



ГЕОРИС
СОГЛАСОВАНИЕ ПЕРЕПЛАНИРОВОК

Как согласовать перепланировку за 5 шагов

Бесплатный гайд для собственников квартир

Без канцелярита. Что делать и каких ошибок избежать.

200+

объектов согласовано

60-90

дней средний срок

0 руб.

первая консультация

ГЕОРИС

georis.ru | @georis_bot | +7 (903) 011-58-82

Согласование перепланировок. Москва и вся Россия.

Что такое перепланировка

Перепланировка — это изменение конфигурации помещения: его границ, площади, образование новых помещений или изменение внутренней планировки. Согласно статье 25 Жилищного кодекса РФ, перепланировка требует внесения изменений в сведения ЕГРН и обязательного согласования.

Перепланировка

Изменение конфигурации — стены, проёмы, площадь.

- Снос или возведение перегородок
- Объединение или разделение комнат
- Создание или перенос дверных проёмов
- Расширение санузла или кухни
- Организация гардеробной, кладовки
- Объединение квартир или разделение на несколько

Переустройство

Замена или перенос инженерных сетей и оборудования.

- Перенос кухонной плиты
- Замена газовой плиты на электрическую
- Перенос унитаза или раковины
- Установка душевой кабины вместо ванны
- Перенос стояков водоснабжения

Что не является перепланировкой — согласование не нужно

- ✗ Косметический ремонт: покраска стен, замена плитки, натяжной потолок
- ✗ Замена окон и дверей без изменения размера и формы проёмов
- ✗ Установка встроенной мебели: кухонный гарнитур, шкаф-купе
- ✗ Установка кондиционеров, остекление лоджии без изменения фасада
- ✗ Установка розеток, посудомоечной или стиральной машины

Эти действия не меняют план помещения, зафиксированный в выписке из ЕГРН или техническом паспорте.

Что можно и что запрещено

Разрешено

- ✓ Объединить жилые комнаты между собой
- ✓ Сделать проём в несущей стене
- ✓ Расширить санузел за счёт коридора
- ✓ Сделать гардеробную из кладовки
- ✓ Перенести кухню без газовой плиты
- ✓ Создать кухню-нишу или кухню-столовую

Запрещено

- ✗ Переносить кухню с газовой плитой в жилую комнату
- ✗ Объединять лоджию/балкон с жилым помещением
- ✗ Сносить несущие стены без заключения проектировщика
- ✗ Переносить санузел над жилой комнатой соседей снизу
- ✗ Делать тёплый пол от общей системы отопления
- ✗ Демонтировать вентиляционный короб
- ✗ Размещать комнату или кухню без окна

Абсолютные запреты — нельзя ни при каких условиях

- ✗ Разрушение несущих стен без технического заключения проектировщика
- ✗ Снятие радиаторов центрального отопления и вынос их на лоджию
- ✗ Перенос мокрых зон (санузла, кухни) в жилые комнаты
- ✗ Уменьшение или демонтаж общедомового вентиляционного короба
- ✗ Размещение санузла над комнатой или кухней соседей снизу
- ✗ Обустройство кухни под санузлом соседей сверху
- ✗ Объединение газифицированной кухни с жилой комнатой

⚠ Почему важно согласовать

Штраф для физлица — всего 2 000–2 500 руб. Но это только начало. Вместе со штрафом выдаётся предписание: устранить или узаконить. Не выполнил — суд. Последствия: запрет выезда за границу, арест счетов, продажа квартиры с торгов. То, что квартира единственное жильё — не спасает.

5 шагов согласования

01 Проверьте свой дом и тип перепланировки

- **Узнайте тип конструкции:** Откройте mos.ru → «Сведения о доме» → серия дома определяет несущие стены.
- **Получите технический паспорт:** Заказывается только в БТИ. Стоимость от 3 500 руб., срок 7–14 дней.
- **Определите тип перепланировки:** Простая (только перегородки) → По эскизу → По проекту (несущие стены, мокрые зоны).

02 Соберите документы

- **Заявление о перепланировке:** Бланк на сайте жилищной инспекции, в МФЦ или на Госуслугах.
- **Технический паспорт:** МФЦ / Госуслуги, срок 7–14 дней.
- **Выписка из ЕГРН:** Через Госуслуги, срок 1–3 дня.
- **Проект перепланировки:** Организация с допуском СРО, срок 5–14 дней.
- **Согласие всех собственников:** Нотариус или личная явка в жилищную инспекцию.

□ **Совет:** При ипотечной квартире дополнительно нужно согласие банка-залогодержателя.

03 Закажите проект

- **Кто может делать проект:** Только инженер-проектировщик в организации с допуском СРО. Дизайнер проект не делает — нужен именно инженер.
- **Стоимость проекта (Москва):** Простая перепланировка от 15 000 руб. С несущими стенами от 40 000 руб.
- **Что входит в проект:** Планировочное решение, конструктивные и инженерные решения, техническое заключение. При затрагивании несущих стен — заключение от автора проекта дома (в Москве: МНИИТЭП или ГБУ «Экспертный центр»).

□ **Совет:** Проверьте наличие допуска СРО на сайте организации перед заказом.

04 Подайте заявление в жилищную инспекцию

- **Способы подачи (Москва):** Онлайн через mos.ru, через МФЦ или Госуслуги.
- **Срок рассмотрения:** 20 рабочих дней — после этого получаете разрешение на выполнение работ.
- **Важно:** Работы начинать только после получения разрешения. Срок действия — 1 год, можно продлить.

□ **Совет:** В регионах: жилищная инспекция субъекта РФ или орган местного самоуправления.

05 Приёмка и внесение в ЕГРН

- **Соберите пакет документов:** Технический паспорт БТИ, проект, разрешение на работы, акты скрытых работ, новый технический план (кадастровый инженер).
- **Подача в инспекцию:** Пакет подаётся целиком. Назначается выход комиссии — в некоторых регионах через видеофиксацию.
- **После подписания акта:** Жилищная инспекция сама направляет документы в Росреестр. Вы получаете обновлённую выписку из ЕГРН.

□ **Совет:** После внесения изменений в Росреестр перепланировка считается официально узаконенной.

Частые ошибки и подводные камни

X Начать работы без разрешения	Штраф + предписание снести всё за свой счёт. Даже если работы выполнены профессионально.
X Сделать не то что в проекте	Инспектор при приёмке сверяет факт с проектом. Любое отклонение — отказ в приёмке.
X Заказать проект без СРО	МЖИ откажет в приёме документов. Деньги за проект потеряны.
X Не получить согласие банка	При ипотеке банк может потребовать досрочного погашения кредита.
X Думать что «само рассосётся»	При продаже квартиры это всплывёт на 100%. Покупатель потребует снижения цены или откажется.

Когда лучше обратиться к специалисту

- Затрагиваете несущие стены или перекрытия
- Переносите мокрые зоны (кухню, санузел)
- Квартира в ипотеке
- Уже получили предписание МЖИ
- Перепланировка уже сделана без согласования
- Объект — апартаменты или коммерческая недвижимость
- Дом является объектом культурного наследия

Нужна помощь с перепланировкой?

Бесплатная консультация. Без обязательств. Онлайн.

Эксперт разберёт вашу ситуацию за 30 минут.

georis.ru | [@georis_bot](https://t.me/georis_bot) в Telegram

Таблица документов

Документ	Где получить	Срок
Заявление о перепланировке	Сайт МЖИ / МФЦ	до 20 дней
Технический паспорт	МФЦ / Госуслуги	7-14 дней
Выписка из ЕГРН	Госуслуги / МФЦ	1-3 дня
Проект перепланировки	Организация с СРО	5-14 дней
Техническое заключение	Та же организация	3-10 дней
Согласие собственников	Нотариус / инспекция	1 день

Согласование по эскизу

Эскизный способ — упрощённый вариант согласования для несложных перепланировок, не затрагивающих несущие конструкции и инженерные системы. Дешевле полноценного проекта, но подходит не для всех случаев.

Стоимость и сроки

- Эскиз дешевле проекта, но учтите расходы: технический паспорт от 3 500 руб. + выписка из ЕГРН.
- Срок рассмотрения заявления — до 20 рабочих дней.
- Весь процесс от подготовки документов до получения акта: 1,5–3 месяца.

Требования к эскизу

- ✓ Выполнен в масштабе с указанием всех планируемых изменений и размеров
- ✓ Подпись заявителя обязательна
- ✓ Прикладываются планы помещения — до и после перепланировки

Что нельзя делать по эскизу:

- ✗ Изменения в инженерных коммуникациях
- ✗ Затрагивание вентиляционных каналов
- ✗ Перенос электрических щитков
- ✗ Изменение системы отопления без УК

Когда нужен проект, а не эскиз:

- → Квартира в ипотеке
- → Дом — объект культурного наследия
- → Апартаменты или аварийный дом
- → Затрагиваются несущие стены
- → Сложные планировочные решения

Частые ошибки при согласовании по эскизу

- ✗ Неверное определение несущих конструкций
- ✗ Отсутствие подписей или неполный комплект документов
- ✗ Фактическое выполнение работ не совпадает с эскизным планом
- ✗ При самовольной перепланировке по эскизу может потребоваться полноценный проект
- ✗ В некоторых регионах действуют дополнительные требования к оформлению эскиза

Нужна помощь с перепланировкой?

Бесплатная консультация. Без обязательств. Онлайн.

Эксперт разберёт вашу ситуацию за 30 минут.

georis.ru | [@georis_bot](https://t.me/georis_bot) в Telegram