

## Краткие рекомендации по приемке квартиры в ЖК Prime Park на основе опыта соседей, получивших ключи

### Контакты

#### Отдел постпродажного обслуживания Застройщика

- +7 (495) 025 38 81
- [upo@primepark.ru](mailto:upo@primepark.ru)

#### Управляющая компания

- т. +7 (495) 481 22 44
- [serv@primeparkmanagement.ru](mailto:serv@primeparkmanagement.ru)

### Проверка и осмотр квартиры

1. **Настоятельно рекомендуем принимать квартиру со специалистом по приемке.** Делайте фотографии, пригодится. Обязательно необходимо обратить внимание на:
  - **Окна:** проверьте, что рамы, створки и стеклопакеты целые: нет трещин, царапин, брака и сколов, с рам удалена защитная пленка. Нигде не дует, все механизмы работают легко, плавно, без заеданий.
  - **Входные двери в квартиру:** т.к., вероятно, вы не будете их менять. Дверные ручки крепко держатся, гильотина внизу двери работает, дверь установлена корректно и ровно, сама не открывается и не закрывается, створка двери ни обо что не цепляется при открывании, нет вмятин и царапин, проверьте уплотнитель. У двери плавный ход, все замки легко открываются и закрываются. Не забудьте проверить наличие провода для подключения звонка и глазок.
  - **Вентиляционные отверстия в шахтах с/у и кухни:** в вентиляционных отверстиях нет посторонних предметов, например, строительного мусора. Нет обратной тяги, воздух не идет из вентиляции в квартиру. Тяга вентиляции (вытяжки) работает.
  - Сразу выясните нахождение и осмотрите запорные вентили на ГВС и ХВС, чтобы потом ни за кем не бегать и не искать самостоятельно.
  - Проведите замеры тепловизором.
  - Сфотографируйте показания счетчиков приборов учета.
2. Вы можете (и должны) отмечать недостатки, не только квартиры, но и ОДИ (общедомовое имущество) и МОП (места общего пользования): треснуло стекло в лобби, побита плитка, количество деревьев не соответствует ПД (проектная декларация), лестницы в «бетоне» (без отделки), сервисные зоны без отделки. Это все про ОДИ. Делайте фотографии, пригодится.  
Не забывайте, в соответствии с 214-ФЗ вы можете потребовать ознакомления с проектной документацией (и стадии «П» и стадии «Р») и всеми внесенными изменениями.
3. Не стесняйтесь задавать вопросы, касаемо вашей квартиры, ОДИ, МОП.

### Протокол замечаний

4. После осмотра квартиры, МОП и ОДИ вы проследуете в офис Застройщика в башне R6, где необходимо будет внести все выявленные вами недостатки в протокол замечаний.
5. Рекомендуем отразить в протоколе замечаний, что нет технической возможности проверить систему пожаротушения.

6. В случае, если внешняя сторона входной двери в квартиру оклеена защитой на время ремонтных работ, рекомендуется отразить в акте, что нет возможности проверить накладную панель двери на целостность.
7. Обязательно указать, что окна грязные и в связи с этим возможны скрытые повреждения и дефекты.
8. Так же вы имеете законное право внести в данный протокол замечания по ОДИ и МОП: Не поддавайтесь на комментарии сотрудников Застройщика, что ОДИ и МОП переданы на баланс в УК и претензии надо подавать в УК.
9. Проследите, что бы в протоколе замечаний были указаны даты устранения замечаний в соответствующей графе.
10. Подписываете протокол замечаний со своей стороны и со стороны Застройщика.
11. Попросите копию доверенности на подписанта со стороны Застройщика.

Если хотите подстраховаться в случае, если обнаружены существенные недостатки на приемке, то можно отправить копию подписанного экземпляра протокола замечаний Почтой России ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

## Подписание акта об окончательных взаиморасчетах

Обратите внимание на формулировки п. 6 и 7. в акте об окончательных взаиморасчетах.

6. Стороны подтверждают, что Застройщик и Участник долевого строительства исполнили все свои финансовые и иные обязательства в полном объеме, за исключением обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

7. С даты подписания настоящего Акт об окончательных взаиморасчетах Стороны имущественных и иных претензий друг к другу не имеют, за исключением взаимных обязательств, связанных с приемкой-передачей Объекта долевого строительства.

Согласно п. 3.4.3 и 3.4.4. ДДУ (см. ниже) вы и Застройщик подписываете акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная Цена Договора.

3.4.3. При передаче Квартиры Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.3.4.1., п. 3.4.2. Цена Договора.

3.4.4. Проведение расчетов в соответствии с пунктом 3.4.1 или 3.4.2. Договора не препятствуют подписанию передаточного акта Квартиры (Акта приема-передачи Квартиры) в соответствии с п. 5.4. Договора.

В связи с этим, рекомендуем внести корректировки в акт об окончательных взаиморасчетах и исключить обобщающие формулировки, связанные с выполнением\_обязательств и условий договора ДДУ: такие слова, как "исполнил **все** обязательства", "стороны не имеют иных претензий" и т.д.

## Подписание акта приема-передачи

12. Если в квартире выявлены существенные недостатки, то вы в праве не подписывать акт приема-передачи (214-ФЗ ч. 5 ст. 8. «Передача объекта долевого строительства»).
13. В данном случае ключи от квартиры вам пока не выдадут. Имейте ввиду, что Застройщик может прибегнуть к односторонней передаче квартиры по истечении 2х месяцев, в случае если вы действительно уклоняетесь от приема передачи.
14. В случае, если вы планируете подписать акт приема-передачи, то требуйте внести следующие корректировки в акт приема-передачи и предоставить вам распечатанный акт.

- **Пункт 2, рекомендуем исключить** предложение об отсутствии претензий по качеству Объекта.
- **Пункт 6, рекомендуем полностью исключить** из АПП. Сроки передачи квартиры указаны в ДДУ. В АПП Застройщик этим пунктом пытается подменить сроки передачи квартиры.
- **Формулировку в пункте 7 рекомендуем изменить** на: «С даты подписания настоящего Акта Стороны подтверждают, что все обязательства по Договору в части оплаты объекта долевого строительства считаются исполненными».
- **Исключайте любые расплывчатые формулировки** содержащие фразы «каких-либо претензий не имеет», «обязательства по всем пунктам ДДУ исполнены полностью», «не имеют претензий в части сроков передачи» и др.

### **В конце данной памятки приведен пример корректировок в АПП**

15. Имейте ввиду, что сотрудники Застройщика не хотят менять формулировки в АПП и апеллируют к различным причинам. Что форма не меняется и уже согласована с юристами, что «надо зафиксировать в АПП отсутствие претензий по взаиморасчетам» (хотя ДДУ п. 3.4.4. не обязывает вас это делать) и прочие причины. Спокойно аргументируйте и отстаивайте свои права.
16. Имейте ввиду, что АПП со стороны Застройщика не имеет подписи. Он будет подписан позже со слов отдела пост продажного обслуживания. Они ссылаются на внутренний регламент подписания документов. Вы можете потребовать подписать акт Застройщиком, но практика показывает, что акты остаются без подписи. Запросите у сотрудника Застройщика предоставить вам расписку о том, что с вашей стороны подписано и передано Застройщику 2 копии акта приема передачи. Снимите копии с АПП.
17. Вместе с АПП запросите так же предоставить копию доверенности на подписанта от УК. Проверьте формулировки в доверенности и что уполномочен делать подписант.
18. Запросите у застройщика гарантийные документы на окна и двери.
19. Запросите у застройщика ключи от почтовых ящиков. Застройщик может сообщить, что ключи не готовы. Проверьте на всякий случай, ключи могут быть вставлены уже в сам почтовый ящик в зоне лобби.
20. Рекомендуем запросить архитектурное решение на дату ЗОС (в случае, если планировочное решение в квартире по итогу отличается)
21. Так же возможно запросить план замера площади (Экспликация), если по вашим замерам площадь квартиры не совпадает. Сверить.
22. Кроме того, по запросу застройщик выдает поэтажный план.

### **Итого, Вы подписываете у Застройщика**

1. Акт об окончательных взаиморасчетах
2. Протокол замечаний (может называться акт несоответствия, дефектный акт)
3. Заявление о внесении корректировок формулировки в акт приема передачи
4. Акт приема-передачи квартиры (решение о подписании на ваше усмотрение)
5. Дополнительные заявления на предоставление документов по пунктам 5-10 выше

### **После подписания АПП Застройщик Вам выдает**

1. Инструкцию по эксплуатации квартиры
2. 3 ключа от квартиры (оставив себе 2 копии для устранения недостатков)
3. Ключи от почтового ящика
4. 2 метки доступа

5. Флешку с документами по квартире, а также распечатанные копии:
  - слаботочные системы и оборудование
  - механические системы и оборудование
  - архитектурные решения
  - силовые сети
6. Бутылку вина

На флешке, выданной застройщиком, рекомендуется проверить, что выдали именно на вашу квартиру данные, часто бывает путаница.

## Посещение УК

Вы проследуете в башню R5 на 1 этаж, где располагается офис УК.

### **Вы на законном основании можете отказаться:**

1. Подписывать договор с УК (управляющая компания)
2. Внести депозит в 100 тыс. руб.
3. Подписывать документ об ознакомлении о проведении ОСС (общее собрание собственников), т.к. вам его направили по почте
4. Воздержаться по голосованию ОСС
5. Оплачивать услуги по тарифу 150.14 руб. за текущий и будущие месяца. Доводы следующие: тариф не утвержден на ОСС, юридически вы пока еще не являетесь собственником (также помните, что АПП не подписан со стороны Застройщика), УК не была выбрана на конкурсной основе
6. Заявление об отключении системы оповещения о пожаре

## Подписываем и запрашиваем

1. Акт ввода приборов учёта в эксплуатацию. Проверьте, что УК указала полностью показания счетчиков, без округления в свою пользу
2. Паспорта на приборы учета
3. Заявление на предоставление технических условий (ТУ) выхода на ремонт квартиры. ТУ предоставят в течении 10 дней. Кстати, обязать подписать данный документ вас так же не могут. В документе содержится требования, ущемляющие ваши права и свободы
4. Запросите предоставить акт опрессовки систем отопления и водоснабжения (проверки под давлением). Скорее всего такого акта нет, придется написать заявление
5. Акт скрытых работ. Скорее всего такого акта нет, придется написать заявление

## Дополнительно

1. Устанавливаете приложение Prime Park и сотрудник УК регистрирует вас в нем
2. Вместе с сотрудником УК вы установите приложение Prime Park на телефон. Сотрудник поможет зарегистрироваться в приложении
3. Сотрудник УК при обращении регистрирует метку на второго члена семьи (например, на супруга или супругу)
4. Необходимо проверьте работоспособность приложения: закажите пропуск на гостя, оформите заявку на устранение недостатков МОП и ОДИ, забронируйте слот на доставку и др.
5. Необходимо проверить доступ в приложении и метки на месте, часто бывает, что не срабатывает либо ошибочно указывают доступ в чужую квартиру
6. УК должны также выдать паспорта на счетчики (обещают разобрать и выдать к марту)
7. Просите предоставить бланк и принять претензии по МОП и ОДИ со стороны УК

- УК дают бланк для составления доверенности на «бригадира» своей строительной бригады. Его нет необходимости заполнять

## По тарифам

- Тариф на паркинг еще не сформирован. Скидок на паркинг нет со слов компании оператора паркингом (это другое юр. лицо, компания подрядчик). Планируют пакет 2000 часов для почасовой оплаты, для тех, кто живет в ЖК не на постоянной основе
- Тариф на контейнер для строительного мусора: 8000 руб. за контейнер или 1000 руб. за 1 куб. метр. Свой контейнер не запрещают заказывать
- Защита МОП на время ремонта около 30 000 тыс. (при 4 квартир на площадке). Уточните, что это опция и что вы можем сделать защиту сами. УК не может вас заставить заказать эту услугу, равно как и требовать защищать коридор «бежевым линолеумом». Это лишь пожелания УК

## Пункты из акта приёмки-передачи от Застройщика

**Красным и зеленым отмечены рекомендуемые правки**

- Стороны подтверждают, что Квартира передана Участнику долевого строительства в надлежащем состоянии, отвечающем ее функциональному назначению и условиям Договора долевого участия. ~~Участник долевого строительства претензий к качеству Объекта долевого строительства и выполненных в нем работ по отделке и укомплектованию оборудованием не имеет.~~
- Застройщик гарантирует, что Квартира на момент передачи Участнику долевого строительства свободна от прав требования третьих лиц, не находится под арестом и не является предметом спора.
- По факту подписания настоящего Акта Участник долевого строительства ~~неполучает~~ **получил** ключи от Квартиры.
- Стороны подтверждают, что **с** одновременно с подписанием настоящего Акта Застройщик передал Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.
- ~~Стороны подписанием настоящего Акта пришли к соглашению, что в рамках заключенного Договора участия в долевом строительстве Застройщик обязан передать, а участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в срок не позднее ДД МЕСЯЦ ГГГГ года.~~
- С даты подписания настоящего Акта Стороны подтверждают, что **все** обязательства по Договору, ~~в том числе финансовые обязательства в части оплаты и финансовых взаиморасчетов по Объекту~~ **считаются исполненными.** ~~Стороны не имеют каких либо претензий друг к другу по Договору в том числе в части оплаты и сроков передачи Квартиры.~~
- С момента подписания настоящего Акта в соответствии с условиями Договора и статьи 211 ГК РФ риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры несет Участник долевого строительства.
- С даты подписания настоящего Акта Участник долевого строительства несет обязательства по оплате эксплуатационных расходов по Объекту и общему домовому имуществу в многоквартирном доме, в том числе, расходы по управлению, техническому обслуживанию, охране и коммунальным услугам.