Черновая отделка	9
Квартира с предчистовой отделкой	11
Чистовая отделка квартиры	12
<b>Покупка квартиры на вторичном рынке</b>	
Проверка документов	14
Проверка недвижимости	16
<b>Звукоизоляция в новостройках и «вторичке»</b>	
Какой уровень шума можно считать комфортным	17
Виды шумов	19
Каменная вата ТЕХНОАКУСТИК	20
Каменная вата ТЕХНОФЛОР СТАНДАРТ	20
Каменная вата ТЕХНОАКУСТИК ПРОФ	21
Минеральная изоляция ТЕХНОНИКОЛЬ Шумозащита	21
Почему стоит выбрать звукоизоляцию ТЕХНОНИКОЛЬ	22
<b>Лист для заметок</b>	<b>23</b>



## Покупаете квартиру в новостройке или на вторичном рынке?

Расскажем, на что в первую очередь обратить внимание при приёме и осмотре, чтобы потом не бороться с недоделками, а значит – не переплачивать.

**Своя квартира — это крепость, где можно построить счастливое будущее, завести семью, вырастить детей.**

Если вы задумались о приобретении квадратных метров в новостройке, или рассматриваете покупку жилья на вторичном рынке — вам точно будет полезен наш чек-лист по приёму недвижимости у застройщика или осмотра вторички.



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолокна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

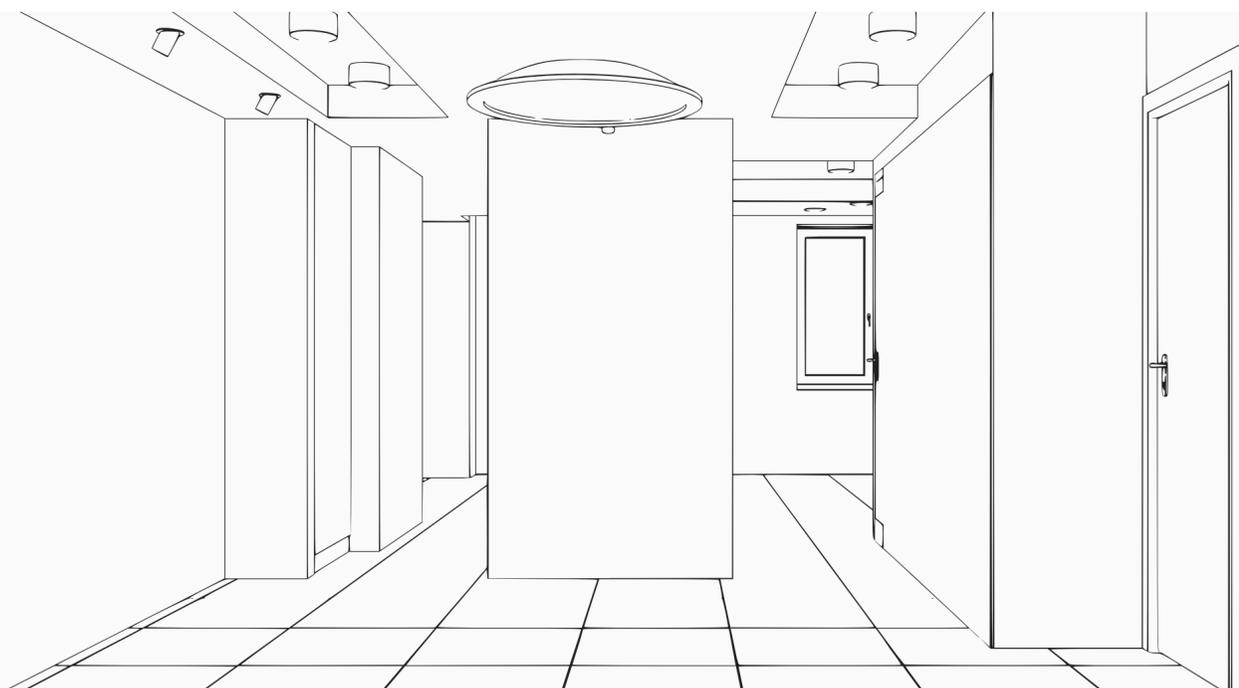


## Приёмка квартиры у застройщика

### Определитесь со временем просмотра

Поспешишь — людей насмешишь — гласит народная мудрость. Поэтому прежде чем приезжать на приёмку новой квартиры, вооружитесь ценными знаниями.

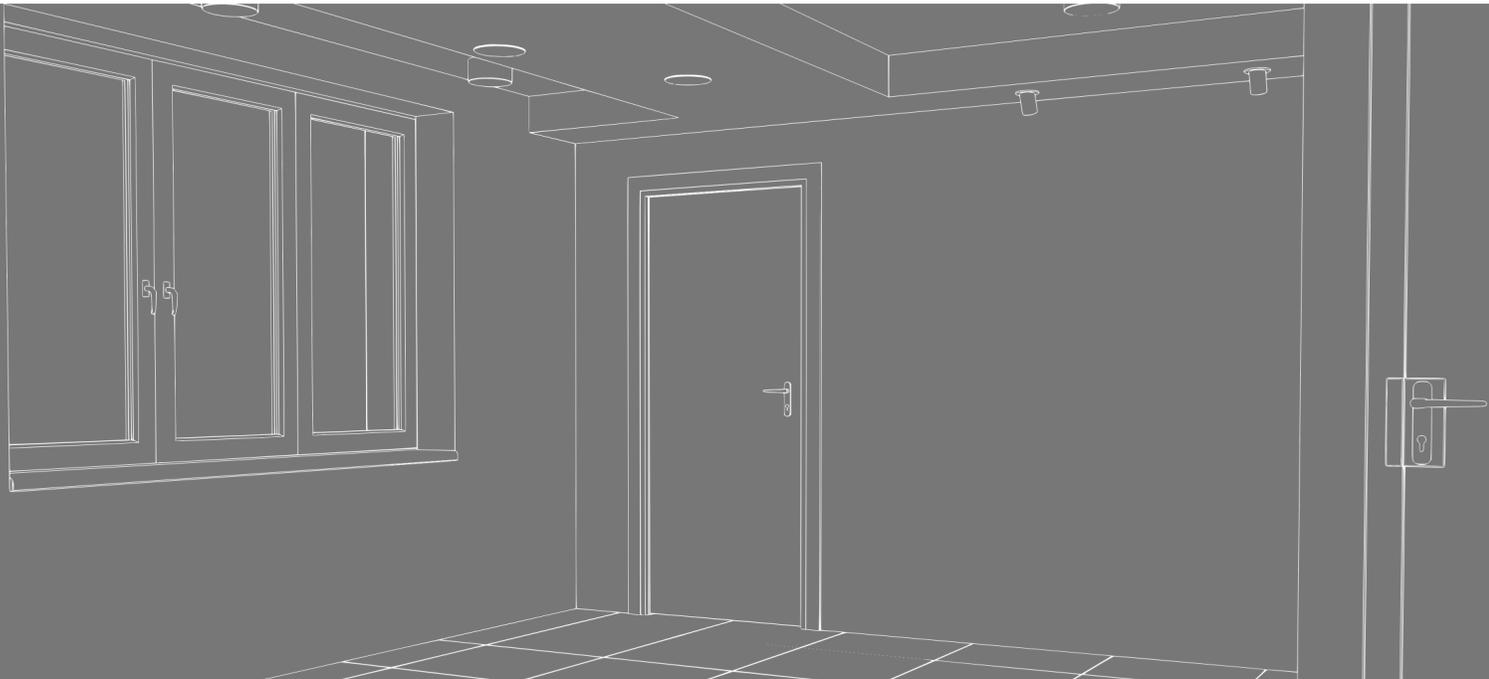
Например, договоритесь о времени просмотра. Оно должно быть удобным для вас, желательно делать это в первой половине дня — и взгляд свежее, и освещение лучше. Обозначьте, что для осмотра квартиры понадобится не менее часа — и помните, не спешите, это может стоить вам дорого. Все обнаруженные недостатки тщательно фиксируйте на фото.



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



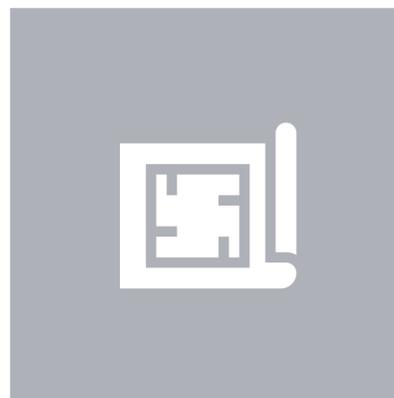
Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолокна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



## Внимательно читайте договор

Можно прибегнуть к услугам юриста или риелтора, но вполне вероятно, что вы справитесь сами.

Изучите договор: какие обязанности на себя брал застройщик? Какова общая площадь помещения? Сколько комнат и какой у них метраж? Что должно быть в каждой? Есть ли обязательства по установке сантехники, приборов отопления, оконных систем? Всё, что есть в договоре, вы должны увидеть собственными глазами.



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



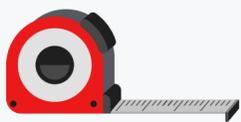
Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолокна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

## Что взять с собой



### Уровень НОВИЧОК

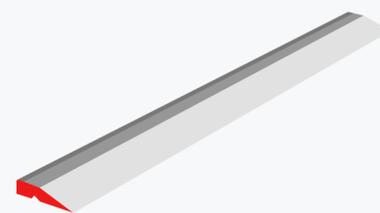
#### Рулетка



Она пригодится вам для замера площади комнат.

#### Правило 1,5 м.

С его помощью вы сможете выяснить, ровные ли у вас стены и пол. Стоит недорого, но очень ценен при осмотре.



#### Отвес



Позволит определить степень ровности вертикальных плоскостей.

#### Фонарик



Подсветит неровности стен, если таковые будут, и поможет изучить коммуникации, например, в водомерном узле.

#### Бумага, маркер, скотч и стикеры



Помогут вам зафиксировать недочёты. Впрочем, как и камера мобильного телефона.



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолокна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

## Что взять с собой

Если вы привыкли подходить к любому делу ответственно (а что может быть ответственней, чем покупка собственной квартиры) — вооружитесь специальными инструментами. Не обязательно иметь собственные, можно взять напрокат у фирм или частных владельцев. Все увиденные недочёты обсудите с застройщиком.

### Уровень ПРОФИ

#### Тестер



Он покажет, сделано ли заземление и не низкое ли в розетках напряжение. Ваша техника скажет вам за это спасибо.

#### Тепловизор

Прибор, который помогает обнаружить уязвимые места, через которые в вашу будущую квартиру пробирается холод. Тепловизор можно арендовать за небольшую сумму в день, зато он поможет сэкономить кучу денег.



#### Вольтметр



Он даёт возможность проверить работоспособность источников электрического тока.

#### Шумомер



Поможет измерить уровень фонового шума или звукового давления в окружающей среде. Он покажет, что звукоизоляция в доме выполнена на должном уровне и сможет обеспечить вам комфортный отдых.

#### Лазерный уровень



С ним можно проверить ровность пола, вертикальность проемов, углов и откосов стен.



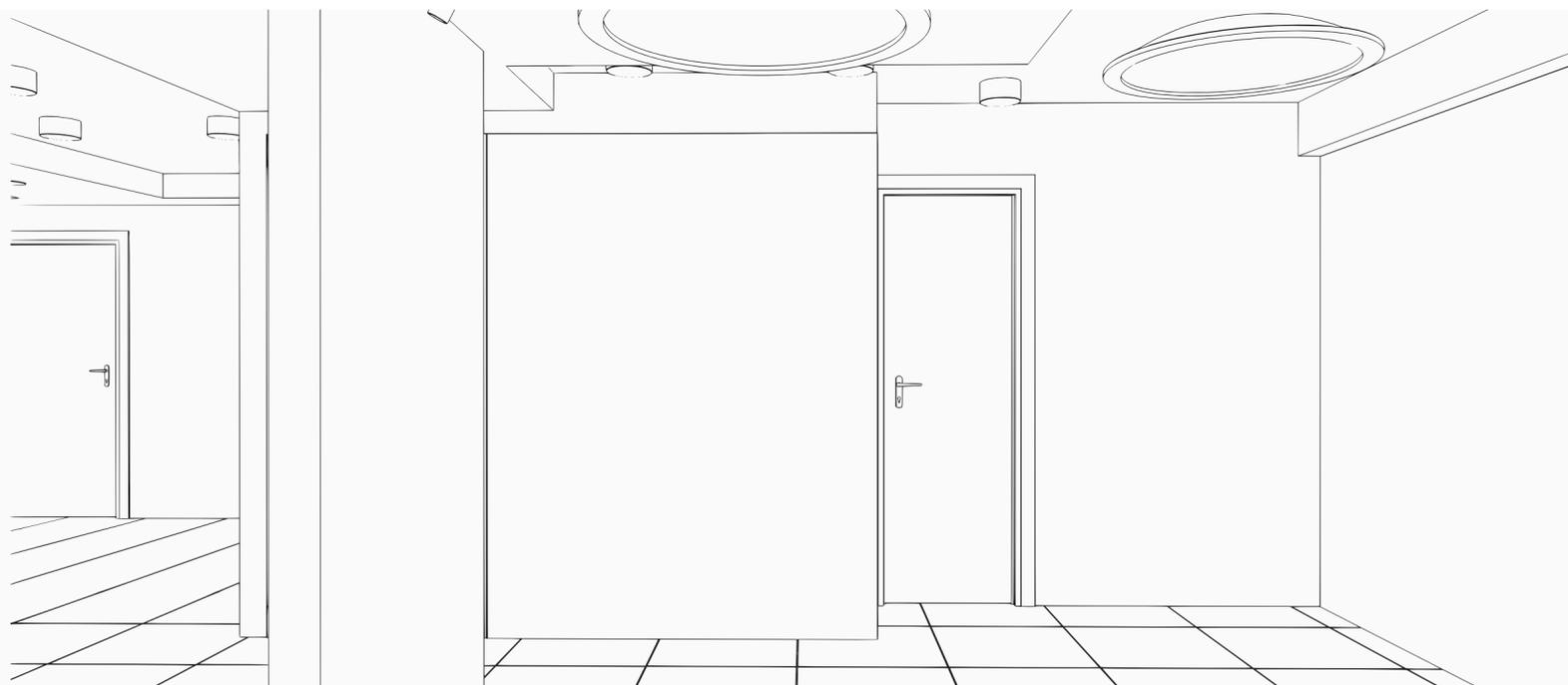
Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолокна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

## Не забудьте про документы

На приёмку квартиры от застройщика **возьмите с собой:**



**1** Паспорт

**2** Договор долевого участия

**3** Копию плана объекта недвижимости

**4** Доверенность  
В случае, если договор оформлен не на вас.



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



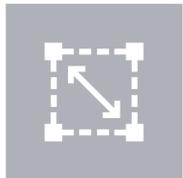
Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолокна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

## Варианты отделки

Квартиры от застройщика обычно предлагают в нескольких вариантах отделки:

- 1 Черновая**  
Когда только подведены коммуникации, а стены бетонные, пол и потолок без отделки.
- 2 Предчистовая или white box**  
Здесь уже оштукатурены стены, требуется только финишная отделка.
- 3 Чистовая**  
Когда дольщику остаётся только меблировать жилплощадь.

## Черновая отделка



### Измерьте площадь помещения

Она должна соответствовать квадратным метрам, указанным в договоре.



### Проверьте стены

Убедитесь, что стены в вашей квартире имеют допустимые отклонения. Иначе на выравнивание потребуется много сил и средств.



### Если где-то в комнате обнаружите влажное пятно – не молчите

Это может быть как нарушением технологии при строительстве, так и случайной протечкой, которую срочно нужно устранить.



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



### Не пропускайте трещины

Трещины, которые вам могут встретиться при приёмке, тщательно сфотографируйте и внесите в акт осмотра.



### Присмотритесь к окнам

Всё ли вас устраивает? Нет ли на них царапин, целы ли стеклопакеты? С помощью тепловизора проверьте — не будет ли из них дуть?



### Убедитесь, что электропроводка протянута

Проверьте электричество: в розетках должно быть 220В (допускаются отклонения в пределах 10%). Снимите показания счетчиков и попросите у застройщиков паспорта на них.



### Закройте и откройте рамы

Так вы убедитесь в работоспособности замков и фурнитуры.



### Отопление — залог вашего комфорта в холодные дни и ночи

Убедитесь, что радиаторы установлены в достаточном количестве и оснащены запорными кранами. Если приёмка зимой — проверьте температуру, если летом — укажите в акте, что не смогли проверить батареи из-за отсутствия теплоносителя.



### Проверяем вентиляцию

Для этого зажгите спичку или зажигалку. Поток воздуха должен идти из квартиры в вентканал, а не наоборот. Откройте окно — если нет потока воздуха, то и тяги не будет. Тягу также можно проверить с помощью листа бумаги: приложите его к вентиляционной решетке и отпустите, если бумага держится самостоятельно — поздравляем, тяга есть и вентиляция работает нормально.



### Несколько раз откройте и закройте входную дверь

Замки работают идеально? Дверь не выглядит картонной, не шатается и не скрипит под нагрузкой? Если у вас установлен видеодомофон — обязательно включите и проверьте его.



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



### Идём проверять санузел, а именно трубы

Удостоверьтесь, что они не деформированы, на полу нет подтёков воды. Стояки должны стоять вертикально и быть прикреплены к стене, а стыки с полом — загерметизированы. Запорная арматура должна качественно перекрывать воду.

## Квартира с предчистовой отделкой (white box)



### В предчистовой отделке в квартире выполняется стяжка пола

Проверьте уровнем — нет ли завалов, или покатайте теннисный мячик. Ровная гладкая поверхность без трещин — то, что вам надо.



### Проверяем стены

При отделке white box они уже подготовлены к финишному покрытию. Убедитесь, что слой выравнивающей шпатлевки нанесен аккуратно.



### Проверяем освещение и работу розеток

Делаем это с помощью тестера и принесённой с собой лампочки. Не поленитесь выяснить, как ведёт себя сеть под нагрузкой? Если несколько электроприборов, включённые в соседние розетки, выдерживают и не отключаются — всё хорошо. И, конечно, провода не должны торчать: в современных квартирах проводка обычно спрятана в стены.



### Присмотритесь к штукатурному слою

Там не должно быть посторонних вкраплений, пропусков, наплывов. Постучите по стене: штукатурка осыпается? Обратите на это внимание застройщика. Звук глухой — все в порядке, но если гулкий — покрытие может в скором времени отвалиться.



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолокна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

## Чистовая отделка квартиры

Для этого типа отделки справедливо все, указанное в чек-листе по предчистовой отделке, включая несколько нюансов.



### Стены

Обои, краска или декоративная штукатурка (в зависимости от ваших пожеланий), должны лежать ровно, без сколов и пятен, никаких отклеивающихся уголков и стыков быть не должно.



### Ламинат

Если вы заказывали ламинат — осмотрите его на предмет царапин.



### Плитка

То же относится к плитке: проверьте, ровно ли она уложена, нет ли сколов, не крошится ли затирка.



### Натяжные потолки

Должны быть натянуты ровно по всем четырём углам на одинаковой высоте.



### Сантехника и водоотведение

Убедитесь, что ванна заземлена, а на смесителях, трубах, унитазе и раковине нет сколов и влаги. Откройте и закройте краны — вода должна идти с достаточным напором. Убедитесь, что разводка выполнена верно.



### Осматриваем двери

Проверяем, хорошо ли работают ручки, нет ли зазоров между стеной и дверной коробкой? Дверные проёмы должны быть установлены строго вертикально и иметь прямоугольную форму, размеры которой отражены в договоре.



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

Если недочёты не найдены — поздравляем, можете подписывать акт приёмки и планировать новоселье.

Если проблемы всё-таки есть — не спешите ставить подпись. Дольщик имеет право на устранение всех замечаний в рамках договора безвозмездно, за счёт застройщика. И вовсе не обязан принимать квартиру ненадлежащего качества. Акт о выявленных недостатках и претензия с требованием их устранить вручается застройщику.



**При направлении претензии к строительной компании и обращении в суд опирайтесь на ГК РФ и Закон о защите потребителей, ведь квартира — это товар**



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолокна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



## Покупка квартиры на вторичном рынке

Главная проблема, с которой сталкиваются желающие купить квартиру, у которой уже был собственник, — **проверка юридической чистоты сделки.**

Могут объявиться нежданные наследники, или обнаружится банкротство предыдущих владельцев, а в этом случае сделку могут признать недействительной. Опять же, можно обратиться за помощью к юристу, но можно действовать самостоятельно, руководствуясь нашим чек-листом.

### Проверка документов

**1**

#### Проверяем паспорта собственников

Внимательно смотрим паспорта всех собственников, включая продавца. Данные должны полностью совпадать с теми, что указаны в документах на квартиру.

**2**

#### Изучаем документ — основание права собственности на жильё

Это может быть свидетельство о праве на наследство, договор уступки права-собственности, долевого участия, купли-продажи, договор приватизации. Проверьте условия договора, адрес квартиры, площадь недвижимости.

**3**

#### Запросите выписку из ЕГРН

Ей должно быть не больше месяца, заказать её продавец может в МФЦ. В выписке проверяем: сколько всего владельцев было, есть ли несовершеннолетние собственники, имеется ли обременение, например, ипотека.



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолокна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

**4****Согласие супруга**

Если квартира была куплена в браке, необходимо согласие второго супруга на сделку — иначе она может быть признана незаконной, даже если на момент продажи супруги развелись.

**5****Справка о зарегистрированных в квартире людях**

Обязательный документ. Её можно заказать в МФЦ или у управляющей компании. Убедитесь, что жилплощадь совершенно чиста — иначе прописанные имеют право проживать потом уже в вашей квартире.

**6****Справка об отсутствии задолженности по коммуналке**

Нужно также заказать в МФЦ или у управляющей компании. Конечно, по закону долги прежнего владельца не переходят к новому собственнику, но зачем вам эти судебные тяжбы?

**7****Справка об остатке маткапитала**

Если у продавца есть несовершеннолетние дети, справка позволит вам убедиться, что он не использовался при покупке жилплощади. Если это не так, а доли детям не были выделены — в будущем сделку могут оспорить. Также необходимо согласие органов опеки на операции с недвижимостью, где прописаны несовершеннолетние.

**8****Узнайте, участвует ли собственник в наследственных и семейных спорах**

Запрос можно сделать на сайте ФССП, для этого потребуется ФИО или ИНН продавца.

**9****Проверьте не оформлял ли собственник банкротство**

Также с ФИО или ИНН продавца. Ищем информацию в картотеке арбитражных дел.

**10****Справка из наркологического и психоневрологического диспансеров**

Если человек состоит на учёте, в дальнейшем сделку можно попытаться оспорить под предлогом, что продавец не осознавал свои действия.

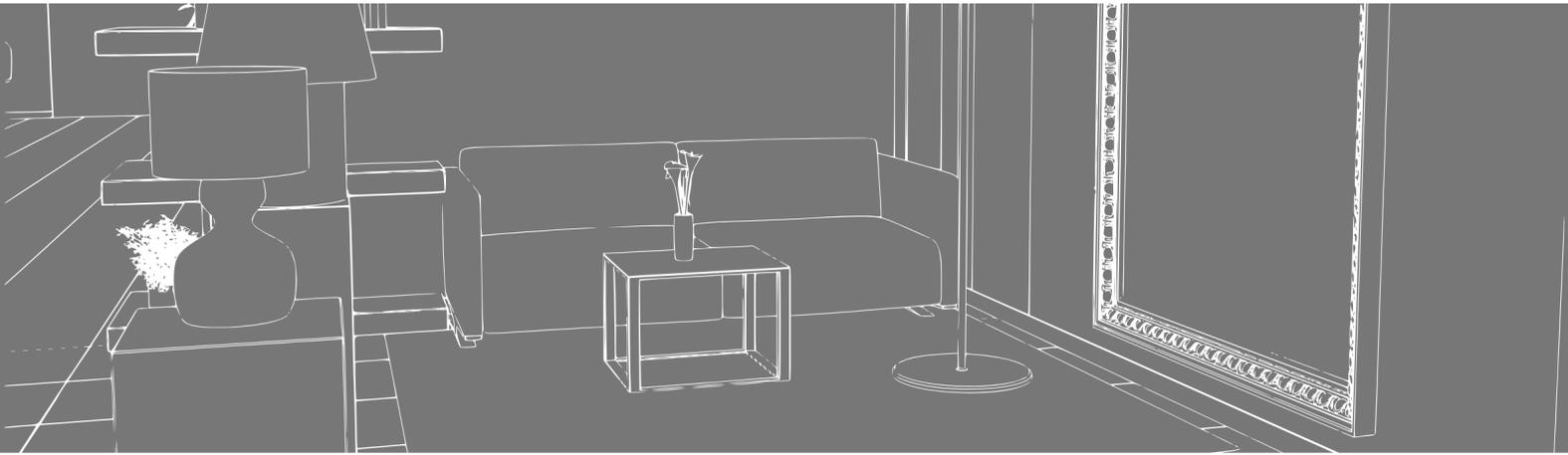


Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

## Переходим к проверке самой недвижимости



### Расспросите соседей о жильцах в доме

Уверены, что шумные и асоциальные товарищи по подъезду вас не порадуют. Пройдите по этажам, соберите информацию.



### Убедитесь, что в квартире не делали незаконную перепланировку

Для этого смотрим в техпаспорт жилья. Если же таковая имеет место быть — от вас могут в будущем потребовать вернуть стены на законные места.



### Проверяем инженерные коммуникации

Розетки и электропроводку, трубы водопровода и канализации, радиаторы и вентиляцию. Убедитесь, что напор воды, её температура, цвет и запах вас устраивают.



### Посмотрите на стены и потолок

Отсутствие влажных пятен, следов плесени – в обязательном порядке.



### Шумоизоляция

Убедитесь, что она есть и сделана на совесть.



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

## Звукоизоляция в новостройках и «вторичке»

Звуки сопровождают нас повсюду: на улице, в автобусе, на работе, дома. Тем, кто трудится на заводе или, например, в школе, можно только посочувствовать.

Приходя с работы домой, мы хотим отдохнуть, но если звукоизоляция в доме (как в новостройке, так и в квартире, купленной на вторичном рынке), отсутствует — расслабиться вряд ли получится.



Виной тому, как правило, соседи, которые могут вечером слушать громкую музыку, устраивать шумные посиделки или смотреть телевизор со звуком на максимуме. Довольно шумный лифт тоже может сделать ваше существование невыносимым. Да и ближайшие родственники в соседней комнате могут не учитывать вашу потребность в тишине.



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



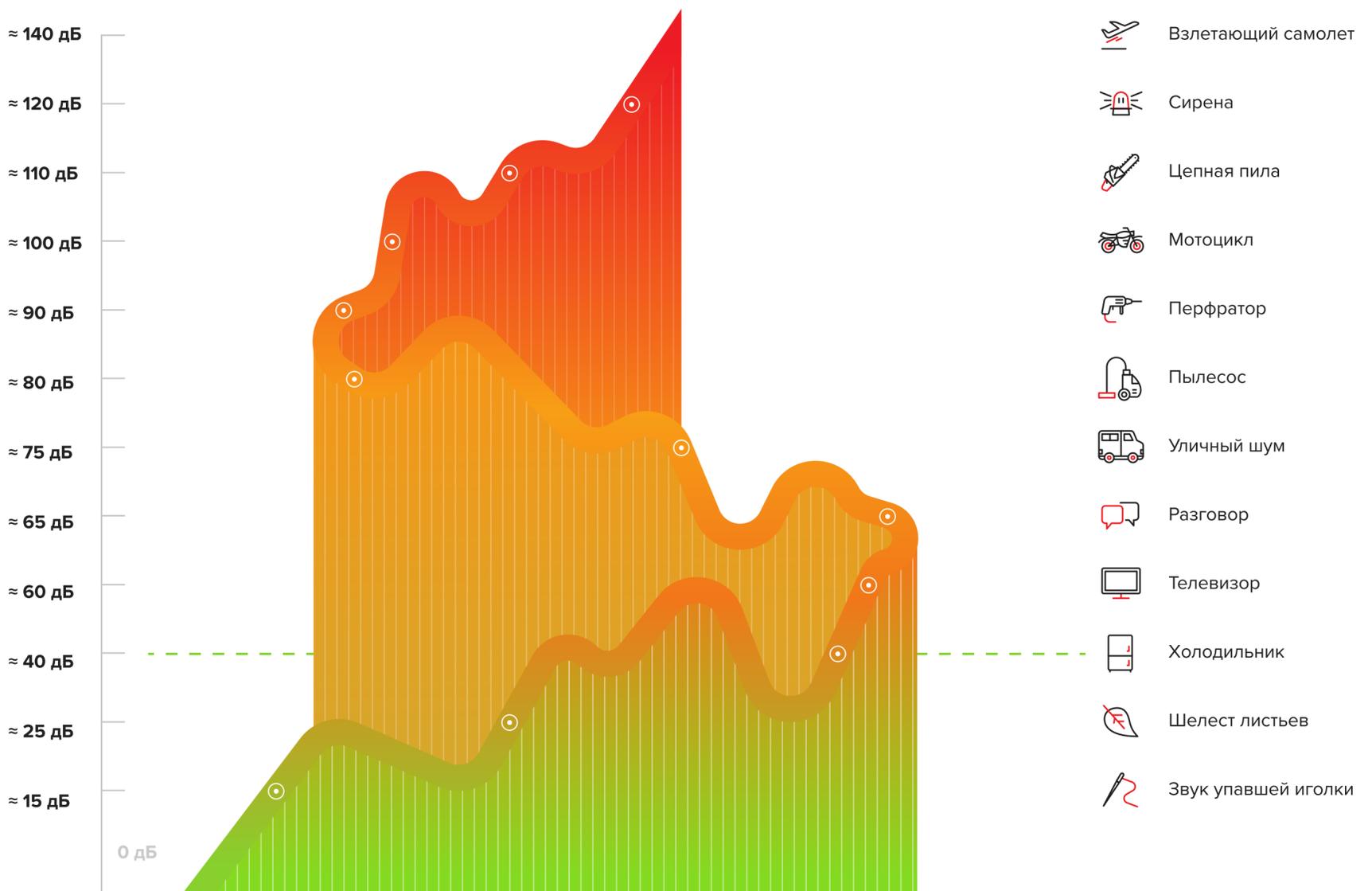
## Вред от шума

Постоянный шум может стать причиной стресса или нарушения сна.



## Допустимые значения

Комфортным считается диапазон от 10 до 40 децибел (дБ).



**Но проблему со звукоизоляцией можно решить — если вы используете минеральную звукоизоляцию ТЕХНОНИКОЛЬ на основе каменной ваты или стекловолокна.**



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолокна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

## Виды шумов

Специалисты различают два вида шума: ударный и воздушный.



### Ударный шум

Звук, который возникает после прямого контакта с перекрытиями, стенами и перегородками. Например, соседи двигают мебель или просто громко топают по ламинату.



### Воздушный шум

Звук, который передается по воздуху. Например, в квартире сверху заливается малыш, или соседи смотрят сериалы.

Определитесь, что именно вам мешает — от вида шума зависят материалы, которые вы будете применять для звукоизоляции своей квартиры.



**В линейке ТЕХНОНИКОЛЬ есть 2 вида материала: изоляция на основе каменной ваты и изоляция на основе стекловолокна, изготовленная по технологии FIBRISFLEX. Расскажем о каждом поподробнее.**



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



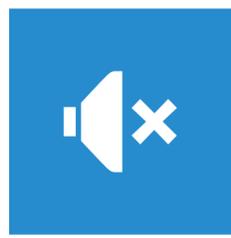
Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолокна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

## Каменная вата ТЕХНОАКУСТИК

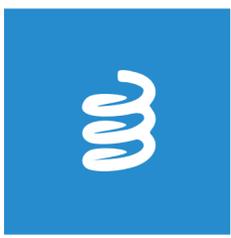
Негорючие плиты из каменной ваты ТЕХНОАКУСТИК применяют для изоляции стен, перегородок и потолка.







Снижает уровень  
воздушного шума  
в 5 раз\*



Не даёт усадку  
при воздействии  
внешних нагрузок



Безопасна для  
здоровья человека  
и животных

\* При условии использования в системе ТН-СТЕНА Акустик с толщиной плит ТЕХНОАКУСТИК 100 мм

## Каменная вата ТЕХНОФЛОР СТАНДАРТ

Плиты на основе каменной ваты ТЕХНОФЛОР СТАНДАРТ применяют в качестве звукоизоляционного слоя в плавающих полах со сборной стяжкой. Также используют в плавающих полах при укладке бетона или цементной стяжки непосредственно на теплоизоляцию.







Снижает уровень  
ударного шума  
в 2 раза\*



Высокая скорость  
укладки



Высокая  
прочность

\* При применении в системе «плавающего пола» толщиной 30 мм.



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

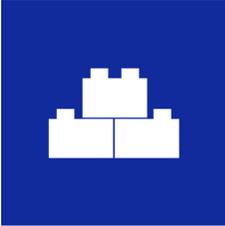


Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

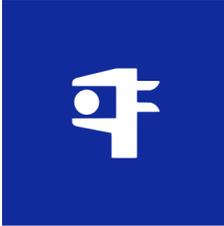
## Каменная вата ТЕХНОАКУСТИК ПРОФ

Плиты из каменной ваты применяются для звукоизоляции в межквартирных перегородках с креплением на клей-пену.





Простота  
монтажа



Малые  
вес и толщина  
конструкции



Отсутствие  
шумных работ

## Минеральная изоляция на основе стекловолокна ТЕХНОНИКОЛЬ Шумозащита

Негорючая минеральная звукоизоляция в форме плит предназначена для применения в конструкциях стен, перегородок и облицовок, а также подвесных потолков. Материал безопасен для человека и окружающей среды.





Снижает  
воздушный  
шум



Не способствует  
распространению  
пламени



Не интересен  
для грызунов  
и насекомых



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолокна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

Дополнительная информация о применении звукоизоляции на основе стекловолокна, изготовленная по технологии FIBRISFLEX



## Почему стоит выбрать звукоизоляцию ТЕХНОНИКОЛЬ

Профессиональная звукоизоляция способна уменьшить прохождение звука через конструкцию, обладает высоким коэффициентом звукопоглощения в большом диапазоне частот.



Разобраться  
в системах  
и материалах

[nav.tn.ru](http://nav.tn.ru)



Подобрать  
готовое  
решение

[shop.tn.ru](http://shop.tn.ru)

У всех клиентов ТЕХНОНИКОЛЬ есть возможность получить бесплатные профессиональные консультации от экспертов компании.

Обратиться на горячую линию по вопросам покупки и применения материалов ТЕХНОНИКОЛЬ можно по телефону: **8 800 600 05 65**



Узнать больше  
о каменной вате  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)



Узнать больше о минеральной  
изоляции на основе стекловолокна  
[www.tn.ru](http://www.tn.ru)

