

Чек-лист оформления перепланировки квартиры

Оформление перепланировки — длительная процедура с множеством формальностей, требований и мелких, но важных нюансов. Недочёты в документации или несоответствие нормам грозит приостановкой работ, отказом в согласовании, штрафами или необходимостью возвращать всё в исходное состояние.

Чтобы пройти все этапы без сюрпризов, используйте наш чек-лист: выполняйте пункты последовательно, отмечайте готовые — так вы сохраните контроль над процессом и снизите вероятность ошибок.

Возникли вопросы или нужна помощь? Позвоните или напишите нам +7 (924) 219-51-00 (Мегафон, WhatsApp, Telegram). Компания «Алкис» | <https://pereplanirovkadv.ru>

1. Правовые основания

- ☐ Паспорта всех собственников квартиры не просрочены, и срок их действия не истекает в ближайший месяц
- ☐ Все совершеннолетние сособственники квартиры согласны на перепланировку
- ☐ Все совершеннолетние сособственники могут лично подписать заявление в офисе органа, осуществляющего согласование перепланировки или оформить нотариальную доверенность на представление их интересов
- ☐ Квартира не находится в аварийном или подлежащем сносу доме
- ☐ Квартира или дом не относится к памятникам архитектуры или объектам культурного наследия (или есть разрешение соответствующего органа)

2. Проверка идей перепланировки

Убедитесь, что задуманные изменения не нарушают существующие нормы и запреты

- ☐ Нет сноса несущих конструкций: стен, колонн, пилонов, ригелей, балок
- ☐ Не предусматривается штрабление панелей перекрытий и горизонтальных швов под трубы или электропроводку
- ☐ Радиаторы отопления не переносятся на балкон или лоджию
- ☐ Тёплые полы не подключаются к стоякам отопления или горячего водоснабжения
- ☐ Вентиляционные каналы и шахты сохраняются без уменьшения сечения
- ☐ Туалет, санузел или ванная (или их части) не располагаются над жилыми комнатами или кухней (кухней-нишей) квартир, расположенных ниже
- ☐ Кухня или кухня-ниша (или их части) не размещается над жилыми помещениями соседей снизу
- ☐ Жилые комнаты (или их части) не размещаются под кухней, кухней-нишей, санузлом или ванной квартир, расположенных выше
- ☐ Газифицированная кухня не объединяется полностью с жилой комнатой. Если выполняется проём, он имеет плотно закрывающуюся дверь или мобильную перегородку
- ☐ Планируется использовать лёгкие материалы для перегородок (нагрузка не более 150 кг/м², толщина до 10 см)
- ☐ Антресоль не превышает 40% площади помещения
- ☐ Балконы, лоджии, террасы и веранды не объединяются с жилыми комнатами
- ☐ Во всех жилых комнатах и кухне сохраняется естественное освещение (окно)

- ☐ Площадь кухни-ниши — не менее 5 м²
Не изменяется работа общедомовых инженерных сетей
- ☐ (не устанавливаются регулирующие устройства, влияющие на соседей)
- ☐ Нагрузка на перекрытия остаётся в пределах допустимой (нет тяжёлых стяжек, массивных перегородок или оборудования)

Важно! В некоторых регионах действует категорический ЗАПРЕТ на работы по устройству или расширению проёмов, демонтажу, сносу или переносу стен и перекрытий в многоквартирных ПАНЕЛЬНЫХ домах. Уточните это обстоятельство в своём городе!

3. Документы

- ☐ Есть свежая выписка из ЕГРН и технический паспорт БТИ
- ☐ Подготовлен план размещения стояков ГВС/ХВС и инженерных сетей квартиры (обычный, от руки)
- ☐ При переносе, расширении или уменьшении мокрых зон и жилых комнат — есть поэтажные планы квартир ниже и выше
- ☐ При замене газовой плиты на электрическую — оформлены технические условия от УК/ТСЖ
- ☐ Есть проект перепланировки, выполненный проектной организацией с допуском СРО
- ☐ Есть разрешение банка (в случае ипотеки)

4. Согласование

- ☐ Подано заявление в орган, осуществляющий согласование перепланировок (лично, онлайн или через МФЦ)
- ☐ Получено разрешение на проведение перепланировки

5. Выполнение работ

- ☐ Заключён договор с организацией (подрядчиком), выполняющей работы по перепланировке и (или) переустройству
- ☐ Подрядчик имеет допуск СРО
- ☐ Работы ведутся строго по утверждённому проекту
- ☐ Все скрытые работы оформляются актами (например, гидроизоляция, звукоизоляция, усиление проёмов, устройство перегородок и т. д.)
- ☐ Ведётся журнал производства работ (подрядчиком)

6. Завершение и ввод в эксплуатацию

- ☐ Работы завершены в срок, указанный в разрешении (желательно заранее)
- ☐ Заказан и подготовлен технический план после перепланировки (кадастровым инженером)
- ☐ Подготовлен пакет документов: проект перепланировки, выписка из ЕГРН (или свидетельство о праве собственности), распоряжение на перепланировку (разрешение администрации), нотариальная доверенность, если заявление подаётся за собственника или других собственников (оригинал), договор с подрядной организацией, имеющей допуск СРО, акты на скрытые работы (список указан в проектной документации), журнал работ, технический план
- ☐ Подано уведомление/заявление в администрацию о завершении работ
- ☐ Назначена и проведена комиссия по приёмке
- ☐ Получен акт приёмки без замечаний

7. Внесение изменений в ЕГРН

- ☐ В Росреестр внесены новые данные об объекте (через орган, осуществляющий согласование или лично через МФЦ)

- ☐ Заказана и получена выписка из ЕГРН после внесения изменений
- ☐ Заказан и получен новый технический паспорт БТИ (при желании)

8. Архив и хранение документов

- Сохранены оригиналы документов: проект перепланировки,
- ☐ разрешение администрации, акт приёмки, новый технический паспорт, технический план, выписка из ЕГРН
 - ☐ Все документы хранятся в одном месте и доступны для предъявления при продаже или проверке

Возникли вопросы или нужна помощь? Позвоните или напишите нам
+7 (924) 219-51-00. Компания «Алкис» | <https://pereplanirovkadv.ru>