

СОГЛАСОВАНИЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ:

коротко о главном



АВТОР

Анна Страгис, эксперт
по перепланировкам,
сооснователь компании
«Формула Перепланировки»,
официальный партнер гильдии
риэлторов Москвы

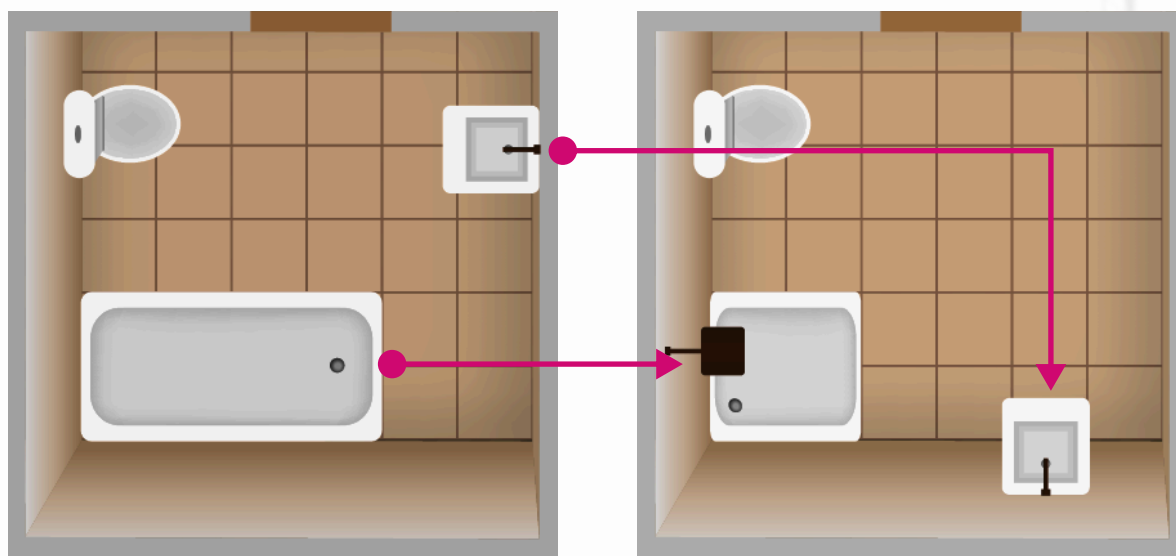
Что такое перепланировка?

Давайте разберемся. Перепланировка — это любые изменения, которые отражаются в техническом плане вашей квартиры. Например, если вы убрали стену, перенесли ванну или решили объединить кухню с гостиной, это нужно согласовывать. Потому что такие изменения могут повлиять на комфорт и безопасность проживания для вас и ваших соседей в доме, а также повлиять на безопасность самого дома как строения.

Все работы, которые требуют согласования, можно разделить на три большие группы:

01.Переустройство

Представьте: вы хотите, чтобы раковина наконец оказалась в удобном углу, а ванна уступила место стильной душевой. Или решили поставить полотенцесушитель, который не только греет, но и радует глаз. Всё это — переустройство.



Вот самые частые примеры:

- Решили заменить старые батареи на современные радиаторы
- Убрали газовую плиту и поставили электрическую
- Вы перенесли раковину, унитаз или ванну на другое место в санузле

Звучит просто, но такие изменения обязательно нужно согласовать.

02.Перепланировка

А это уже про стены. Например, захотелось объединить кухню и гостиную, чтобы создать просторное пространство для вечеров с друзьями. Или выделить небольшую гардеробную, в которой все ваши наряды займут свое почетное место.



Самые популярные варианты:

- Увеличить ванную за счет коридора
- Превратить часть спальни в удобную гардеробную
- Снести перегородку между ванной и туалетом, чтобы сделать один просторный санузел

Каждая такая переделка меняет границы и/или назначение помещений и должна быть зафиксирована в техплане.

03.Реконструкция

А вот это уже очень серьезно. Это про увеличение площади и/или объема помещения. Например, вы решили, что вашей квартире не хватает мансарды — и построили ее.

Или:

- присоединили к нашей квартире подвал или чердак;
- захватили часть подъезда в многоквартирном доме.



Такие изменения требуют не только согласования, но и особого подхода: проектной документации, заключений экспертов и даже согласия ваших соседей.

Согласовывать нужно вообще все?

Есть конечно и то, что можно не согласовывать. Но это касается только незначительных изменений:

- Установки сантехники без ее перемещения
- Установки стеклопакетов с сохранением формы и цвета рам
- Замены дверей без изменения размеров проемов
- Косметического ремонта: поклеить обои, покрасить стены, заменить напольное покрытие

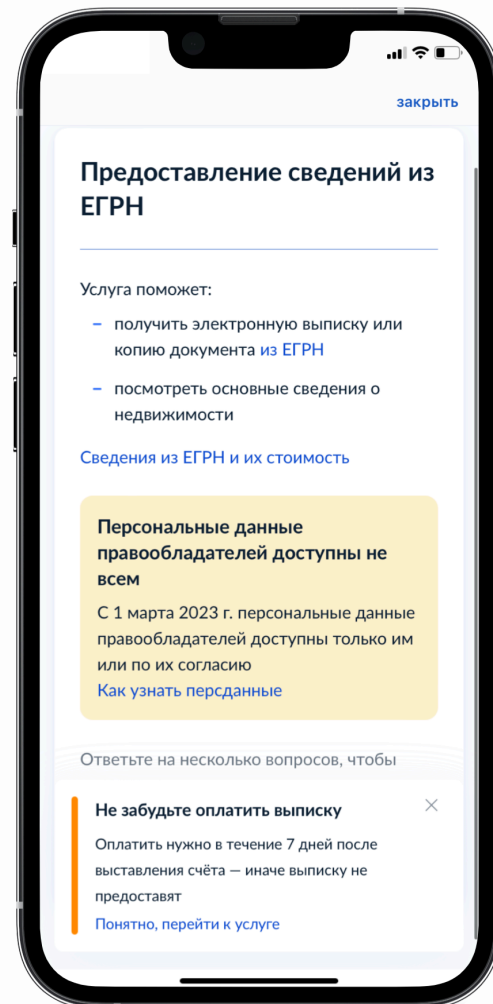
Если вы планируете ремонт, обязательно проверьте, была ли в вашей квартире перепланировка. Даже если вы не изменяли ничего сами — это могли сделать предыдущие собственники. Это важно знать, чтобы можно было согласовать ваши будущие изменения и защитить себя от возможных штрафов или сложностей при продаже квартиры.



Проверить просто:

1. Откройте план БТИ или выписку из ЕГРН. Их можно заказать через портал [Госуслуг](#).
2. Сравните их с реальным состоянием квартиры.

Если стены или перегородки, дверные или оконные проемы, кухня или санузел находятся НЕ там, где указано в документах, — это перепланировка. И даже если вы приобрели квартиру с рук и ничего не делали в ней — ответственность за несогласованную перепланировку лежит на вас, а не на бывшем собственнике, который, не получив согласование, продал вам квартиру.



Последствия незаконной перепланировки

1. Финансовые потери:

- Стоимость квартиры может снизиться на 10–25%
- Пример: квартиру стоимостью 15 млн. руб. могут оценить в 13 млн руб. из-за несогласованной перепланировки

2. Юридические проблемы:

- Штрафы:
 - Для физических лиц: 2.000–2.500₽
 - Для юридических лиц: 40.000–50.000₽
- Предписание вернуть исходную планировку
- Возможность принудительной продажи квартиры через суд

3. Сложности с недвижимостью:

- Проблемы с оформлением ипотеки, дарения или наследства
- Отказ в получении ипотеки, вступление в наследство возможно только через суд

4. Риски безопасности:

- Изменения могут привести к разрушению конструкций и даже обрушению здания

5. Приостановка сделок:

- Несогласованная перепланировка может быть «засвечена» в Росреестре, что приведет к заморозке любых операций с недвижимостью до устранения нарушений

Как согласовать перепланировку? Это сложно, долго, дорого?

1. Проведите анализ текущей документации:

- Получите выписку из ЕГРН и поэтажный план из БТИ.
- Если документов нет — закажите техпаспорт из архива.

2. Проверьте документы:

- Изучите поэтажные планы соседей сверху и снизу, чтобы убедиться, что ваши изменения не затрагивают их несущие конструкции, инженерные системы и не ухудшают условия их проживания. *Пример: Убедитесь, что кухня-ниша не располагается над жилой комнатой соседей снизу.*

3. Оцените планировочное решение:

- Не уверены, что ваш дизайн-проект соответствует нормам? Обратитесь за консультацией к профессионалам, которые помогут проверить все детали и избежать нарушений. Свяжитесь с экспертами через контактную форму «Формулы перепланировок» для точной проверки вашего проекта.

СВЯЗАТЬСЯ С ЭКСПЕРТОМ



4. Закажите проектно-техническую документацию:

- Наймите инженера-проектировщика для создания проекта перепланировки.
- Получите техническое заключение о допустимости и безопасности работ.

5. Подайте документы на согласование:

- Соберите полный пакет документов, включающий:

- заявление,
- правоустанавливающие документы,
- технические планы,
- проект перепланировки,
- техническое заключение.

- Отправьте документы онлайн через портал «Госуслуги».

Дождитесь решения: в течение 45 дней получите ответ. После положительного решения приступайте к ремонтным работам.

6. Выполните ремонтные работы: убедитесь, что работы проводятся строго по согласованному проекту. Завершите все работы в течение 18 месяцев.

7. Соберите все справки и акты, которые выдала вам строительная компания в ходе ремонта – и обратитесь в жилищную инспекцию.

8. Получите акт о завершённом переустройстве: после сбора всех документов к вам на объект придет комиссия. И если все соответствует ранее полученному разрешению — комиссия выдаст вам соответствующий акт.

9. Обновите техническую документацию: вызовите кадастрового инженера и изготовьте технический план на вашу квартиру (он необходим для постановки нового планировочного решения на кадастровый учет в Росреестре).

10. Вызовите инженера БТИ для изготовления актуального технического паспорта.

11. Внесите изменения в Росреестр: зарегистрируйте изменения в ЕГРН, чтобы легализовать перепланировку.

Подводя итог

Как видите, согласование перепланировки — процесс, в котором нужно учесть много нюансов. И здесь важно вовремя увидеть ошибки, которые могут быть допущены на любом этапе любой инстанцией. Например, ошибку может допустить БТИ, и весь процесс дальше просто застопорится или вы получите отказ.

Поэтому лучше не рисковать вашим временем, деньгами и нервами, а доверить этот вопрос профессионалам «Формулы перепланировок»

[СВЯЗАТЬСЯ С ЭКСПЕРТОМ](#)



На индивидуальной бесплатной онлайн-консультации мы разберем:

— **Нужно ли узаконить вашу перепланировку?**

Мы подробно изучим вашу ситуацию, чтобы понять, какие изменения необходимо согласовать, и как это сделать с минимальными затратами.

— **Ваши планы и текущие документы**

Проанализируем технический паспорт, выписку из ЕГРН и другие документы. Укажем, что потребуется для узаконивания, и объясним, как избежать возможных проблем.

— **Ответим на все ваши вопросы**

Вы получите четкий план действий: от оценки перепланировки до ее полного согласования.

Пишите в личные сообщения: [@Formula_pereplanirovki](#) и мы запишем вас на консультацию

[ЗАПИСАТЬСЯ НА КОНСУЛЬТАЦИЮ](#)

жмите на кнопку