

**Как знания о законных
перепланировках
помогают увеличить
продажи в агентствах
недвижимости**



Светлана Гоненко

Обо мне:

- Основатель «Национального центра перепланировок и реконструкций»
- 18 лет опыт работы в нише перепланировок, узаконено более 10 000 объектов недвижимости
- Лучший блогер о недвижимости России (Национальный конкурс «Профессиональное признание 2023»)
- Эксперт-партнер Российской Гильдии Риэлторов
- Создатель профессии «Специалист по оформлению перепланировок и реконструкций» (авторская программа)
- Вошла в ТОП-20 ЛУЧШИХ проектов России
- Победитель Национальной премии 2023, Женщина —предприниматель года, за создание профессии «Специалист по оформлению перепланировок»
- Эксперт 1 Канала и федеральных СМИ
- Победитель Национальной премии Всероссийского Жилищного Конгресса за вклад в развитие профессионального образования в сфере недвижимости и строительства, 2023г.
- Спикер Международных и Всероссийских Конгрессов по недвижимости
- Член федеральных комитетов по Строительству и Управлению недвижимостью Опоры России
- Автор поправок в законодательство по устранению барьеров при получении разрешений на строительство и перепланировки
- Мама троих детей



Светлана Гоненко

АВТОР ПРАКТИЧЕСКИХ КУРСОВ ПО ПЕРЕПЛАНИРОВКАМ

Обучаю:

1. Как увеличивать стоимость недвижимости за счёт грамотной перепланировки и реконструкции
2. Как выявлять и оформлять перепланировки и зарабатывать на этом
3. Как создавать системные бизнесы в недвижимости по перепланировкам

Топ 3 фактора по которым покупатель выбирает объект

- 1 Локация
- 2 Цена
- 3 Планировка

Что такое перепланировка?



Перепланировка помещения

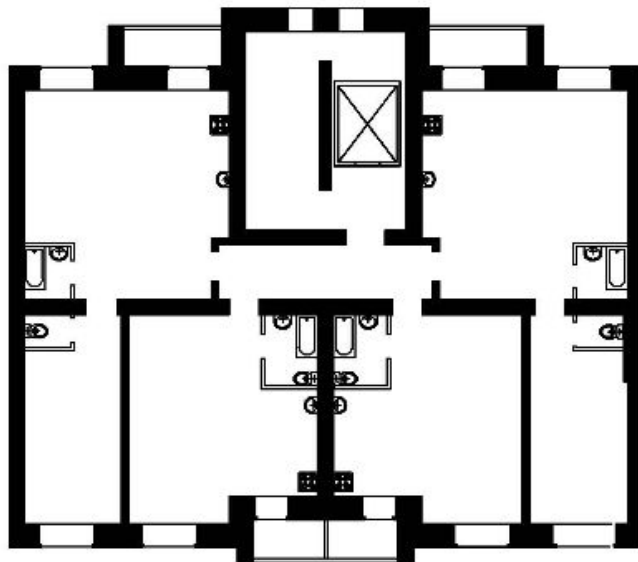
- Демонтаж, перенос перегородок
- Монтаж новых перегородок
- Объединение помещений
- Разделение помещений
- Перенос и устройство дверных проемов
- Изменение назначения помещений в квартире

Изменение конфигурации, требующее внесения изменений в технический план

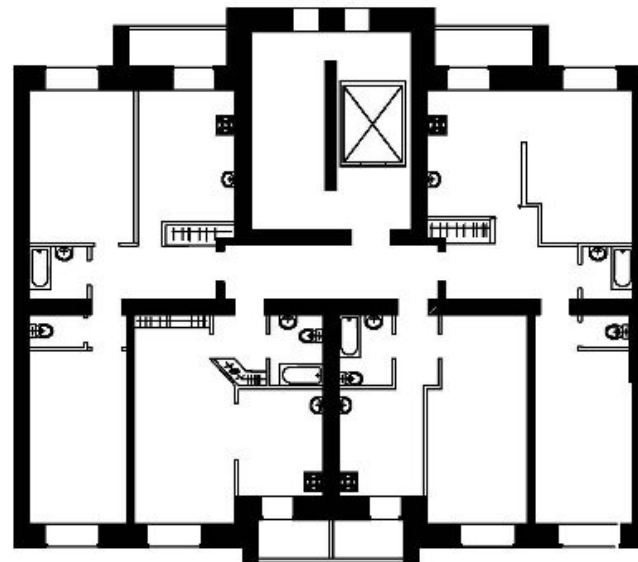
Внутренние изменения без выхода за параметры объекта и без присоединения общего имущества

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

До перепланіровки 8-ої етаж



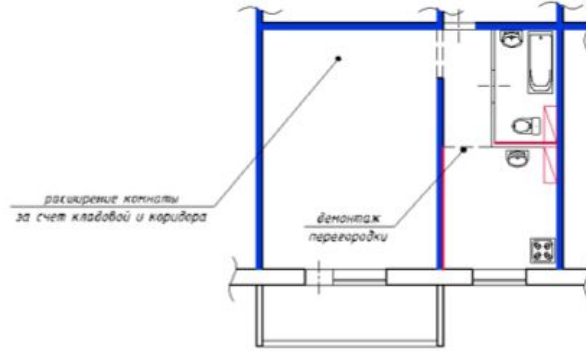
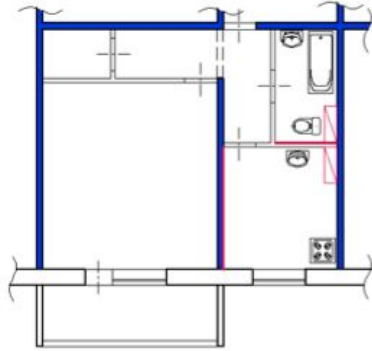
Після перепланіровки 8-ої етаж






**Вариант перепланировки 1-комнатной квартиры
(Жилой дом по адресу ул. Малиновского, 23)**

До перепланировки

После перепланировки



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

-  - Шахты (вентиляция)
-  - Край стен (такие зоны)
-  - Внутренние несущие стены

Кухню нельзя увеличивать за счет комнаты и сан.узла.
Санузел нельзя увеличивать за счет комнаты и кухни.

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

644042, г.Омск, пр. К. Маркса, 3 4 А, тел. (3812) 28-69-97, 27-22-62.
www.orsp.ru

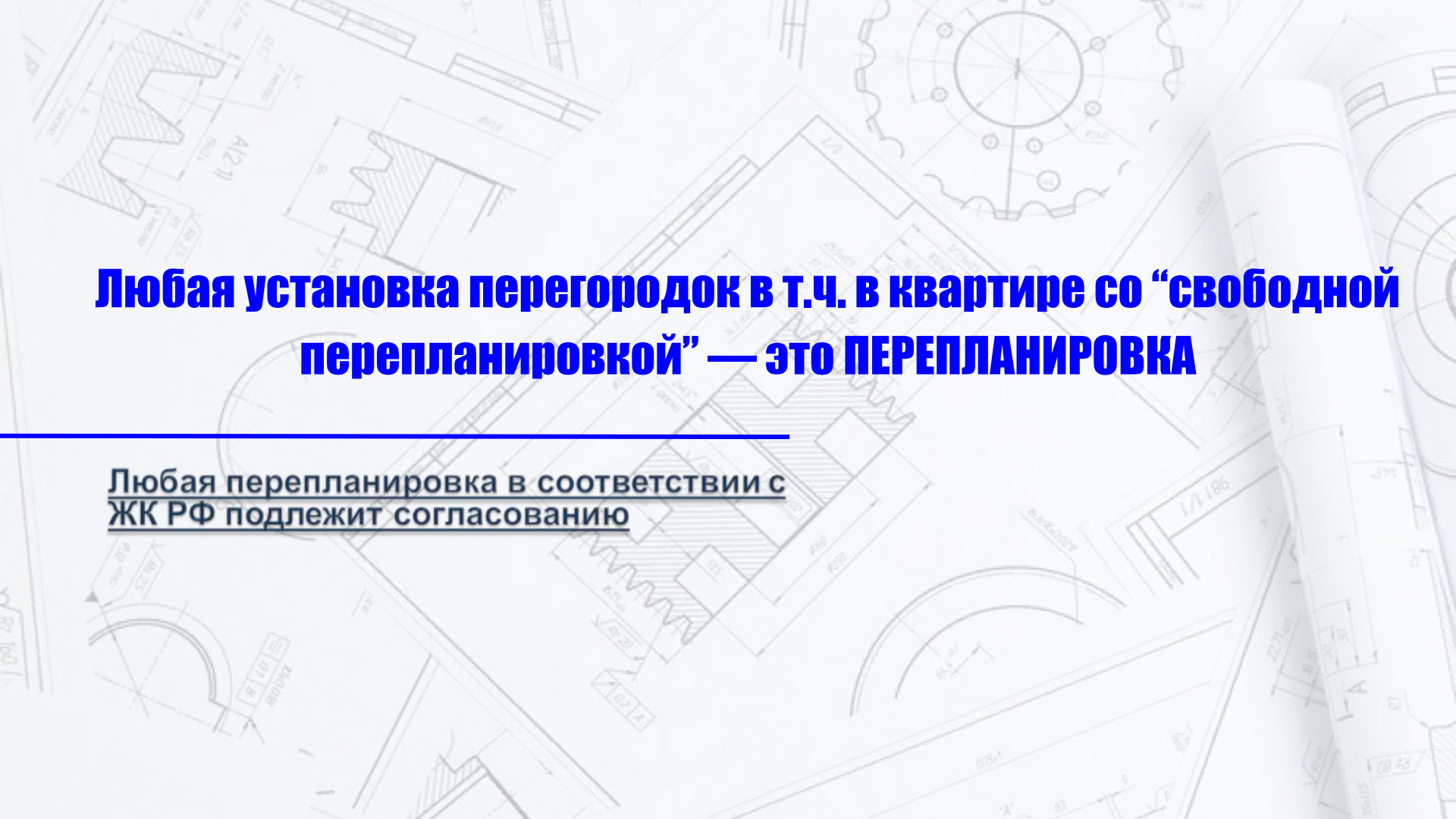
ПЕРЕУСТРОЙСТВО ПОМЕЩЕНИЯ

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

ЖК РФ обязывает владельцев помещений согласовывать производимое переустройство.

Переустройство, выполненное без разрешения, является самовольным

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



Любая установка перегородок в т.ч. в квартире со “свободной перепланировкой” — это ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Любая перепланировка в соответствии с ЖК РФ подлежит согласованию

Кадастровый паспорт/ выписка ЕГРН

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

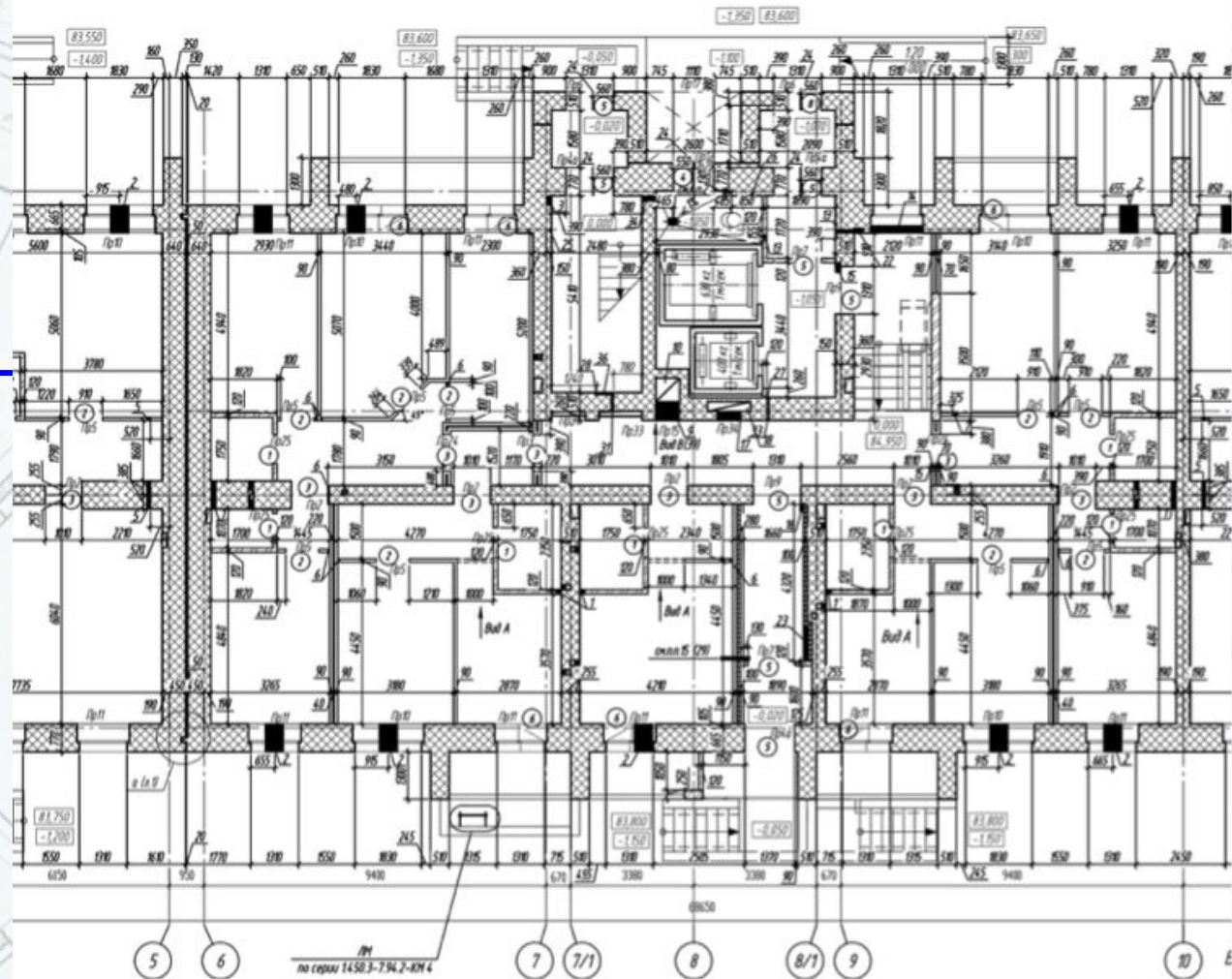
Лист №	2	Всего листов:	2
"10" февраля 2015 г. № 55-201/15-55018			
Кадастровый номер:		55-36/10101/21367	

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:

Масштаб 1:125

Документов 2 категории (полная информация документа)		Е. А. Ярыгина (подпись, фамилия)
---	--	-------------------------------------

Архитектурный план



РЕКОНСТРУКЦИЯ — ЭТО

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

п. 14 ст.1 Градостроительного кодекса РФ

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

Как выявлять скрытые перепланировки на объектах



№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» -
Федеральное БТИ

Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»

Калининградский филиал
инвентаризация объектов недвижимости

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ здание
(инвентаризация)

Нежилое здание
(кадастровый объект учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Калининградская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	«Город Калининград»
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Калининград
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Подполковника Иванникова
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иные местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОПИ

Инвентарный номер	16595
Кадастровый номер	

Штатная форма государственного технического учета и инвентаризации сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 23 » октября 2011 года

Начальник производственного управления _____ (Король Н.Ю.)
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.11.2018, поступившего на рассмотрение 03.12.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
4 декабря 2018г. № КУВИ-001/2018-14843616				
Кадастровый номер:	55-36-090303-8034			
Номер кадастрового квартала:	55-36-090303			
Дата присвоения кадастрового номера:	19.06.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 6659691; Условный номер 55-55-01/019/2005-327			
Адрес:	Омская область, г. Омск, ул. 25 лет Октября, д. 11, кв. 62			
Площадь, м2:	111,5			
Назначение:	жилое помещение			
Наименование:	Квартира			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №4			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость, руб:	4090011,78			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	55-36-090303:3692			
Виды разрешенного использования:	жилое			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 115,1 кв.м.			
Получатель выписки:	Таран Марина			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

**АНАЛИЗ
ВЫПИСКИ ЕГРН**



Анализ документов на объект

1

Правоустанавливающие документы:
свидетельство, выписка, договор и др.

2

Технические документы: кадастровый паспорт,
технический паспорт, технический план.

Сделка возможна, если:

Площадь объекта:

- В правоустанавливающем документе (сведениях ЕГРН)
- **=**
- Равен сведениям кадастрового учета
- И совпадают конфигурации перегородок, окон, выходов



Что можно узаконить, а что нельзя?



**Не любая перепланировка может быть
оформлена в суде,
она должна соответствовать всем нормам:**

- Строительным
- Санитарным
- Пожарным
- Не нарушать права других лиц

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 реконструкциям

- Пристройка балкона с фундаментом
- Изменение фасада дома (пристройки)

Так ли свободна свободная планировка

План квартиры до перепланировки



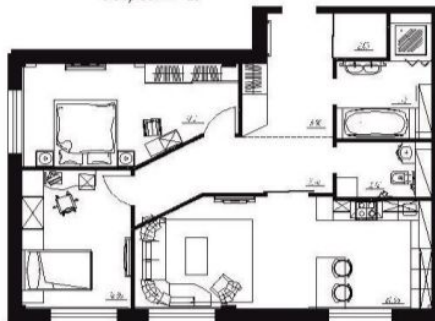
План квартиры после перепланировки
(вариант 1)



План квартиры после перепланировки
(вариант 3)



План квартиры после перепланировки
(вариант 2)



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

Х Запрещается располагать над жилыми помещениями «мокрые» зоны

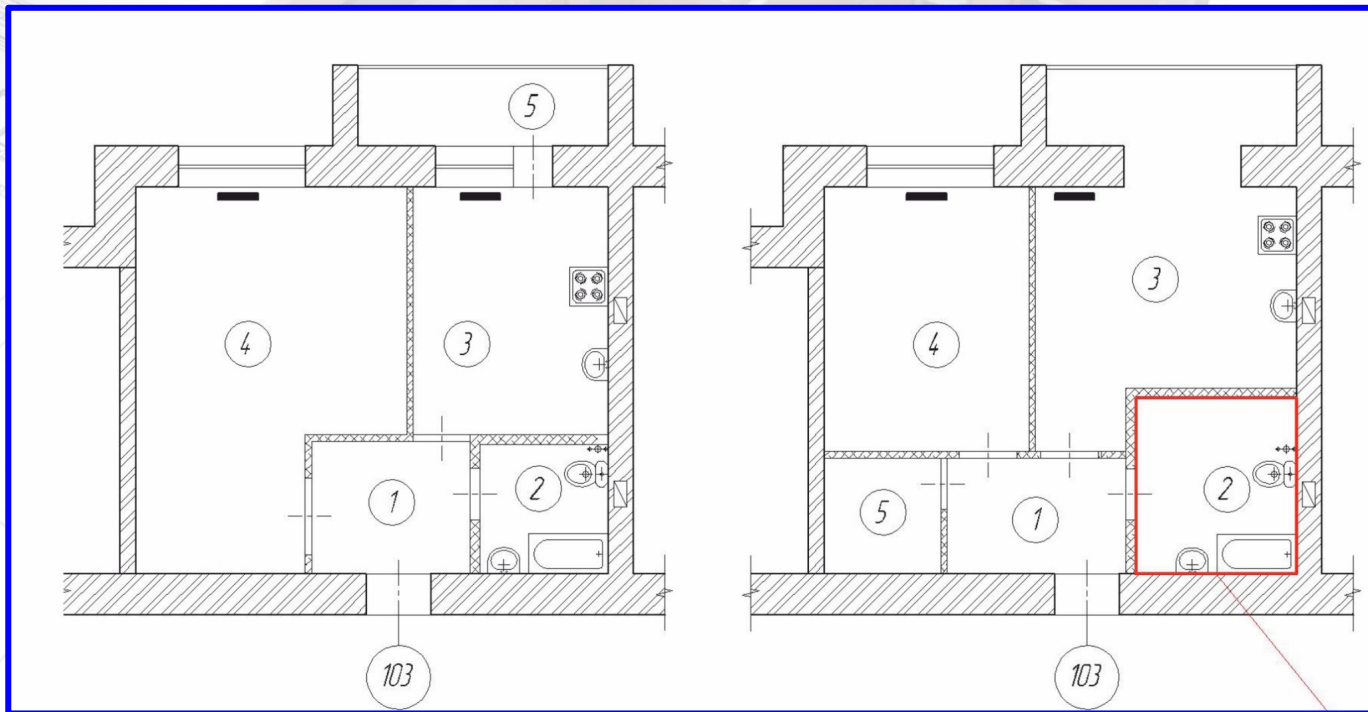
Х Запрещается располагать санузлы над кухней

Совет: возьмите архитектурный план у застройщика

Типичные ошибки при перепланировках

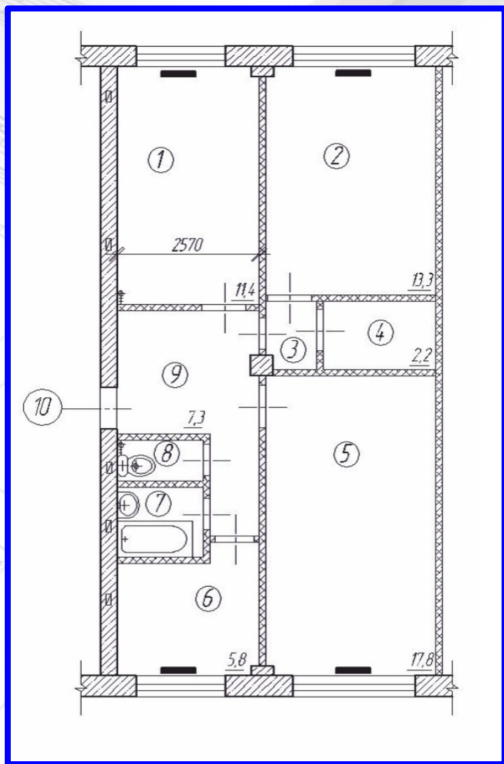
ПЛАН ДО ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

ПЛАН ПОСЛЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

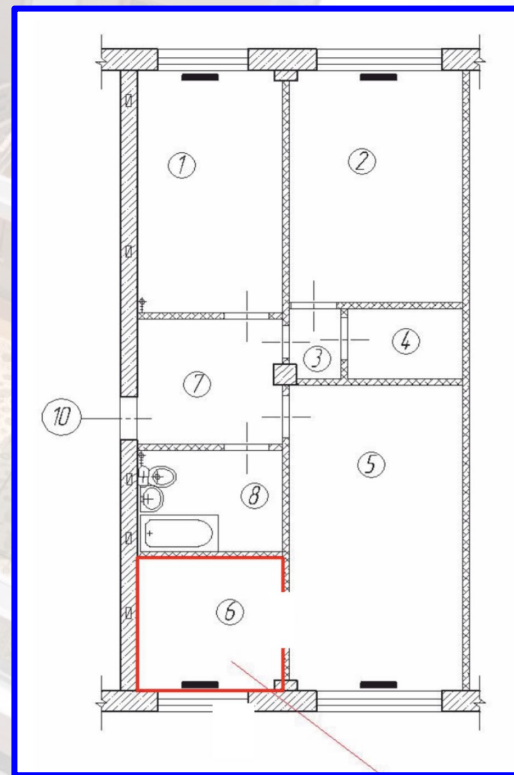


Типичные ошибки при перепланировках

ПЛАН ДО ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

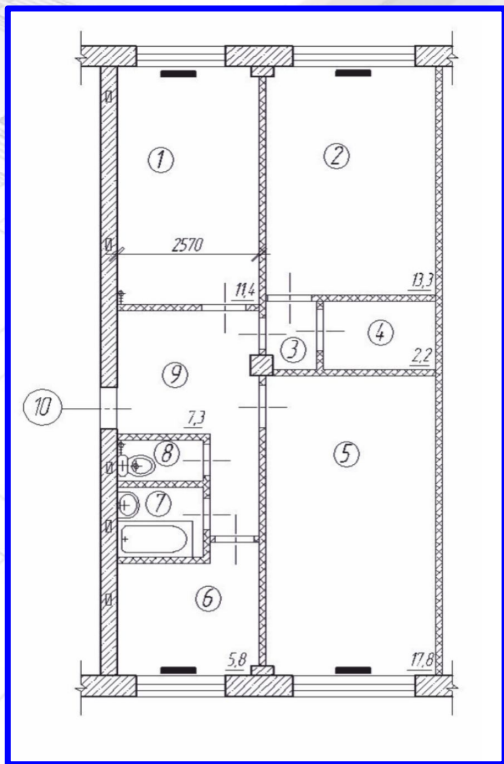


ПЛАН ПОСЛЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

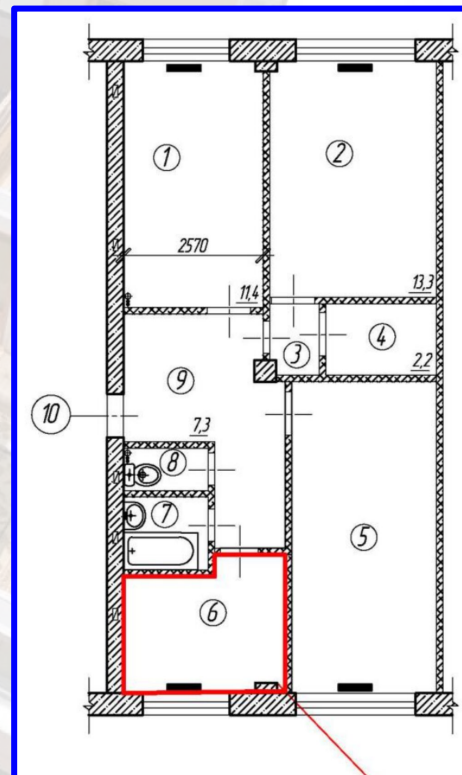


Типичные ошибки при перепланировках

ПЛАН ДО ПЕРЕПЛАНИРОВКИ



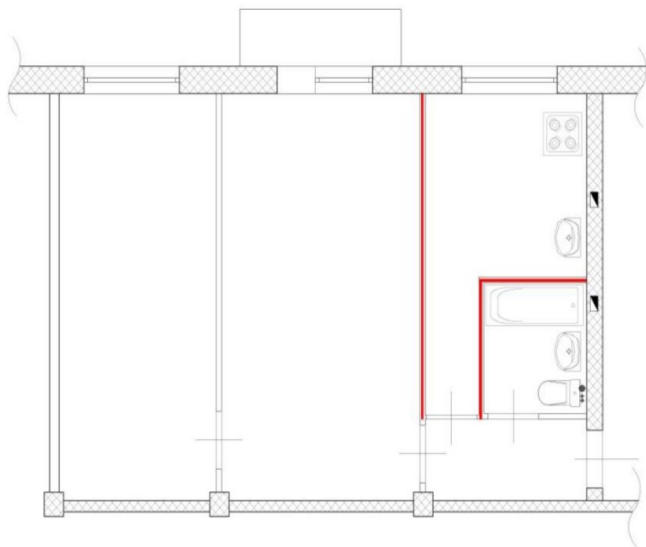
ПЛАН ПОСЛЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ



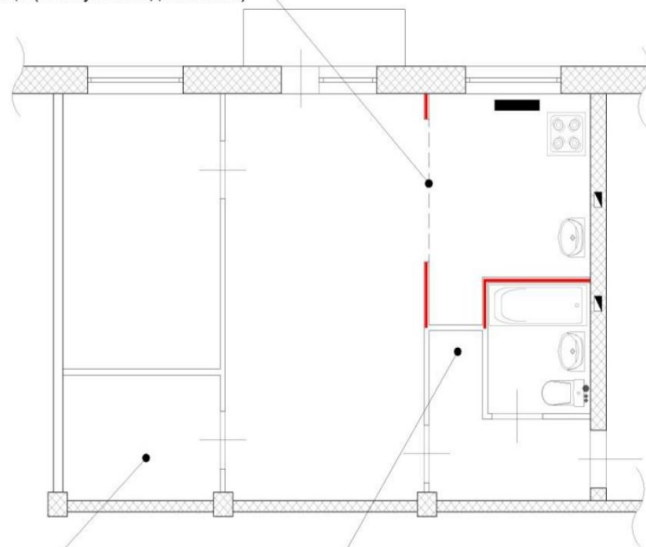
Вариант перепланировки 2-х комнатной квартиры (Жилой дом 335 серии)

До перепланировки

После перепланировки



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



Устройство
гардеробной

Уменьшение кухни
за счет коридора


The background of the image consists of various architectural blueprints and technical drawings. On the right side, a roll of paper is unrolled, showing a circular diagram with radial lines and several smaller circular elements. Other drawings include rectangular floor plans with dimensions, hatched areas, and various geometric shapes. The text is centered over these drawings.

**Как правильно подготовить к продаже объект
с неоформленной перепланировкой,
чтобы не потерять в цене и повысить одобряемость
у банков и чтобы все были довольны:
продавец, покупатель и агент**

Как правильно подготовить к продаже объект с неоформленной перепланировкой

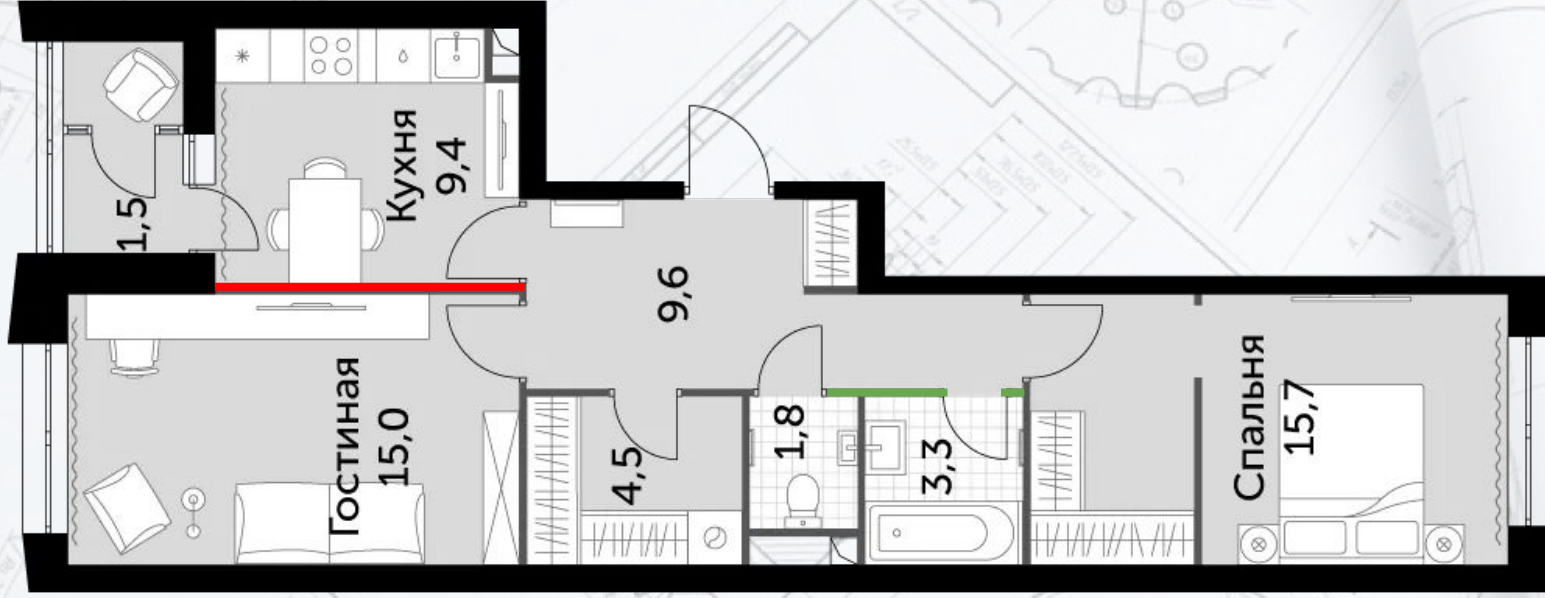
**Дать покупателю гарантии,
что такой объект можно узаконить**

1. Обратиться к специалисту по оформлению перепланировок:
 - Можно узаконить → Заказать проект или заключение в проектной организации, в котором будет указано, что перепланировку узаконить можно
 - Узаконить нельзя → Разработка специалистом стратегии, что нужно сделать, чтобы ее узаконить и внесение изменений в проект
Сообщить об этом покупателю, сославшись на проект и посчитав стоимость ремонтных работ, сделать скидку на объект

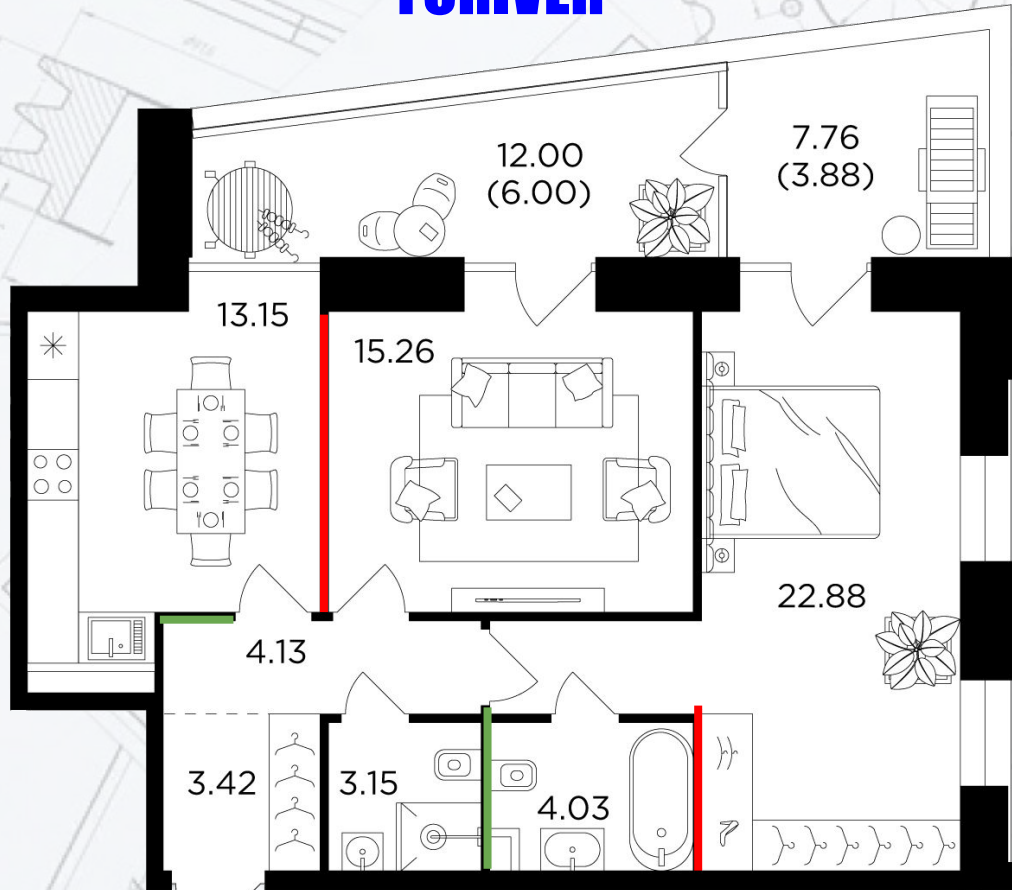
The background of the image consists of various architectural blueprints and technical drawings. On the left, there are detailed cross-sections of a building's facade, showing window frames and structural elements, with labels like 'A1/2-1'. In the center and right, there are floor plans and site plans, including a circular structure with radial lines and various rectangular and curved shapes representing building footprints and landscaping. The drawings are rendered in a light blue and grey color scheme, creating a professional and technical atmosphere.

**Как оценить потенциал квартиры в новостройке,
чтобы увеличить ее стоимость?**

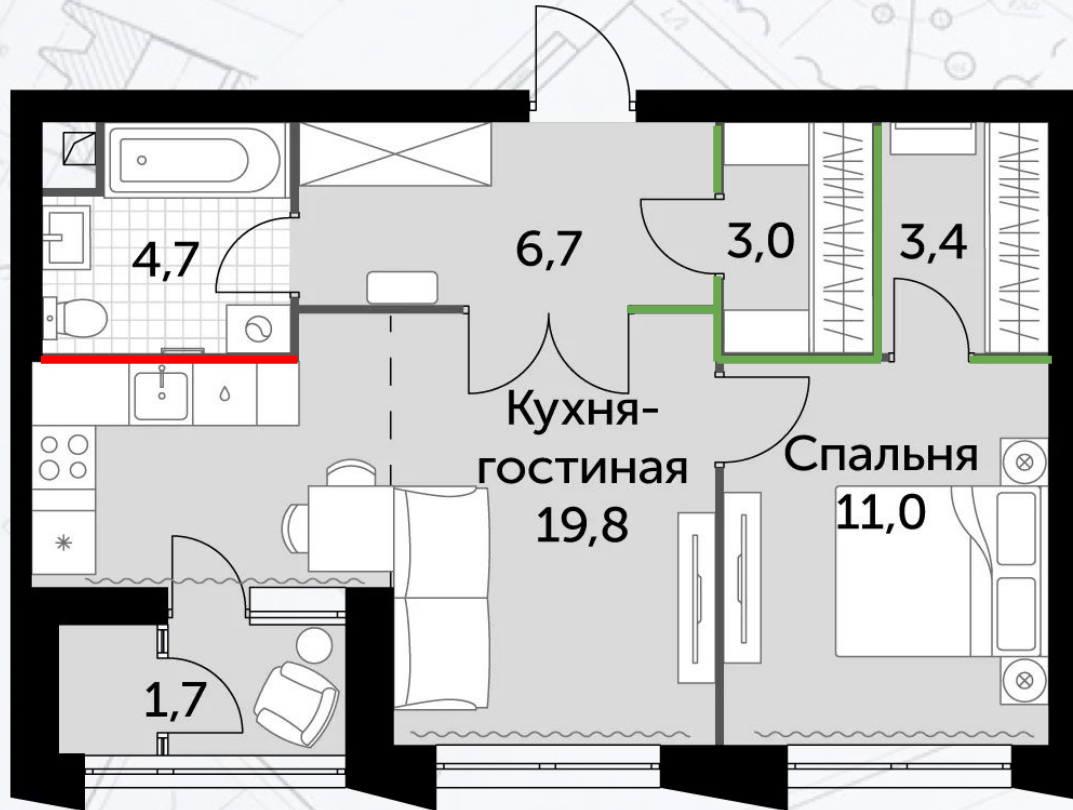
SKY GARDEN



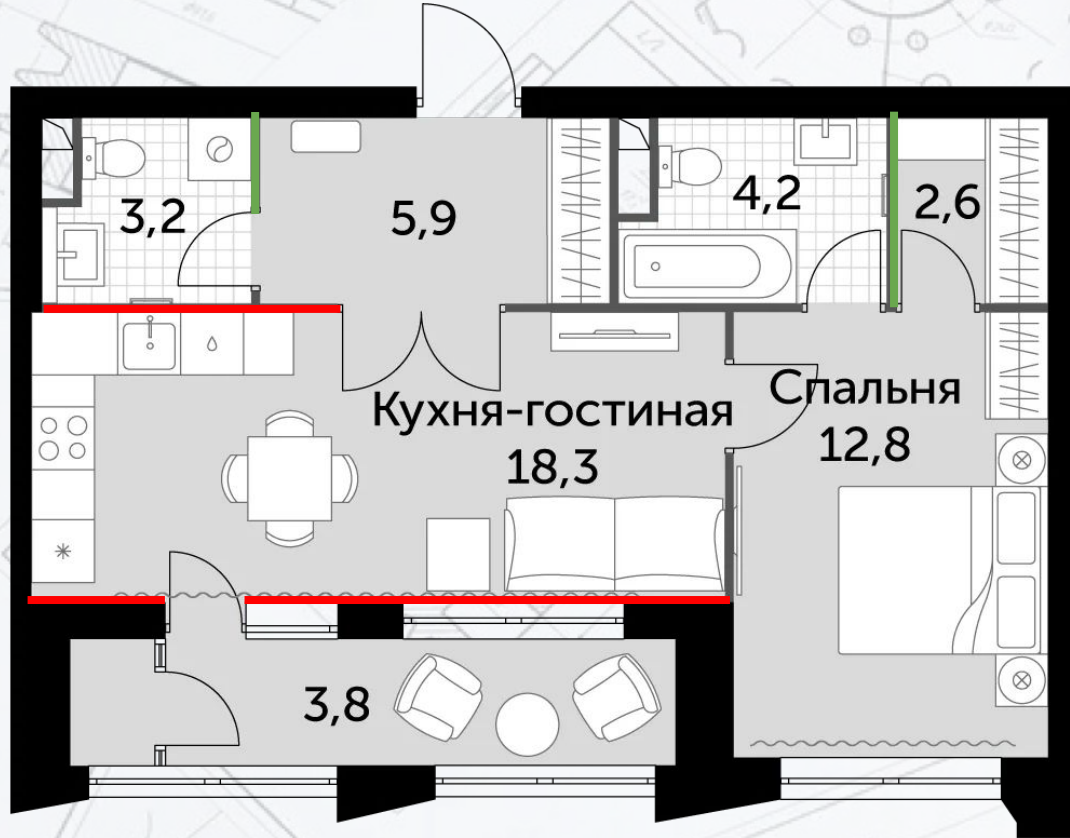
FORIVER



Sky Garden



Sky Garden



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.

Страница в каталоге Партнеров

