



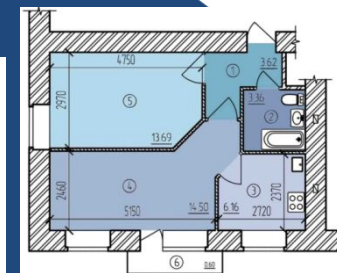
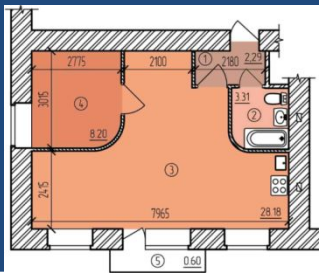
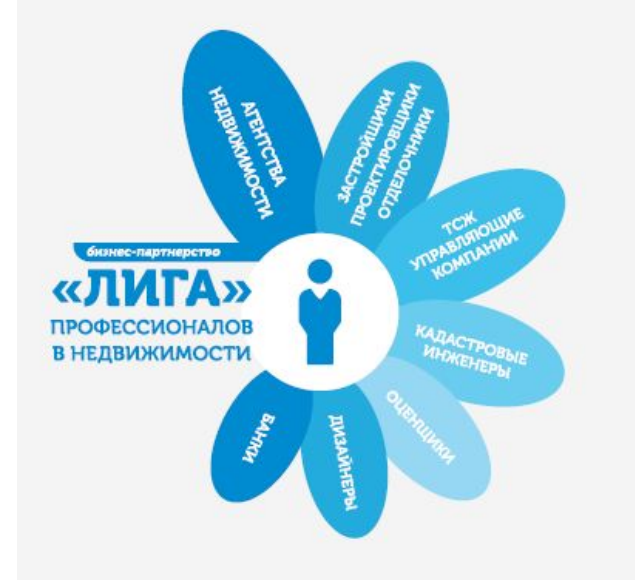
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОО  
**ОМСКСТРОЙПП**

СЕМИНАР

# НОВОЕ в перепланировке ЖИЛЫХ и НЕЖИЛЫХ помещений

Гоненко Светлана Юрьевна

Тел: 272-262  
[www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)  
[www.ligapn.ru](http://www.ligapn.ru)



# ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ

- Демонтаж, перенос перегородок
- Монтаж новых перегородок

- Объединение помещений
- Разделение помещений

- Перенос и устройство дверных проемов

- Изменение назначения помещений в квартире

Изменение конфигурации, требующее внесения изменений в технический план

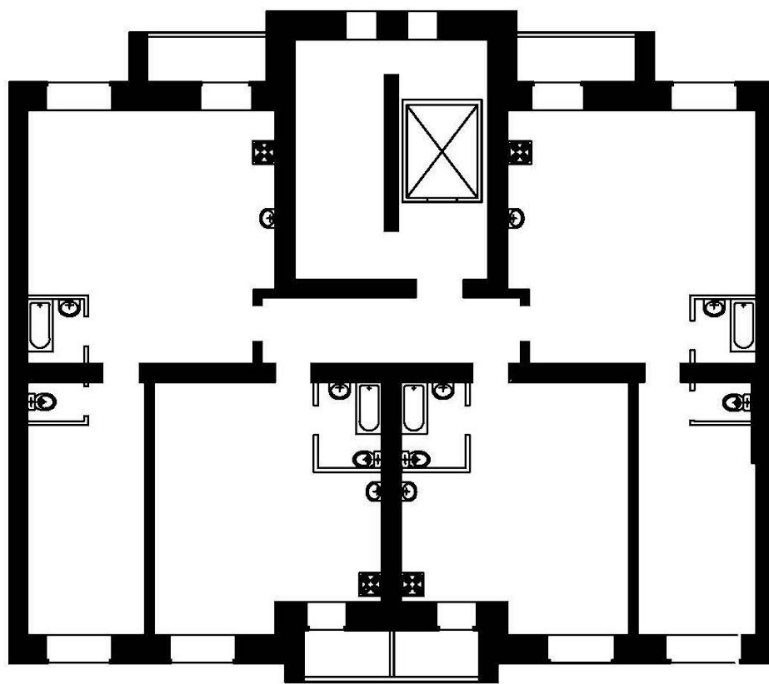
Внутренние изменения без выхода за параметры объекта и без затрагивания общего имущества

ЖК РФ обязывает владельцев квартир согласовывать производимую перепланировку  
Перепланировка выполненная без разрешения является самовольной

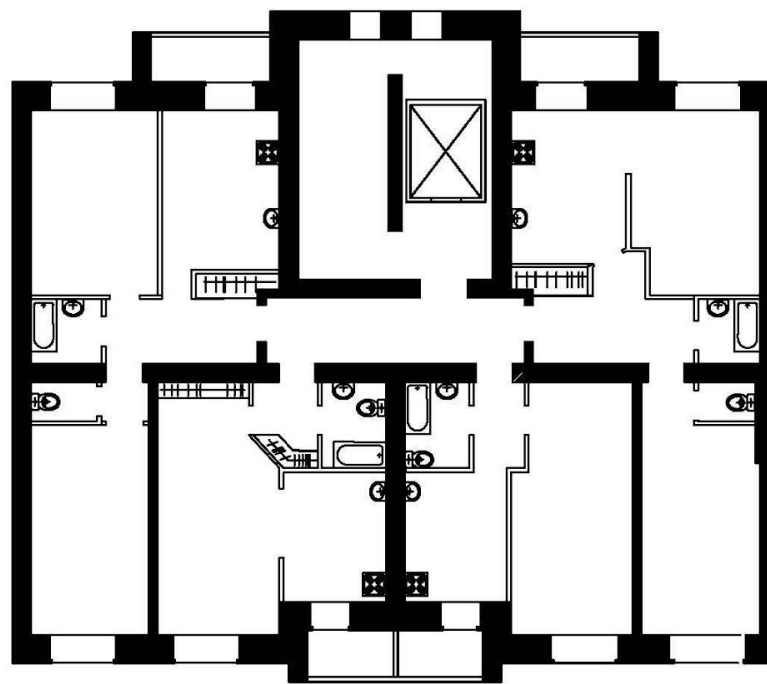
пр. К. Маркса 34А  
Тел: 272-262, 286-997  
[www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)

Совет: проконсультируйтесь со специалистами перед тем, как делать перепланировку

До перепланировки 8-ой этаж



После перепланировки 8-ой этаж



**ЗАО «Омскстройпроект»**

**пр. К. Маркса 34А, Тел: 272-262, 286-997, [www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)**

# ПЕРЕУСТРОЙСТВО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

**Установка, замена, перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования (в т.ч. газового, вентиляции и др.)**

**ЖК РФ обязывает владельцев квартир согласовывать производимое переустройство  
Переустройство выполненное без разрешения является самовольным**

**пр. К. Маркса 34А  
Тел: 272-262, 286-997  
[www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)**

**Совет: проконсультируйтесь со специалистами перед тем, как делать переустройство и перепланировку**

# РЕКОНСТРУКЦИЯ -ЭТО

Изменение параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема)

п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ

пр. К. Маркса 34А  
Тел: 272-262, 286-997  
[www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)

**Совет:** проконсультируйтесь со специалистами перед тем, как делать переустройство и перепланировку

# РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТА

- Возведение пристроек, тамбуров
- Надстройка дополнительных этажей, мансард
- Изменение высоты объекта
- Изменение назначения объекта
- Демонтаж части здания

Градостроительный кодекс РФ предусматривает порядок получения разрешения на реконструкцию (ст. 51)

пр. К. Маркса 34А

Тел: 272-262, 286-997

[www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)

**Совет: перед реконструкцией  
сделайте обследование и проект**

◎ Любая установка перегородок в т.ч. в квартире со «свободной планировкой» – ЭТО ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Любая перепланировка в соответствии с ЖК РФ подлежит согласованию

ЗАО «Омскстройпроект»  
пр. К. Маркса 34А  
Тел: 272-262, 286-997  
[www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)

III. Техническое описание квартиры  
 Год постройки здания 1960 Этажность здания 4  
 Физический износ здания 27%

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1 Наружные стены (материал)	кирпичные толщ. 2,5 кирп. с расшивкой швов
2 Перегородки (материал)	кирпичные
3 Перекрытие (материал)	железобетонные плиты
4 Полы: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	по лагам, дощатые, окрашенные по лагам, дощатые, окрашенные метлахосая плитка по лагам, дощатые, окрашенные
5 Проклмы а) оконные б) дверные	деревянные двойные створчатые окрашенные деревянные простые глухие
6 Отделка стен: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	окраска известковым раствором окраска масляной кр., известковым р-ом окраска масляной кр., известковым р-ом окраска масляной кр., известковым р-ом
7 Отделка потолков: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	окраска известковым раствором окраска известковым раствором окраска известковым раствором окраска известковым раствором
8 Вид отопления	центральное (от ТЭЦ)
9 Наличие:	

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
 "ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ"

Область, республика, край  
 Район  
 Город (др. поселение)  
 Округ города

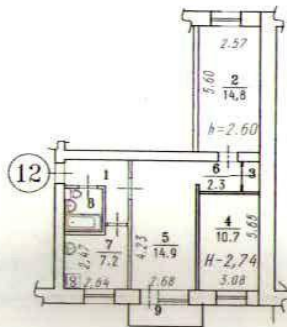
Омская область  
 Омск  
 Октябрьский округ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
 (КВАРТИРЫ) №

в доме № \_\_\_\_\_

по улице \_\_\_\_\_

План квартиры № \_\_\_\_\_  
 (выкопировка из поэтажного плана дома)  
 М 1 : 200



Самовольная перепланировка

Обмерил 30 июня 2004 г. \_\_\_\_\_ (Шишкина Р. З.)  
 Исполнил 16 июля 2004 г. \_\_\_\_\_ (Шишкина Р. З.)  
 Проверил 16 07 2004 г. \_\_\_\_\_ (Кувылкина С. Г.)

Балансодержатель: МУП ГДКРЭУ-4 ОАО Г. ОМСКА

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1		Регистрационное удостоверение от 12.05.1993 № 5-8420	
2		Регистрационное удостоверение от 12.05.1993 № 5-8420	

36	0	0	351338	
Б	В	Г	Д	Е

оставлен по состоянию на 30.06.2004

II. Экспликация площади квартиры

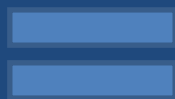
Литера, этаж	Номер по плану здания	Назначение частей помещения: жилого помещения, кухни и т.д.	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь			Самовольно перепланируемая площадь	Примечание
				квартиры	из нее			
					жилая	подсобная		
А,3	1	Коридор		4,1			2,74	
А,3	2	Комната		14,8				2,74
А,3	3	Шкаф		0,6				2,74
А,3	4	Комната		10,7				2,74
А,3	5	Комната		14,9				2,74
А,3	6	Коридор			2,3			2,74
А,3	7	Кухня			7,2			2,74
А,3	8	Санузел			3,0			2,74
А,3	9	Балкон				0,7		
		Итого:	58,3	40,4	17,2	0,7		



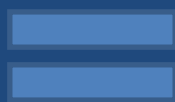
Сделка возможна если

Площадь квартиры в

Правоустанавливающем документе\*



Кадастровом паспорте (выписке из  
ЕГРП)



Техническом паспорте (плане)

\*Минус площадь балкона если ПУД до 2005 г.

# Ответственность за незаконную перепланировку

## 1. Штрафы

### Штрафы для физических лиц:

п.2 статьи 7.21. КОАП РФ от 2000 до 2500 рублей.

+ п.1 статьи 7.21 КОАП РФ за порчу жилого помещения, до 1500 рублей.

### Штрафы для юридических лиц:

Ст. 7.22 КОАП РФ (Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений) от 40 000 до 50 000 рублей.

## 2. Обязанность привести квартиру в первоначальный вид

П.3. ст. 29 ЖК РФ

## 3. Продажа квартиры с публичных торгов

П. 5 ст. 29 ЖК РФ

**Пример:** Р Е Ш Е Н И Е Октябрьского районного суда города Омска от 03 сентября 2014 года г. по иску Администрации Октябрьского административного округа г. Омска к Колесникову В.Н., Волковой Н.Г. **о продаже с публичных торгов самовольно перепланированного и не приведенного в первоначальное состояние жилого помещения.**

# Зачем нужно согласовывать перепланировку?



Последствия незаконной перепланировки

Нарушение закона – обязанность привести помещение в прежнее состояние

Угроза личной безопасности

Конфликты с соседями

Ограничения при продаже и залоге объекта

Потери в цене

Препятствия в приватизации

**Совет: перепланировку в квартире следует производить при наличии соответствующих разрешений**

пр. К. Маркса 34А  
Тел: 272-262, 286-997  
[www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)

## Порядок оформления перепланировки квартир :

№	Этап	Исполнитель	Срок	Стоимость (руб.)
1.	Консультация специалиста о возможности перепланировки	Омск Строй проект	10-30 мин	Бесплатно
2.	Проект перепланировки	Омск Строй Проект	от 7 дней	От 3500
5.	Получение распоряжения о согласовании перепланировки	АО	45 дней	От 4500
6.	Ремонт по проекту (+акты скрытых работ)	Заказчик/ подрядчик		
7.	Ввод в эксплуатацию	АО	15-30 дней	От 4500
8.	Новый тех. план на квартиру	Кад.инженер	7-30 дней	От 3000
9.	Внесение изменений в ЕГРП.	Роср. МФУ	7-10 дн.	3000-6000
		<b>Итого:</b>	<b>4 - 6 мес.</b>	<b>от 16650-21 500</b>

# Документы, подтверждающие законность перепланировки:

- ◎ Проект
- ◎ Распоряжение
- ◎ Акт ввода
- ◎ Тех.план
- ◎ Кадастровый паспорт

Везде конфигурация и площади помещений совпадают!

И совпадает с тем что на самом деле.

При  
перепланировке  
не допускается

- Размещение кухни, санузла над жилыми комнатами

- Присоединение к квартире мест общего пользования

- Выносить межкомнатные стены в панельных домах

- Устройство жилых комнат без окон

- Размещение санузла над кухней

Относится к  
реконструкции

- Пристрой балкона

- Изменение фасада дома

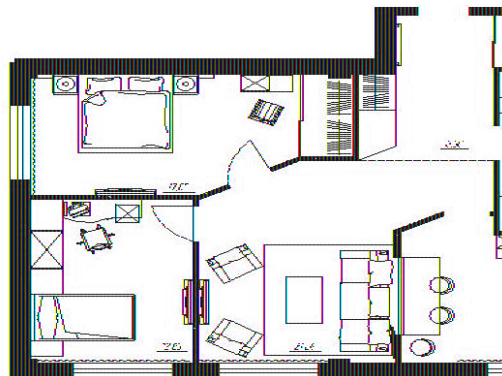
- Присоединение тех.помещений

# Так ли свободна свободная планировка?

План квартиры до перепланировки



План квартиры после перепланировки  
(вариант 1)

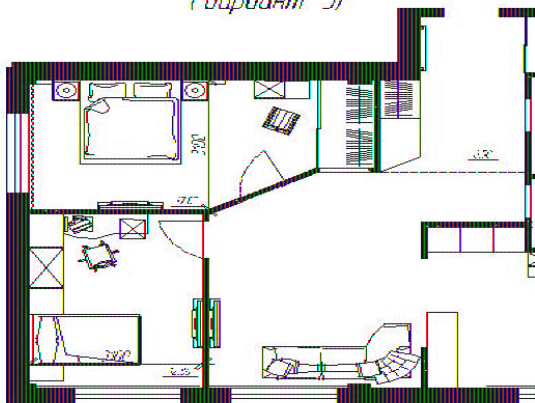


Не допускается размещать жилые помещения там, где по проекту дома запланирована кухня или санузел

Запрещается располагать над жилыми помещениями «мокрые» зоны

Запрещается располагать санузлы над кухней

План квартиры после перепланировки  
(вариант 3)



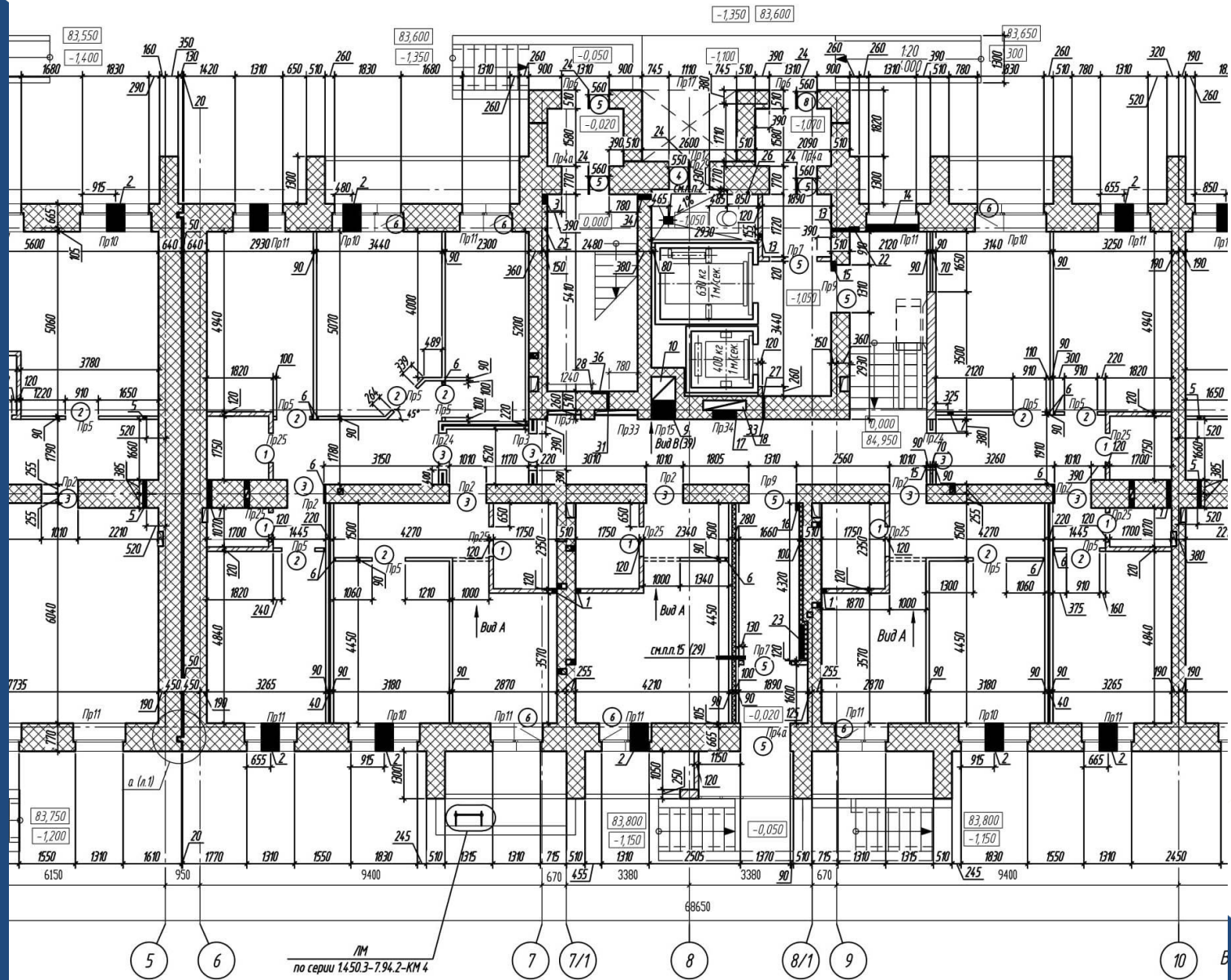
План квартиры после перепланировки  
(вариант 2)



пр. К. Маркса 34А  
Тел: 272-262, 286-997  
[www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)

**Совет: возьмите архитектурный план у застройщика**

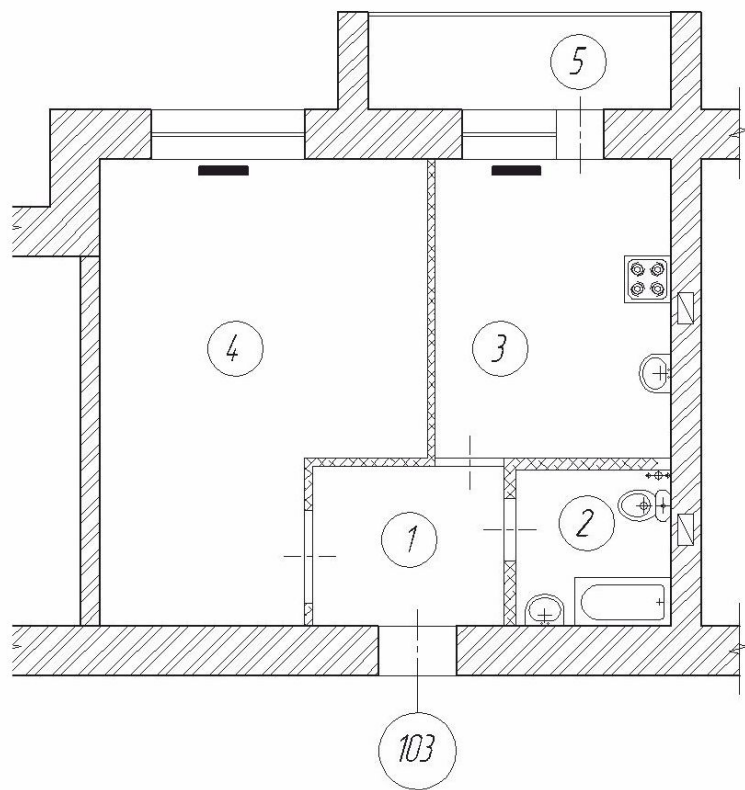
# Архитектурный план



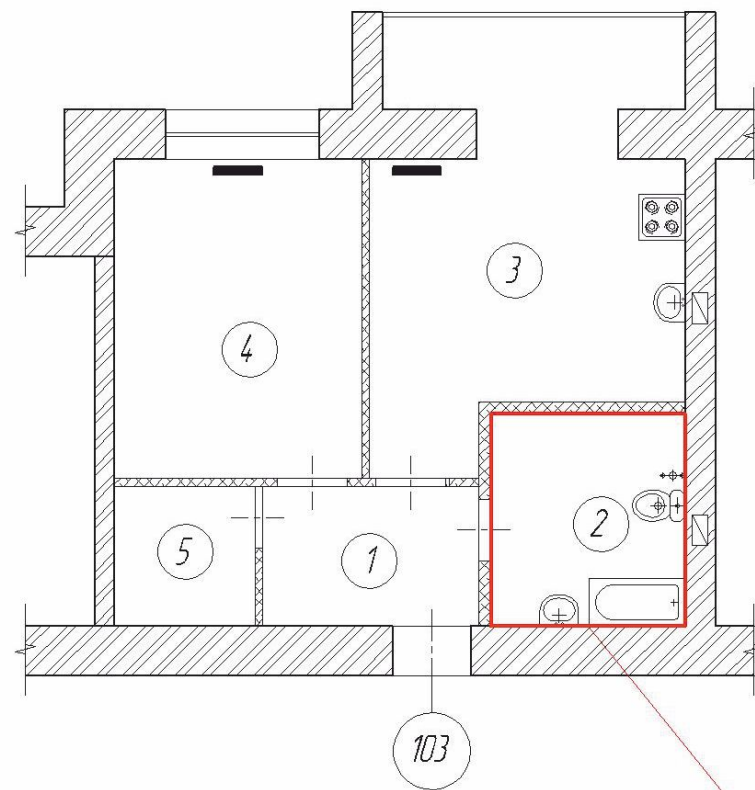


# Типичные ошибки при перепланировке

План квартиры до перепланировки



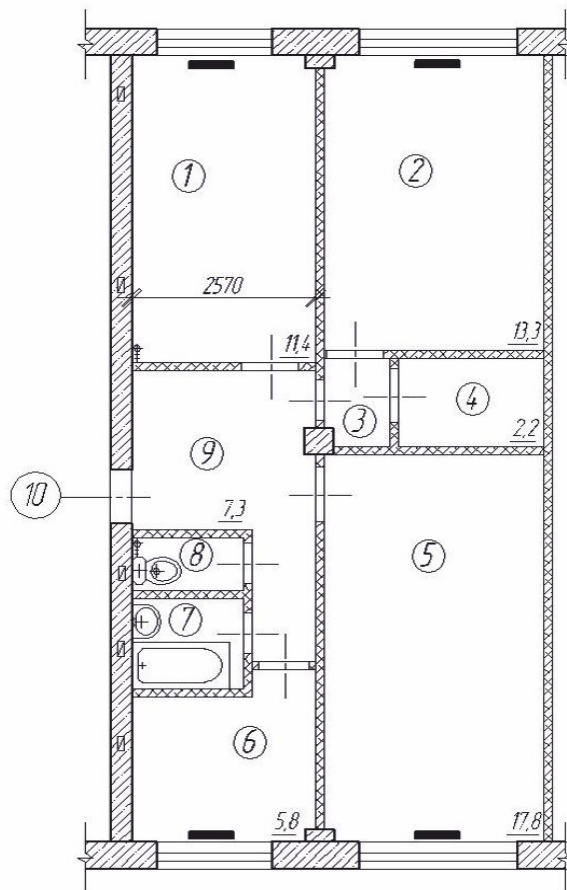
План квартиры после перепланировки



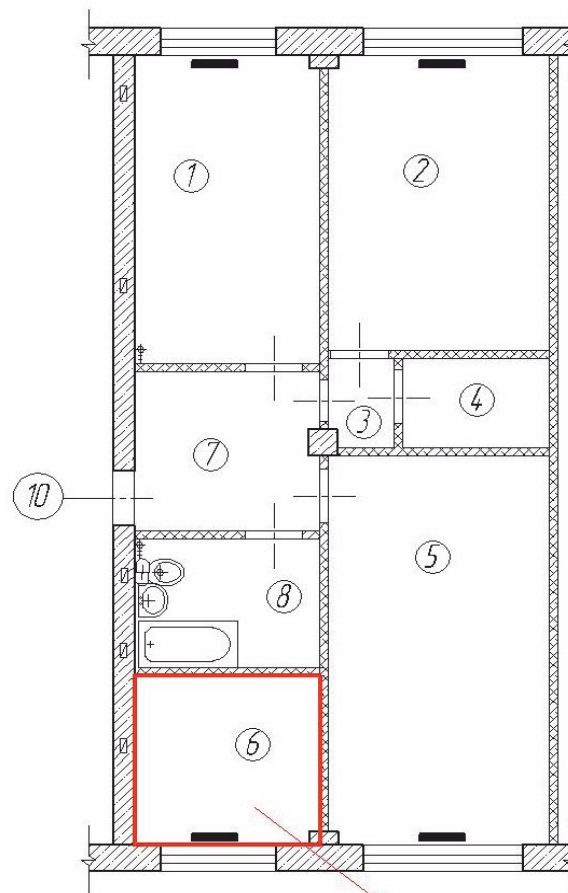
*Увеличили ванну за счет кухни*

# Типичные ошибки при перепланировке

План квартиры до перепланировки



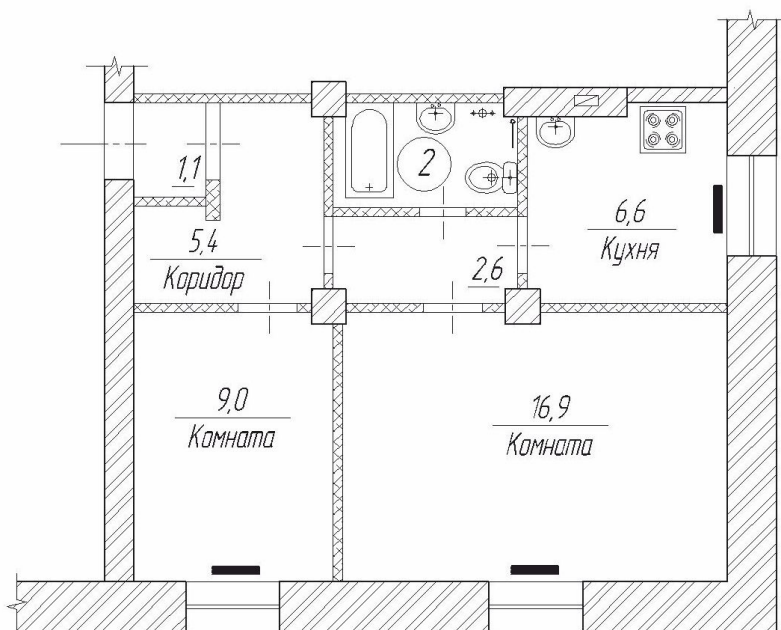
План квартиры после перепланировки



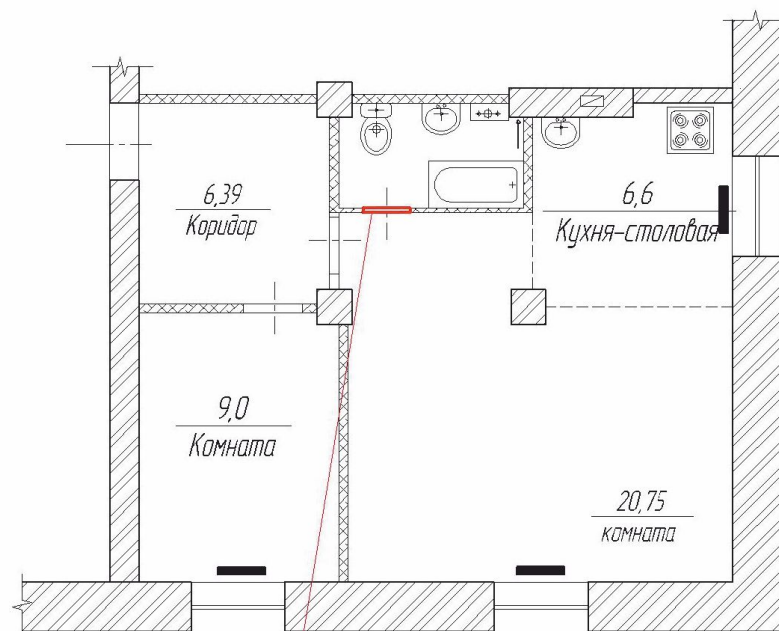
*Увеличили кухню за счет сан узла*

# Типичные ошибки при перепланировке

План квартиры до перепланировки



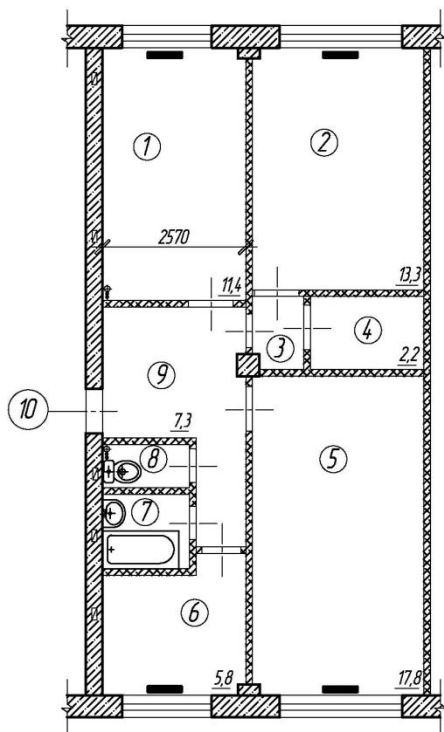
План квартиры после перепланировки



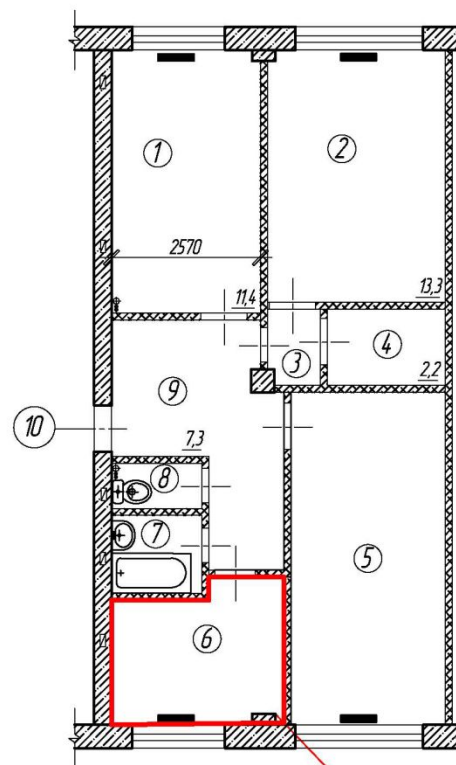
*Выход из санузла в кухню или в комнату запрещен*

# Типичные ошибки при перепланировке

План квартиры до перепланировки



План квартиры после перепланировки

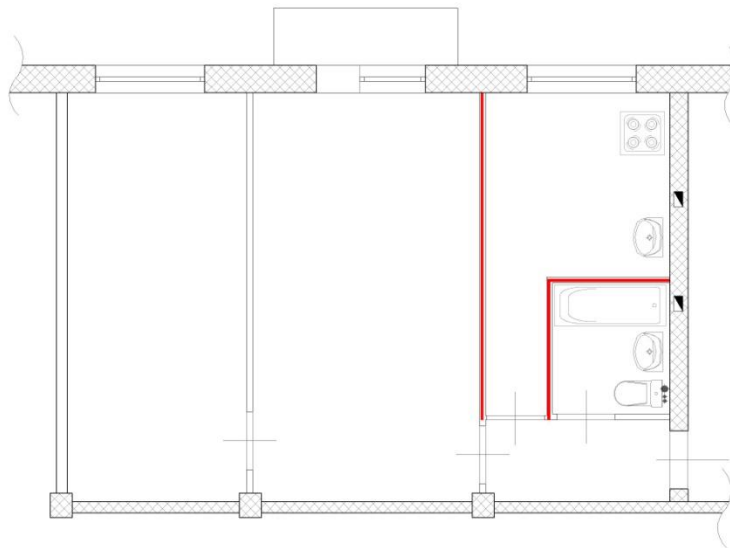


*Увеличили кухню за счет комнаты*

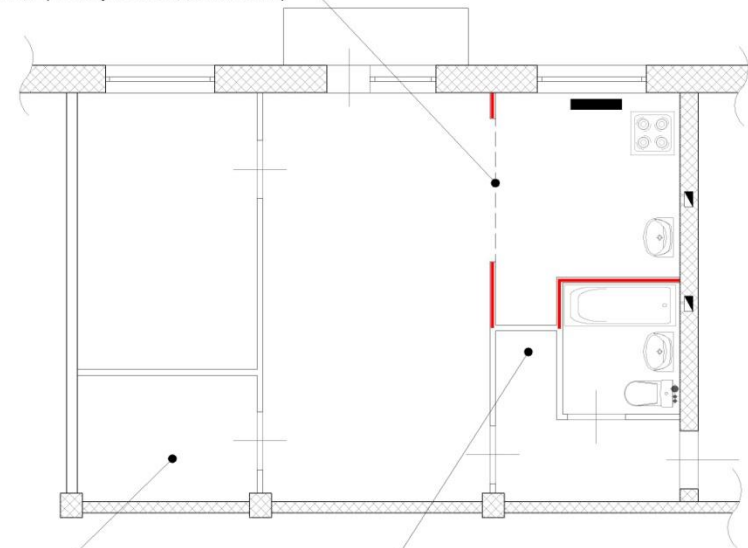
# Вариант перепланировки 2-х комнатной квартиры (Жилой дом 335 серии)

До перепланировки

После перепланировки



Объединение кухни и комнаты  
Условная граница (выступы и отделка пола)



Устройство  
гардеробной

Уменьшение кухни  
за счет коридора

Условные обозначения которые НЕЛЬЗЯ :  
-ПЕРЕДВИГАТЬ, ЛОМАТЬ, СНОСИТЬ.

- ☒ - Шахты (вентиляция)
- - Край стен (мокрые зоны)

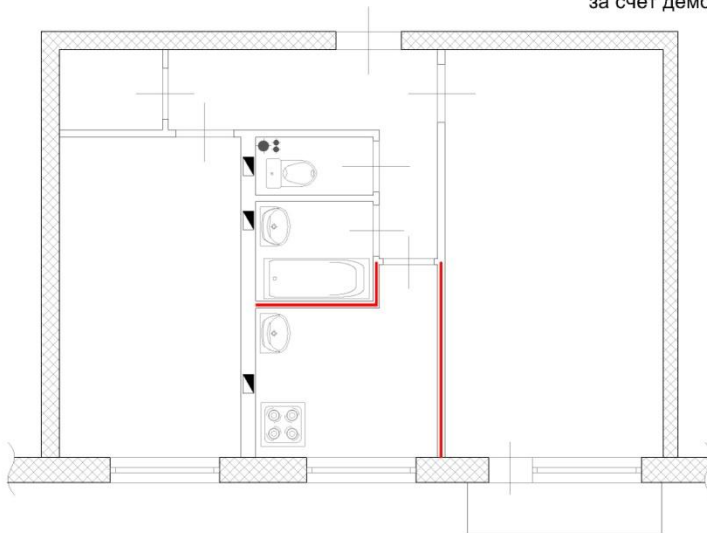
Кухню нельзя увеличивать за счет комнаты и сан.узла.

По вопросам перепланировки и переоборудования помещений обращайтесь в компанию  
ЗАО "Омскстройпроект"  
Проектирование и полное юридическое сопровождение.

644042, г.Омск, пр. К. Маркса, 34 А, тел. **(3812) 28-69-97, 27-22-62,**  
[www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)

## Вариант перепланировки 2-х комнатной квартиры (Жилой дом 335 серии)

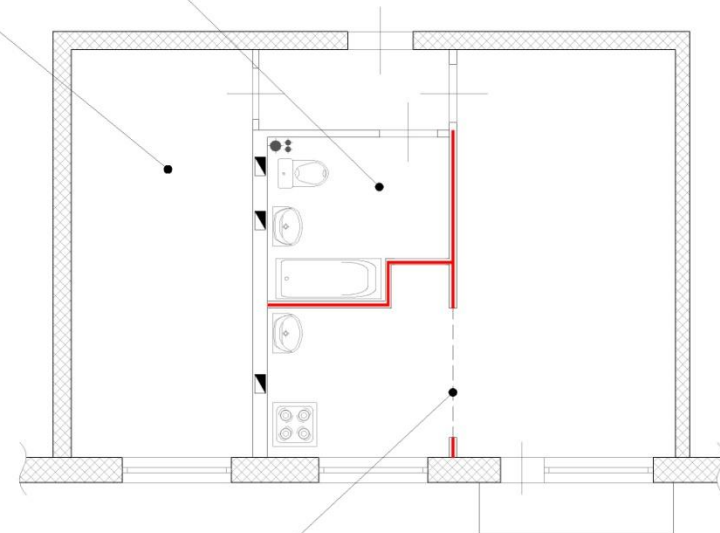
До перепланировки



Увеличение жилой комнаты  
за счет демонтажа кладовой



Объединение санузла  
и увеличение за счет коридора

После перепланировки



Объединение кухни и комнаты  
Условная граница (выступы и отделка пола)

Условные обозначения которые НЕЛЬЗЯ :  
-ПЕРЕДВИГАТЬ, ЛОМАТЬ, СНОСИТЬ.

-  - Шахты (вентиляция)
-  - Край стен (мокрые зоны)

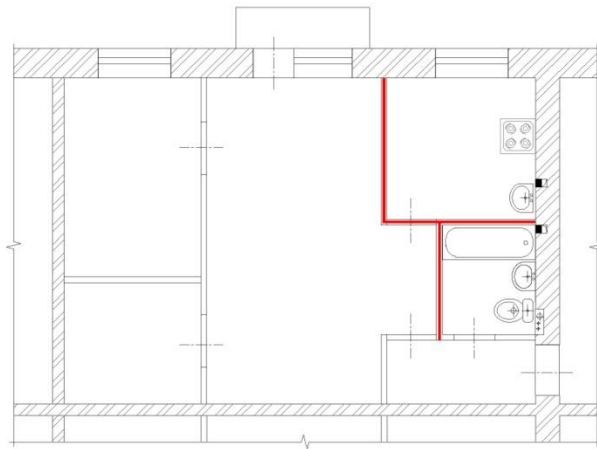
Кухню нельзя увеличивать за счет комнаты и сан.узла.

По вопросам перепланировки и переоборудования помещений обращайтесь в компанию  
ЗАО "Омскстройпроект"  
Проектирование и полное юридическое сопровождение.

644042, г.Омск, пр. К. Маркса, 34 А, тел. **(3812) 28-69-97, 27-22-62,**  
[www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)

## Вариант перепланировки 2-х комнатной квартиры (Жилой дом 335 серии)

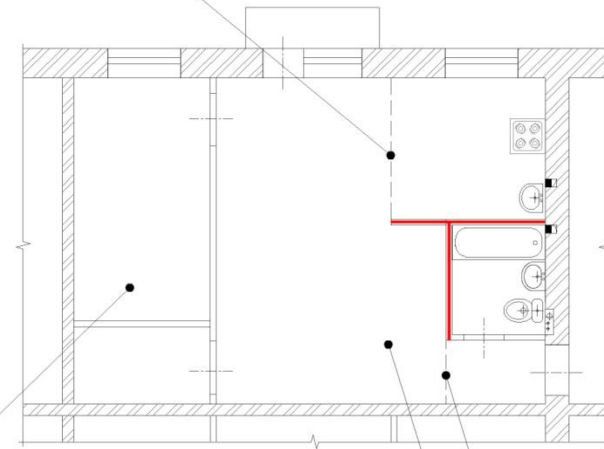
До перепланировки



Увеличение жилой комнаты  
за счет уменьшения кладовой

После перепланировки



Объединение кухни и комнаты  
Условная граница (отделка пола)



Условная граница помещения

Увеличение жилой комнаты  
за счет коридора

Условные обозначения которые НЕЛЬЗЯ :  
-ПЕРЕДВИГАТЬ, ЛОМАТЬ, СНОСИТЬ.

-  - Шахты (вентиляция)
-  - Край стен (мокрые зоны)

Кухню нельзя увеличивать за счет комнаты и сан.узла.

По вопросам перепланировки и переоборудования помещений обращайтесь в компанию  
ЗАО "Омскстройпроект"  
Проектирование и полное юридическое сопровождение.

644042, г.Омск, пр. К. Маркса, 34 А, тел. **(3812) 28-69-97, 27-22-62,**  
[www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)

# **Последние изменения в оформлении перепланировок**



# Особенности оформления перепланировки квартир в административных округах г. Омска на май 2018г.

Вид работ	САО	КАО	ЦАО	ЛАО	ОАО
Присоединение лоджий <b>(но не балконов)</b>	Да - в кирпичных , блочных домах, только демонтаж подоконной части (в ЦАО возможен также демонтаж боковых ненесущих) Да - в панельных домах но без демонтажа подоконной части <b>Нет - в панельных с демонтажем подоконной части</b>				
Утепление лоджий	Только электричеством	Только электричеством	Только с согласия УК	Батареи с согласия УК (как пр. не согл.)	Только электричеством
Устройство «французского окна»	Да, кроме панельных домов				
Проем в несущей стене (макс.1200 мм) <b>Обязательно усиление и акт СР!</b>	Да , 0,9 но при переносе входа в кв. Собр. 50%+1	да	да	Да, экспертное заключ. для широких проемов	В панельном доме нет
<b>Росреестр расценивает проемы в несущих стенах как реконструкцию</b>					
Студия (кухня – комната)	Усл.гран. и отделка пола С выступами	Услов. Граница по полу (кухня-столовая)	Усл.гран. С выступами или отделка пола (или кухня-стол.)	Усл.гран. и выступы кухня-студия	Услов. Граница по полу (кухня-столовая)

## Как убедить клиента в необходимости оформления несогласованной перепланировки

- **Более длительный срок продажи квартиры с несогласованной перепланировкой, т.к. снижается возможность продажи такой квартиры по ипотеке.**
- **Во многих случаях невозможность продажи квартиры с неоформленной перепланировкой.**
- **Потери в цене от 5-10% от среднерыночной.**
- **Риск применения санкций в виде приведения квартиры в первоначальный вид.**
- **Риск потери квартиры с торгов по решению суда.**

**По вопросам записи на консультацию о возможности оформления перепланировки обращайтесь по тел. 272-262**

**286-997**

# Справка для банка

## О ВОЗМОЖНОСТИ СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«ОМСКСТРОЙПРОЕКТ»

644042, г. Омск, ул. К.Маркса, 34 А, тел. (3812) 272262, 286997, www.opsr.ru

От 31 мая 2017 г.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВОЗМОЖНОСТИ СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ В КВАРТИРЕ Г. ОМСК, ул. Мельничная, д. 87 к.4

В квартире произведена самовольная перепланировка. При перепланировке не затронуты несущие конструкции дома.

Перепланировка заключается в монтаже межкомнатной перегородки.

Возможность согласования произведенной перепланировки во внесудебном порядке имеется (Жилищный кодекс Российской Федерации ст.26), либо вернуть в первоначальный вид.

Ориентировочные сроки согласования 4-6 месяцев. Стоимость услуг по согласованию перепланировки составит ориентировочно 18500 руб. (цена действительна по состоянию на 30.05.2017г.), не включая расходы на экспертизу проекта в надзорных органах и госпошлины.

Специалист по согласованию



Гоненко С.Ю.

тел. (3812) 272-262, 286-997  
[www.opsr.ru](http://www.opsr.ru)

Срок изготовления  
справки:  
10 мин. В офисе ЗАО  
«Омскстройпроект»

Стоимость справки:  
1300 руб.

Банк обязывает покупателя  
оформить перепланировку  
в течение 6 месяцев

# Оформление перепланировки нежилых помещений (Временный регламент от 18.05.18)

1

- Проект перепланировки (АР, КР)
- Омскстройпроект тел. 272-262

2

- Заключение о соответствии выполненных работ проекту, с указанием что не требуется разрешение на реконструкцию
- тел. 272-262

3

- Технический план после перепланировки

бизнес-партнерство

# «ЛИГА»

ПРОФЕССИОНАЛОВ  
В НЕДВИЖИМОСТИ

АГЕНТСТВА  
НЕДВИЖИМОСТИ

ЗАСТРОЙЩИКИ  
ПРОЕКТИРОВЩИКИ  
ОТДЕЛОЧНИКИ

ТСЖ  
УПРАВЛЯЮЩИЕ  
КОМПАНИИ

КАДАСТРОВЫЕ  
ИНЖЕНЕРЫ

ОЦЕНЩИКИ

ДИЗАЙНЕРЫ

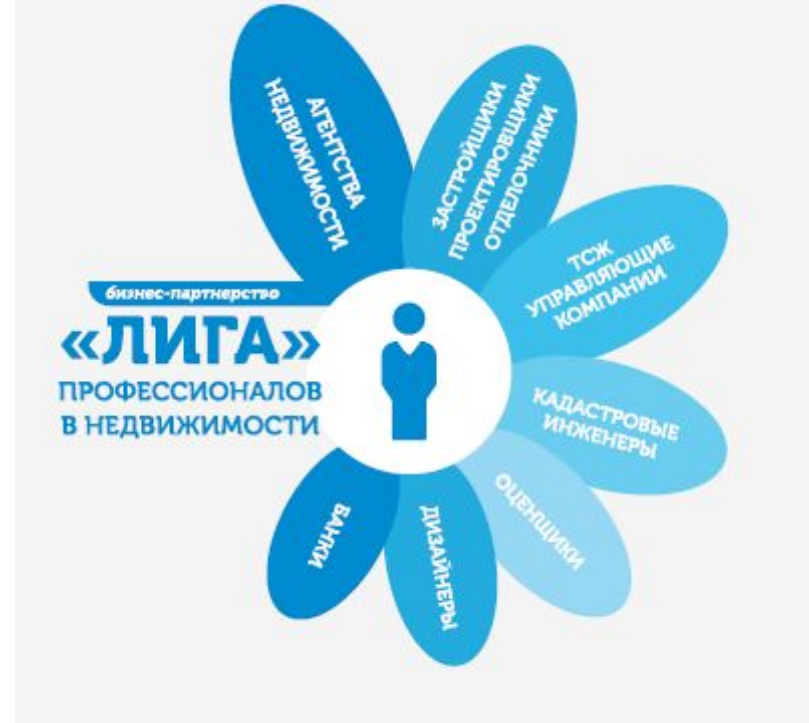
БАНКИ



Тел: 34-07-34  
[www.ligapn.ru](http://www.ligapn.ru)

## ВЫГОДЫ:

- Бесплатное обучение
- Бесплатное продвижение
- Повышения доверия у клиентов
- Дополнительный доход
- Выход на крупнейших застройщиков
- Получение новых партнеров
- Расширение клиенткой сети
  
- Никаких членских взносов



## Что сделать, чтобы стать партнером ЛИГИ:

- Посетить не менее 3-х семинаров, вебинаров
- Получить сертификат партнера
- Заключить партнерский договор

## Как получить дополнительный доход:

- Привести клиента на консультацию
- Получить вознаграждение от заключенного договора

Статус	Партнёр		Серебряный партнёр		Золотой партнёр	
Сертификат	✓	Сертификат партнёра	✓	Сертификат серебряного партнёра	✓	Сертификат золотого партнёра
Вознаграждение или скидка клиентам	✓	5%	✓	8%	✓	10%
Размещение на сайте и в соц. сетях Омскстройпроект	✓	Размещение информации о партнёре	✓	Приоритетное размещение информации о партнёре	✓	Выделенное размещение информации о партнёре
Персональный доступ	✓	Доступ к закрытой группе ВК и инфобюллетеню	✓	Доступ к закрытой группе ВК и инфобюллетеню	✓	Доступ к закрытой группе ВК и инфобюллетеню
Реклама клиентам	✗	—	✓	Реклама клиентам	✓	Приоритетная реклама клиентам
Скидки на видеозаписи семинаров	✓	10%	✓	15%	✓	20%
Условия получения статуса	Участие не менее чем в 3 семинарах программы П.Е.Р.Е.Ж.И.Л.		1.	Наличие зарегистрированного ИП или ООО, АО	1.	Наличие зарегистрированного ИП или ООО, АО
			2.	Не мене 50% сотрудников приняли участие не менее чем в 3 семинарах	2.	Не мене 70% сотрудников приняли участие не менее чем в 3 семинарах
			3.	Партнёр привлёк клиентов на сумму заключённых договоров от 80.000 рублей.	3.	Партнёр привлёк клиентов на сумму заключённых договоров от 120.000 рублей.

## Преимущества участников бизнес- партнерства «ЛИГА профессионалов в недвижимости»:

- доступ к материалам семинаров/вебинаров в «Инфобюллетене» в закрытой группе в ВК;
- приоритетный порядок рассмотрения Он-лайн заявок
- Неограниченное количество бесплатных консультаций по перепланировкам, реконструкциям и проектированию конкретных объектов в офисе ЗАО «Омскстройпроект»
- дополнительный доход для Вас или скидка для Ваших клиентов
- **Закрытая группа ВК [https://vk.com/bp\\_liga](https://vk.com/bp_liga)**
- **Открытая группа: [https://vk.com/opsp\\_omsk](https://vk.com/opsp_omsk)**
- **Регистрация на семинары/вебинары на сайте: [www.ligapr.ru](http://www.ligapr.ru)**



**ЗАО "Омскстройпроект"**

**Бизнес партнёрство  
"Лига профессионалов  
в недвижимости"**

**При оформлении перепланировки и реконструкции  
"под ключ", перевода в нежилой фонд, проекта ИЖС  
в ЗАО "Омскстройпроект"**

**Купон на скидку 5%**

**Предъяви купон и получи скидку.**

**Адрес ЗАО "Омскстройпроект": К. Маркса, 34а (1 этаж)**

**тел.: 272-262, 286-997**

**Купон выдан партнёром  
"Лиги профессионалов  
в недвижимости":**

**Генеральный директор  
ЗАО "Омскстройпроект"**

**Подпись**

**Купон от 26.02.2018 г.  
Срок действия купона  
по 31.08.2018 г.**

**Гоненко С.Ю.**



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

**ОМСКСТРОЙПРОЕКТ**

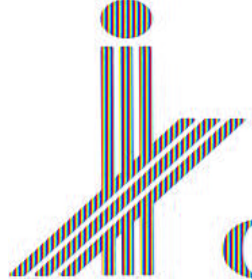
**Заполните пожалуйста анкету  
и передайте ее нашему специалисту  
при выходе из зала**

**Спасибо за участие!**

**пр. К. Маркса 34А**

**Тел: 272-262, 286-997**

**[www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)**



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОИ

**ОМСКСТРОЙШ**

**Узнайте подробнее о своей  
перепланировке!**

**Запишитесь на консультацию  
по телефону  
8(3812)-272-262**

**или оставьте заявку на сайте  
[www.opsp.ru](http://www.opsp.ru)**