



# Тема:

## КАК УВЕЛИЧИТЬ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ПОМОЩЬЮ ИНСТРУМЕНТОВ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Спикер:

Страгис Анна



# Меня зовут Анна Страгис

- сооснователь компании «Формула перепланировок»
- эксперт по согласованию перепланировок и реконструкций
- Партнер Гильдии риэлторов Москвы и Российской Гильдии риэлторов
- автор обучающего курса «Формула перепланировок»
- Спикер ЦУГИ





РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

**1000+**

Экспертов, дизайнеров и  
риэлторов являются  
участниками моих  
мероприятий



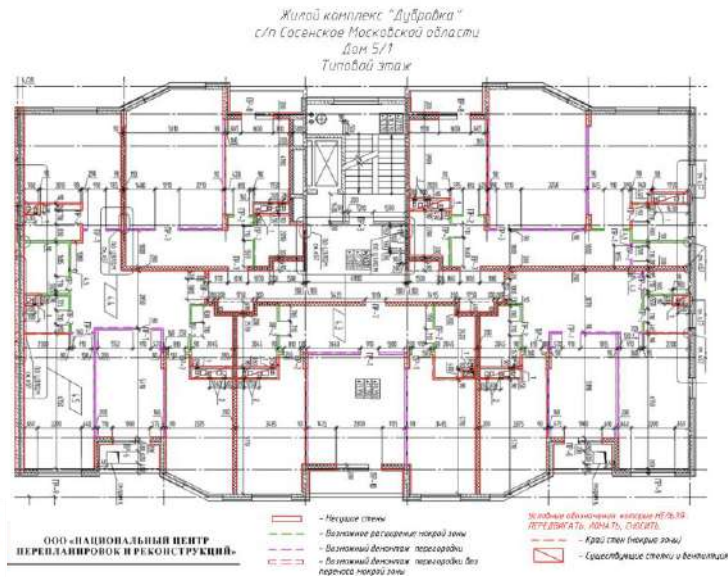


У каждого объекта,  
жилого или нежилого,  
есть

## АРХИТЕКТУРНЫЙ ПЛАН ЗАСТРОЙЩИКА

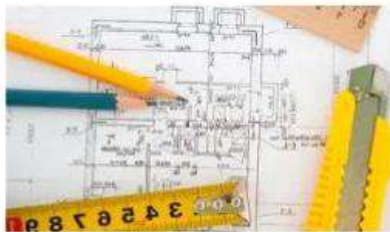
Любые изменения от этого  
плана необходимо

УЗАКОНИТЬ, или  
СОГЛАСОВАТЬ





# Изменения бывают разные



ПЕРЕПЛАНИРОВКА

«перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и т.п.»



ПЕРЕУСТРОЙСТВО

«переустройство жилого помещения – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения»



РЕКОНСТРУКЦИЯ

«реконструкция – изменение параметров дома: высоты, площади, объема, в том числе, замена несущих строительных конструкций, надстройка, перестройка и расширение объекта капитального строительства».





## Самые частные перепланировки

Объединение ванны и туалета

Разделение санузла

Увеличение площади санузла

Устройство нового санузла

Увеличение площади кухни

Объединение кухни и комнаты

Перенос кухни

Разделение помещения

Объединение помещений





## Самые частные переустройства



Смена расположения сантехнических  
Приборов (унитаза, раковины, ванны)

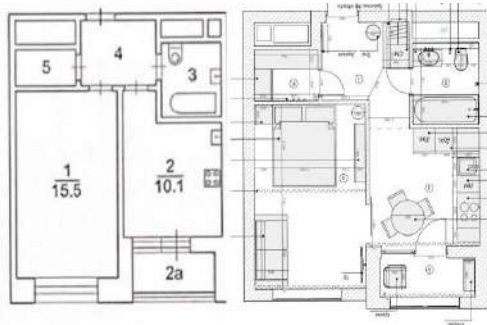
Замена сантехнических приборов –  
например, замена ванны на душевую кабину

Смена расположения плиты в кухне

Замена газовой плиты на электрическую

Замена радиаторов отопления

Замена/удаление/смена места у  
полотенцесушителя



## Откуда берутся перепланировки?

### ПЕРВИЧКА

Квартиры со  
«свободной»  
планировкой

### ВТОРИЧКА

Квартиры  
после  
ремонтных работ





## А если не узаконить?

- нельзя продать в ипотеку,
- нельзя подарить,
- нельзя вступить в наследство,
- штраф,
- предписание вернуть в первоначальный вид,
- запрет на выезд из страны,
- приостановка сделки в Росреестре,
- продажа квартиры с торгов.



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



## Как увеличить стоимость объекта недвижимости благодаря перепланировке?

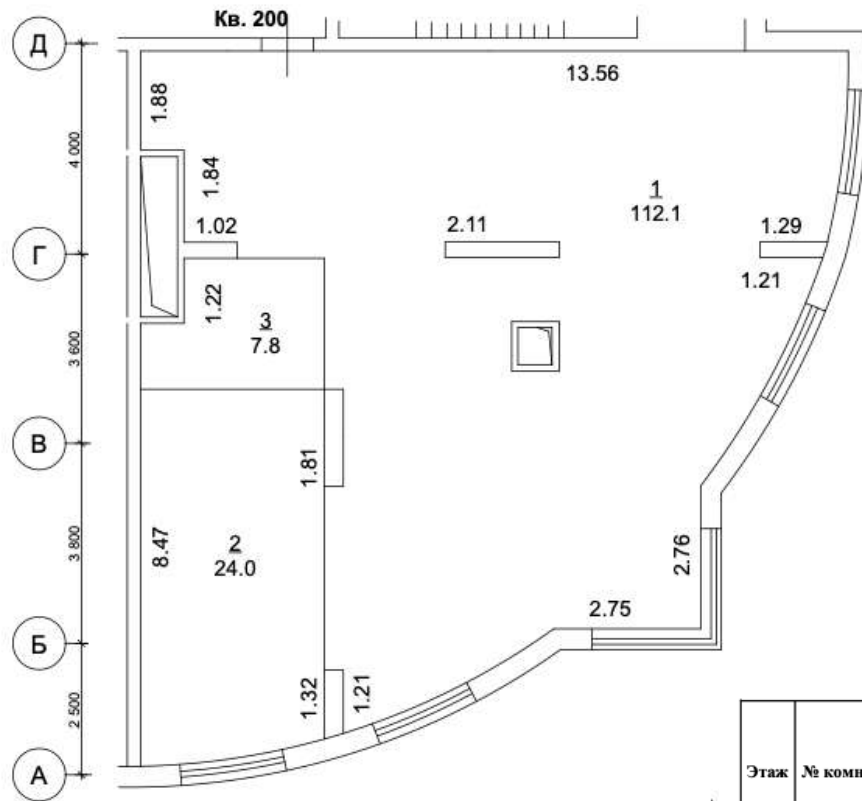
Разбираем  
эффективные  
стратегии



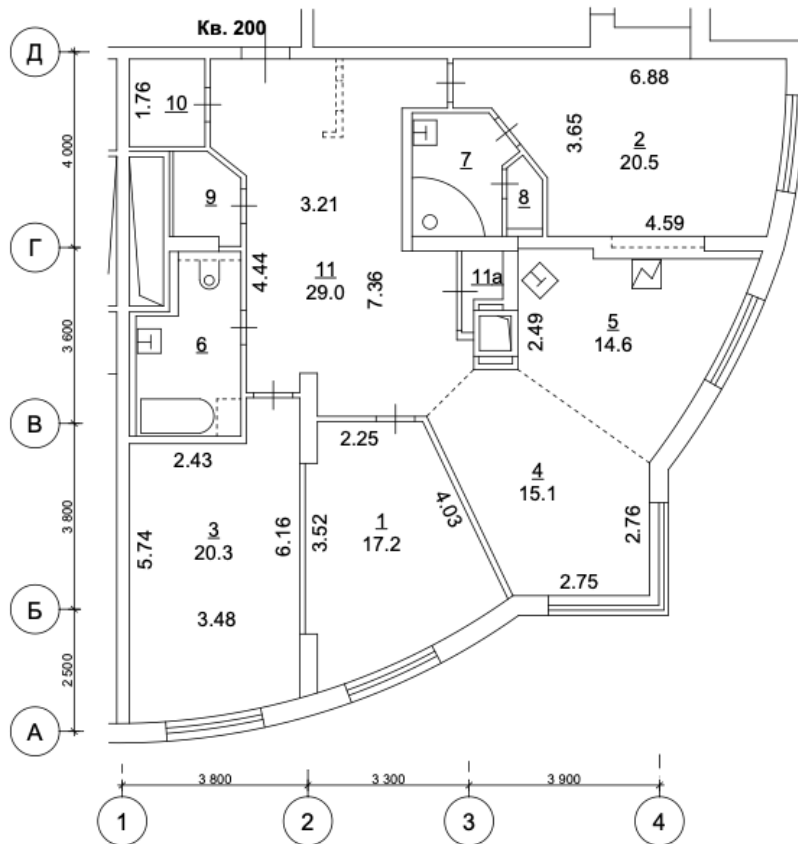


**Просто согласовать  
изменения**

Это повысит стоимость  
объекта на **5%-10%**



Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Высота
			Основная (жилая)	Вспом.	лоджии, балконы, прочее (с коэф.)	
37	1	жилая без характеристик	112.1			310
	2	кухня		24.0		
	3	санузел совмещенный		7.8		
	<b>Итого по квартире:</b>		112.1	31.8		
	<b>Общая площадь:</b>		143.9			



Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Высота
			Основная (жилая)	Вспом.	лоджии, балконы, прочее (с коэф.)	
37	1	жилая изолированная	17.2			310
	2	жилая изолированная	20.5			
	3	кабинет		20.3		
	4	столовая		15.1		
	5	кухня		14.6		
	6	санузел совмещенный		7.1		
	7	ванная		4.7		
	8	кладовая		0.8		
	9	кладовая		2.4		
	10	кладовая		2.8		
	11	коридор		29.0		
	11a	шкаф встроенный		1.0		
	Итого по квартире:		37.7	97.8		
	Общая площадь:		135.5			





РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



Стоимость ремонтных работ:  
52.000 руб.



Было: квартира стояла более года в продаже

Стоимость 80.000.000 руб.

Стало: квартира ушла во время  
процедуры согласования

Стоимость 115.000.000 руб.

**35.000.000 руб.**



## Работа со сложными/ «замерзшими» сделками

Это поможет продаже

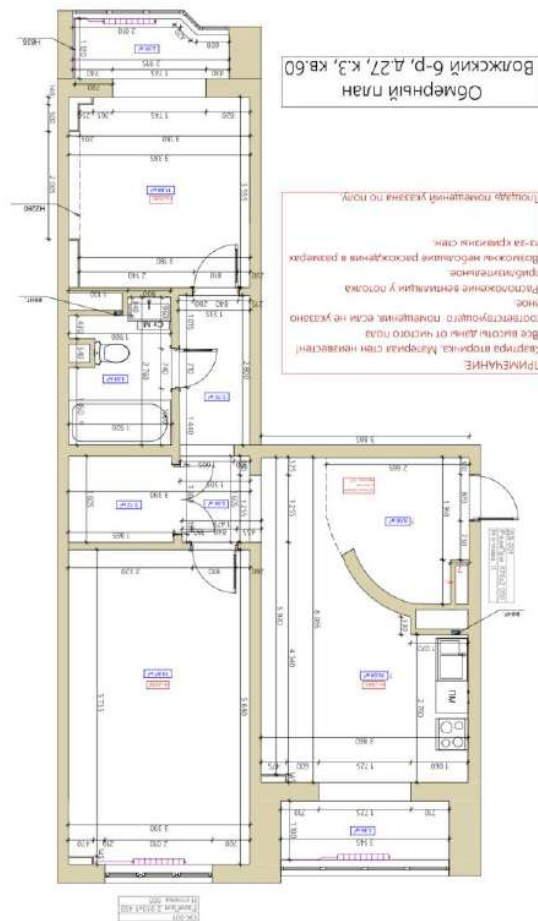
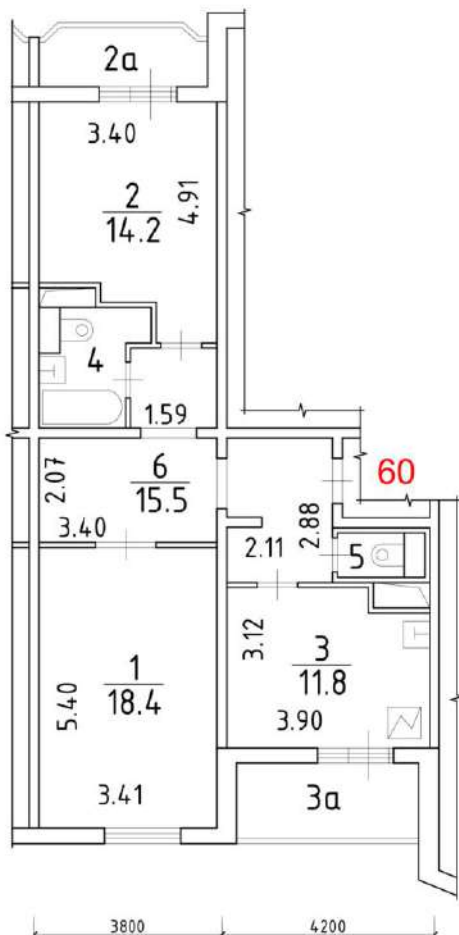


РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>





РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>







РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



Стоимость ремонтных  
работ: 120.000

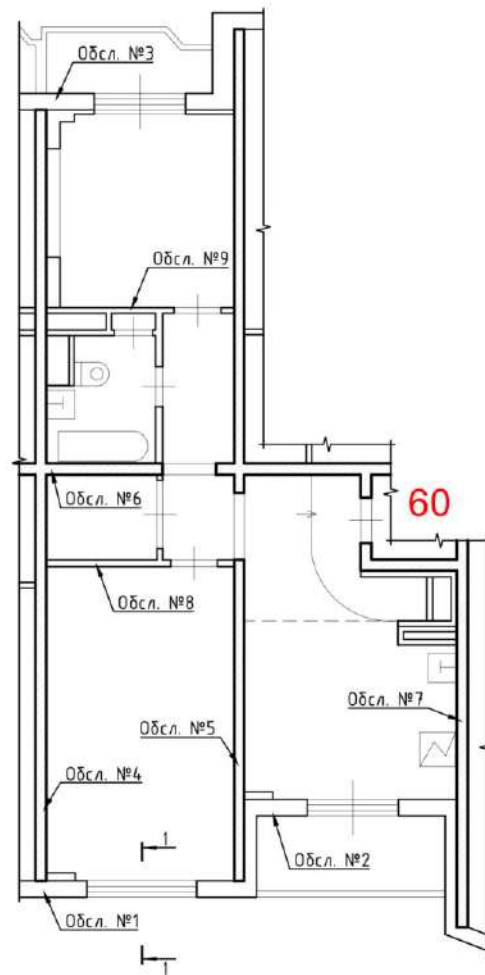
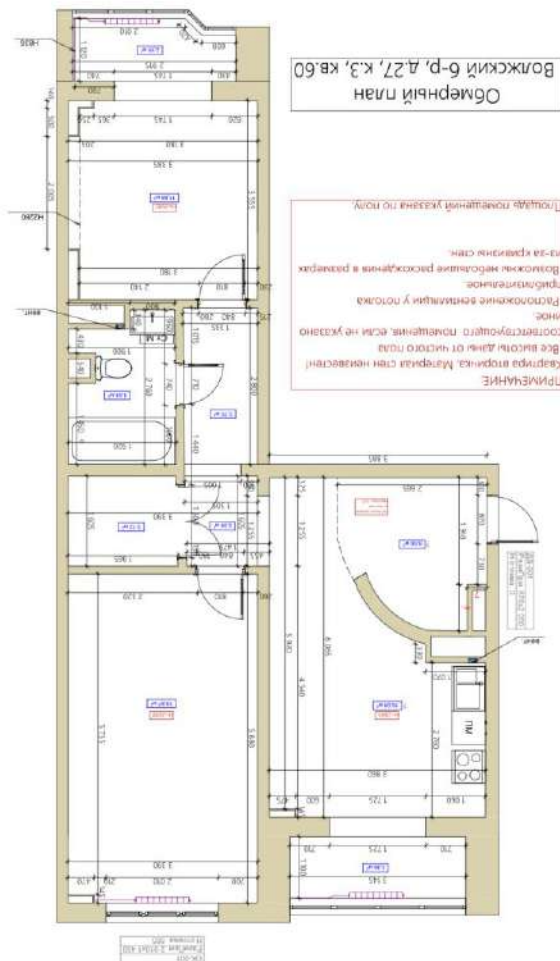


РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>





# «Замерзшая» сделка

Было: квартира долго стояла в продаже,  
Была жалоба в МЖИ,  
Исполнительный лист о приведении объекта в  
первоначальный вид

Стоимость 16. 000.000 руб.  
Снизили до 12. 000.000 руб.  
Затем снизили до 10. 000.000 руб.

Стало: согласованная перепланировка,  
«чистые» документы

Стоимость 16.300.000 руб.

**6. 300.000 руб.**



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



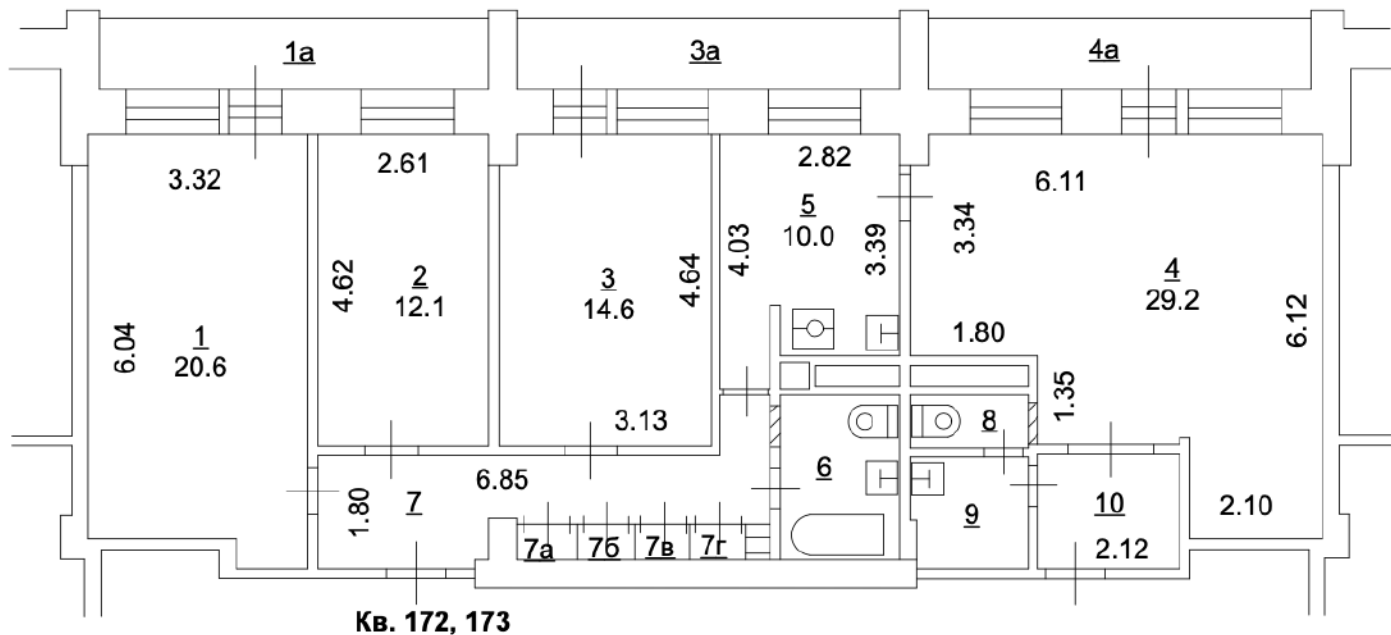
<https://rgr.ru/educat/>

# Разделить один объект на несколько





# Одна большая квартира



Стоимость до перепланировки: **21.900.000 руб.**





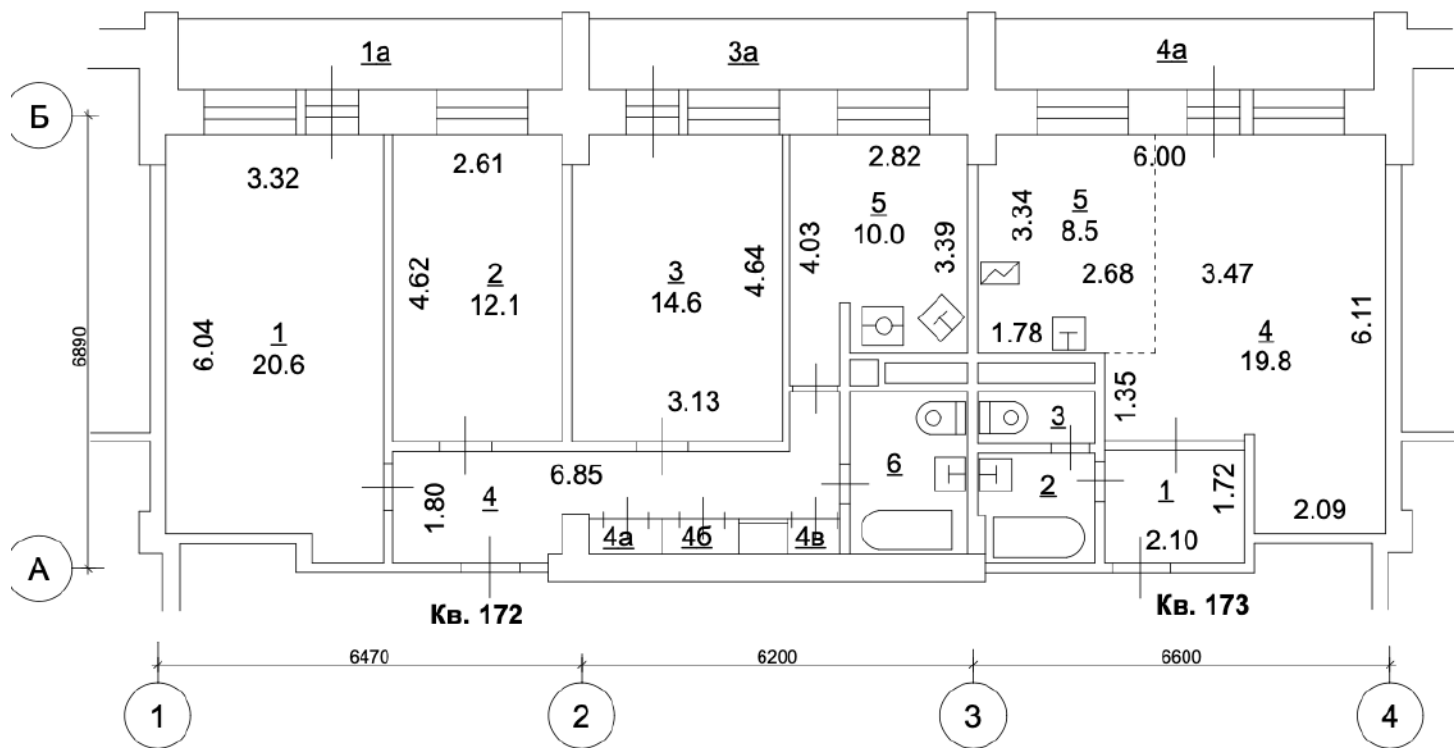
**РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ПРОФЕССИОНАЛЫ**

## Каталог партнеров по образовательной деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

## Делим на две квартиры





Было: квартира долго стояла в продаже

Стоимость 21. 900.000 руб.

Стало: 2 квартиры, продажа  
через два месяца после  
процедуры согласования

Стоимость 17.900.000 руб.

+

13.700.000 руб.

**31. 600.000 руб.**

**9. 700.000 руб.**



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



Сделать объект  
для сдачи в аренду



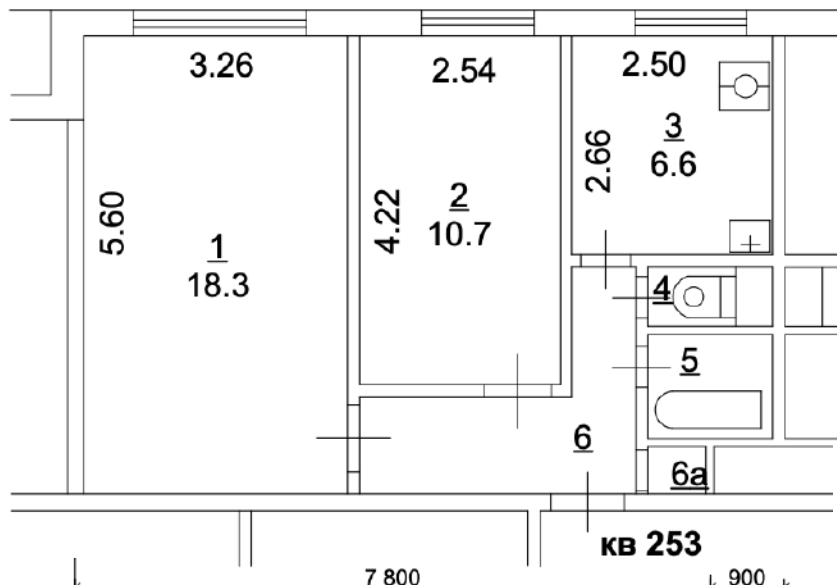
РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности

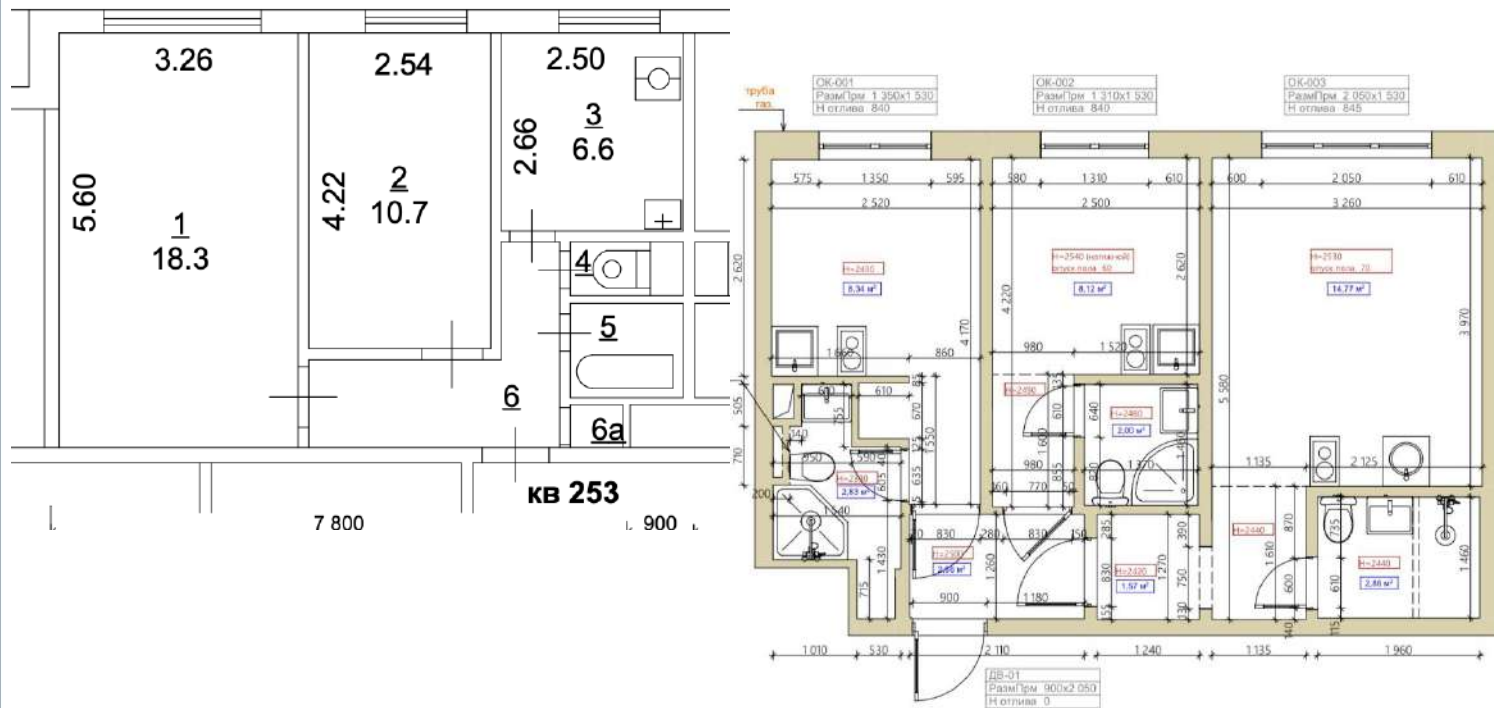


<https://rgr.ru/educat/>

# Обычная квартира



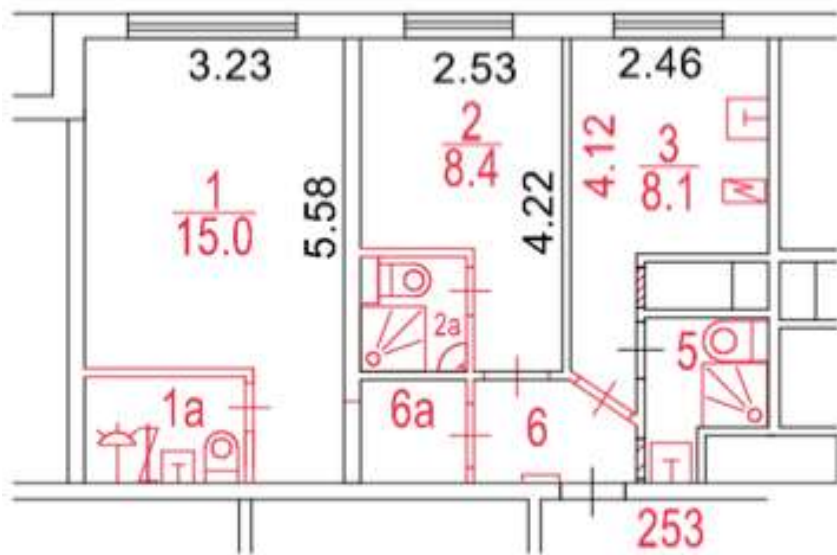
Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Высота
			Основная (жилая)	Вспом.	лоджии, балконы, прочее (с коэф.)	
1	1	жилая изолированная	18.3			265
	2	жилая изолированная	10.7			
	3	кухня		6.6		
	4	уборная		0.8		
	5	ванная		2.1		
	6	коридор		6.1		
	6а	шкаф встроенный		0.4		
		Итого по квартире:	29.0	16.0		
		Общая площадь:	45.0			







# Согласуемый вариант



Этаж	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэффициентом), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		лоджия	балкон	прочие		
				основная (жилая)	вспомогательная (техническая)					
1	1	жилая изолированная	15,0	15,0					205	28.11.2024 г.
	1a	санузел	2,5		2,5					28.11.2024 г.
	2	жилая изолированная	8,4	8,4						28.11.2024 г.
	2a	санузел	1,8		1,8					28.11.2024 г.
	3	кухня	8,1		8,1					28.11.2024 г.
	5	санузел	2,4		2,4					28.11.2024 г.
	6	коридор	2,3		2,3					28.11.2024 г.
	6a	коридор	1,9		1,9					28.11.2024 г.
Итого по квартире			42,4	23,4	19,0					



Было: квартира стояла более года в продаже

Стоимость 10.000.000 руб.

Стало: квартира ушла в первый  
месяц как инвестиционный объект

Стоимость 15.000.000 руб.

**5.000.000 руб.**



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



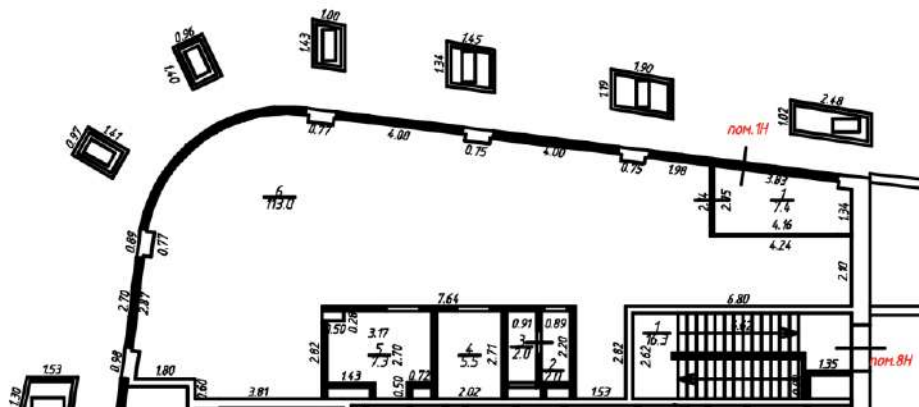
<https://rgr.ru/educat/>



Антресольный этаж



# Коммерческое помещение на 1 этаже многоквартирного дома



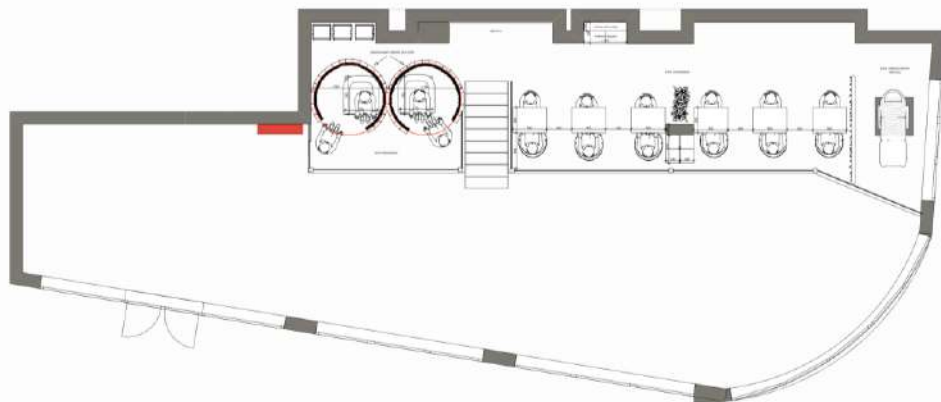


РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>





Было: 137 кв м, 520.000 за кв м, потолки 6 м

Стоимость 71.240.000 руб.

Стало: появился антресольный этаж  
 $137 + 45 = 182$  кв м  
520.000 руб. за кв м

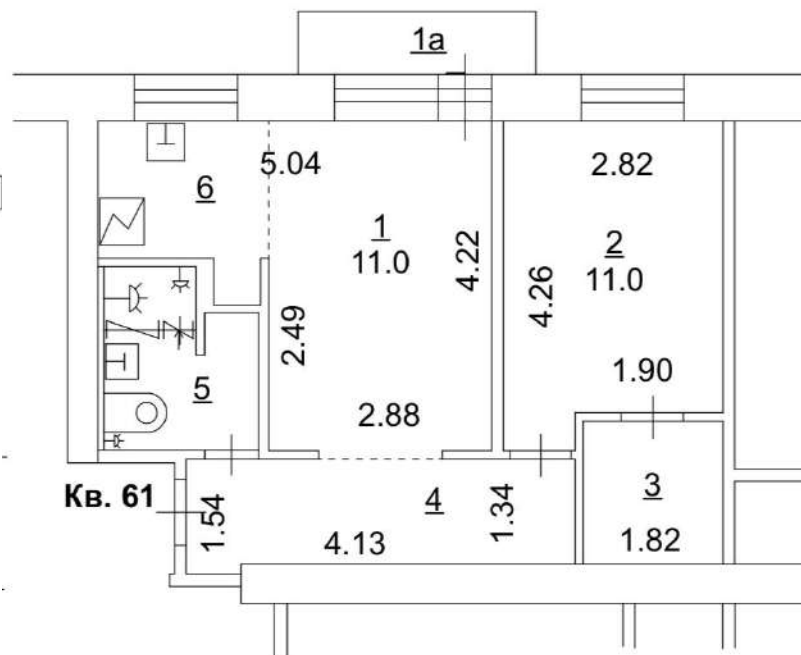
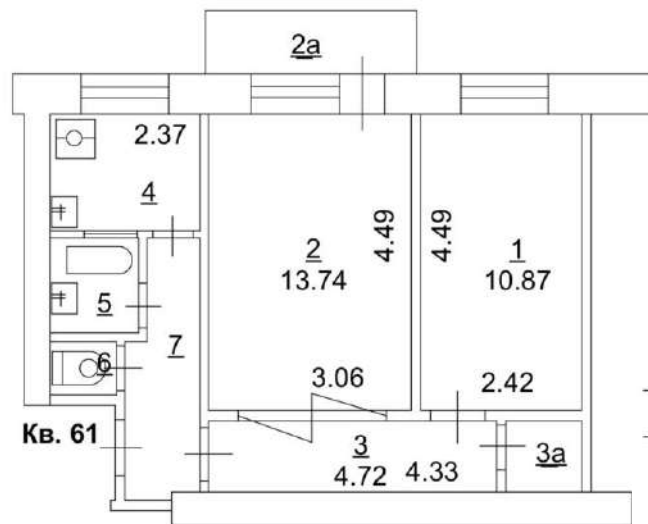
Стоимость 94.640.000 руб.

**23. 400.000 руб.**





Идеи для  
флиппинга  
или  
инвестиционного  
ремонта

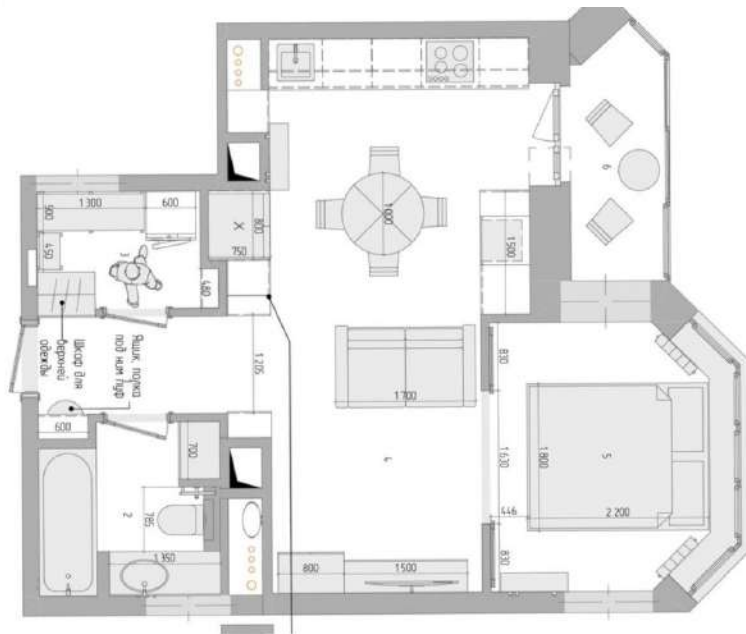
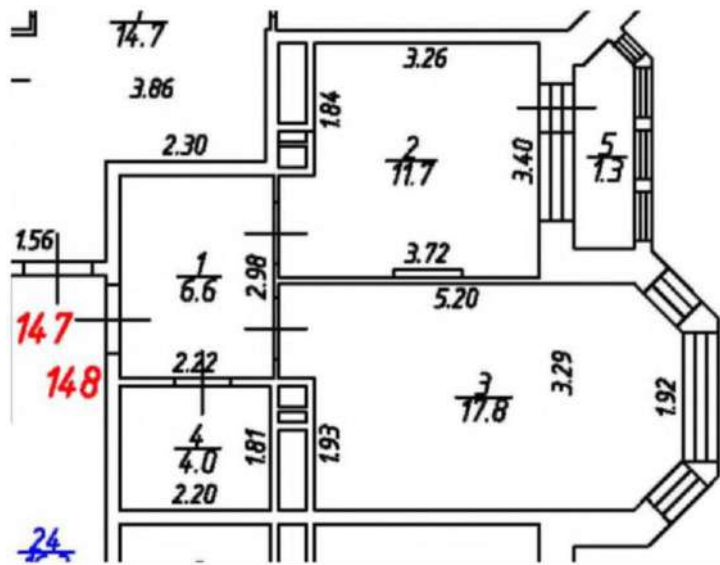




## Каталог партнеров по образовательной деятельности



<https://rgr.ru/educat/>





РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

Что может пойти не так?



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



В доме старого фонда может  
потребоваться осмотр перекрытий.  
ХОРОШО БЫ НЕ ПОСЛЕ РЕМОНТА.



У соседей может быть согласована  
перепланировка. Иногда странная.  
ХОРОШО БЫ УЗНАТЬ ЭТО НЕ ПОСЛЕ  
РЕМОНТА.



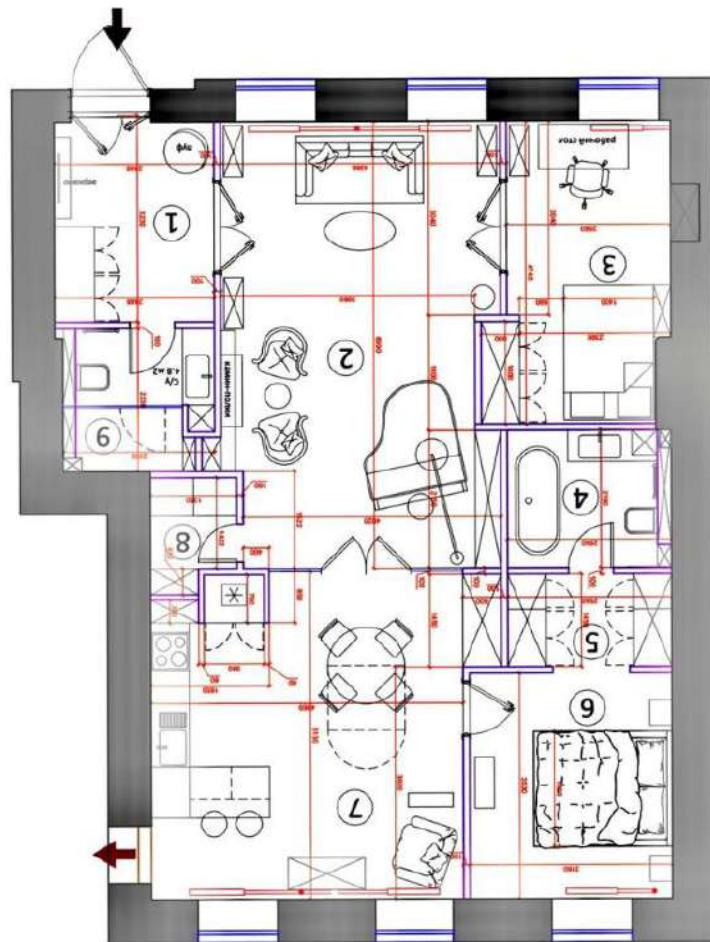
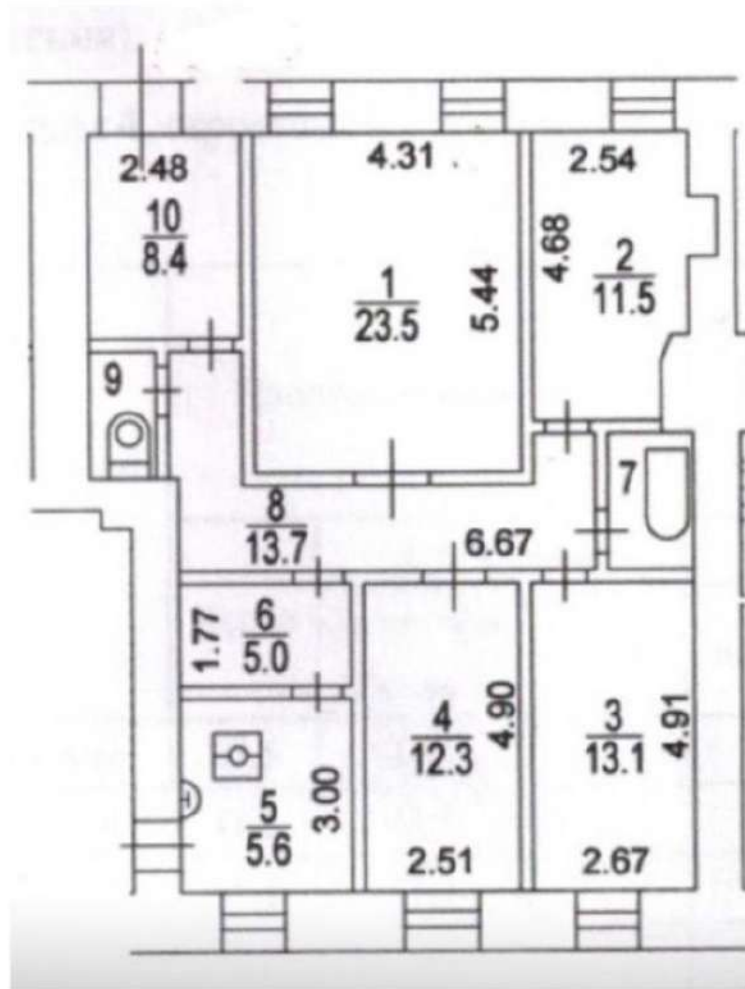


РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>





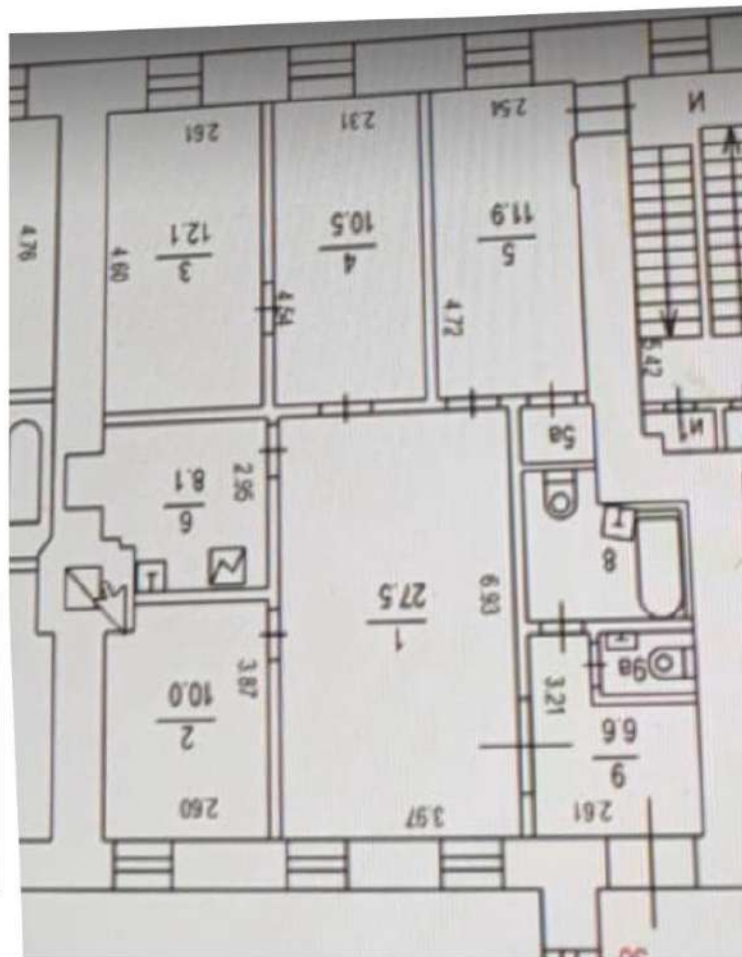
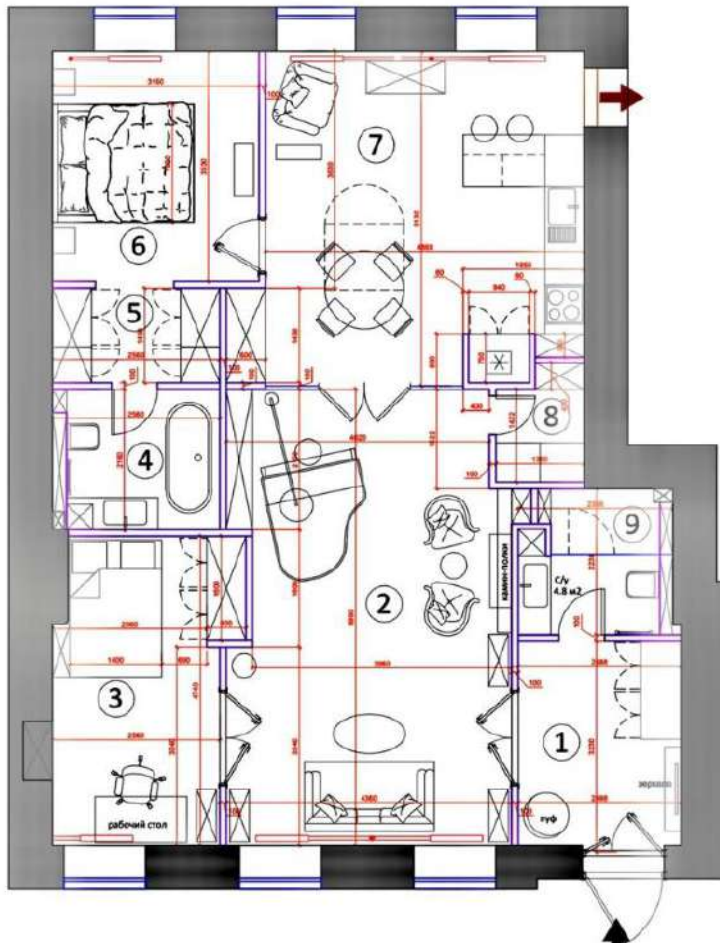
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>





РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

# Выход?

## Обращаться к профессионалам Получать новые знания



# Выплаты партнерам и скидки инвесторам

Агентский договор № XXXXX -А

г. Москва

Х ноября 2022 года

ООО «ФОРМУЛА», именуемое в дальнейшем **Принципал**, в лице директора **Сидорова Алексея Юрьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО в лице **Иванова Ивана Ивановича**, именуемый в дальнейшем **Агент**, при совместном нахождении именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет соглашения.

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора **Агент** обязуется по поручению **Принципала** за вознаграждение рекомендовать потенциальным Клиентам заключение договора с **Принципалом** на услуги по юридическому сопровождению перепланировки и/или реконструкции для физических или юридических лиц, в отношении жилой и/или коммерческой недвижимости.

## 2. Обязанности сторон.

- 2.1. В соответствии с предметом настоящего соглашения **Агент**:
- 2.1.1. охраняет коммерческие, финансовые и другие интересы **Принципала**;
  - 2.1.2. консультирует потенциальных Клиентов по вопросам необходимости узаконивания перепланировки и/или реконструкции, рекомендует потенциальным Клиентам заключение договора на услуги по юридическому сопровождению перепланировки и/или реконструкции для физических или юридических лиц, в отношении жилой и/или коммерческой недвижимости;
  - 2.1.3. строго придерживается директив **Принципала** в отношении условий сделок и расчетов по ним;
  - 2.1.4. немедленно информировать **Принципала** об изменении условий сделок либо об обстоятельствах, влияющих на их исполнение;
  - 2.1.5. обязуется не заключать с третьими лицами аналогичных Агентских договоров;
  - 2.1.6. предоставлять **Принципалу** контакты потенциального клиента, суть запроса, а также необходимые технические, правоустанавливающие и иные документы на рассмотрение;
  - 2.1.7. оказывать содействие **Принципалу** в проведении переговоров с третьими лицами и участвовать в согласовании условий сделок.

- 2.2. В соответствии с предметом настоящего соглашения **Принципал** обязан:
- 2.2.1. четко и своевременно информировать **Агента** о результате проведенной консультации с потенциальным клиентом, о необходимых документах, о суммах и сроке заключения договора;
  - 2.2.2. немедленно давать **Агенту** указания по порядку выполнения сделок в случае изменения условий их исполнения или появления обстоятельств, влияющих на их исполнение;
  - 2.2.3. выдавать **Агенту** необходимой информацией о ходе выполнения договора;
  - 2.2.4. принимать представленные **Агентом** данные;
  - 2.2.5. своевременно и полностью выплачивать **Агенту** вознаграждение;
  - 2.2.6. передавать **Агенту** поручения о поиске определенного контрагента, совместно с **Агентом** изыскивать пути улучшения работы.

## 3. Порядок выполнения работ.

- 3.1. **Агент** направляет **Принципалу** в письменном или устном виде суть запроса потенциального клиента, а также его контакты для связи и необходимые документы (правоустанавливающие, техническое, иное) для проведения экспертного анализа.
- 3.2. В случае, если **Принципал** заключает с потенциальным клиентом договор на оказание юридических услуг по перепланировке или реконструкции, **Принципал** уведомляет об этом **Агента** в течение 5 (пяти) рабочих дней перечислив вознаграждение в размере 10% (десяти процентов) от суммы, уплаченной клиентом. Если клиент выбрал авансовую схему расчетов с **Принципалом**, то вознаграждение **Агенту** **Принципал** выплачивает сначала с суммы аванса, внесенного клиентом, а затем, после перечисления клиентом остатка – с оставшейся суммы.

## 4. Порядок расчетов.

- 4.1. Вознаграждение **Агента** составляет 10 % (десять процентов) от суммы, уплаченной клиентом по заключенному договору. Вознаграждение выплачивается в течение 5 (пяти) рабочих дней, после даты оплаты клиентом. Если клиент выбрал авансовую схему расчетов с **Принципалом**, то вознаграждение **Агенту** **Принципал**





РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>





РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>







РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

Поможем **с оценкой сложности перепланировки** в жилом или коммерческом объекте, выполним **экспертное заключение** при необходимости

Поможем **согласовать перепланировку** в жилом или коммерческом объекте

Поможем **с замерзшими сделками**

Научим **нормам законодательства в сфере перепланировок**

Поможем получить новую профессию – эксперт по **согласованию перепланировок**

Для **агентств недвижимости** – особые условия



# Спасибо за внимание!

Спикер: Страгис Анна

QR-код на личную страничку в Каталоге

