

Оформление раздела помещений на студии: порядок и ограничения. Как оценить возможность деления квартир в новостройках?

Светлана Гоненко

председатель ЛИГИ профессионалов в недвижимости, директор ООО «Национальный центр перепланировок и реконструкций»



О спикере:

- Основатель Некоммерческого партнерства Лиги профессионалов в недвижимости
- Основатель «Национального центра перепланировок и реконструкций»
- В недвижимости с 2005 года. Эксперт в сфере перепланировок и реконструкций.
- Оформлено свыше 7000 перепланировок и реконструкций
- Автор программы обучения по оформлению перепланировок и реконструкций недвижимости
- Провела более 150 семинаров в России, в которых приняло участие более 5000 участников.
- Победитель Всероссийского конкурса Правовая Россия
- Автор франшизы «НЦПР» www.ncrar.ru



Светлана Гоненко



Instagram

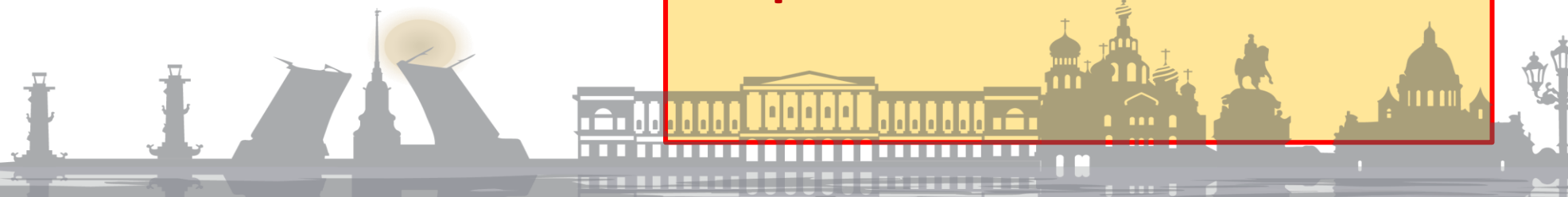
svetlanagonenko



ВАРИАНТЫ ДЕЛЕНИЯ:



1. Деление квартир на **МИНИ-студии** (с целью сдачи в аренду или продажи **по долям**)
2. **Раздел** квартир на несколько квартир.
3. Раздел нежилых помещений 1 этажей и **перевод их в квартиры** или под **апартаменты**



1. Деление квартир на **МИНИ-студии** «ДОЛЕВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

Какие квартиры подходят под такой раздел?

- 1-е этажи,
- 2, 3 этажи, если под ними нежилые помещения,
- квартиры с большими коридорами и кладовыми.

1. Деление квартир на **МИНИ-студии** «ДОЛЕВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПЛЮСЫ:

1. Нет ограничений по минимальной площади.
2. Небольшая цена для покупателя (по сравнению с ценой квартиры).
3. Можно сначала продать, а потом сделать перепланировку (плюс для продавца, **НО НЕ** для **ПОКУПАТЕЛЯ**).
4. Высокая маржинальность для столиц.

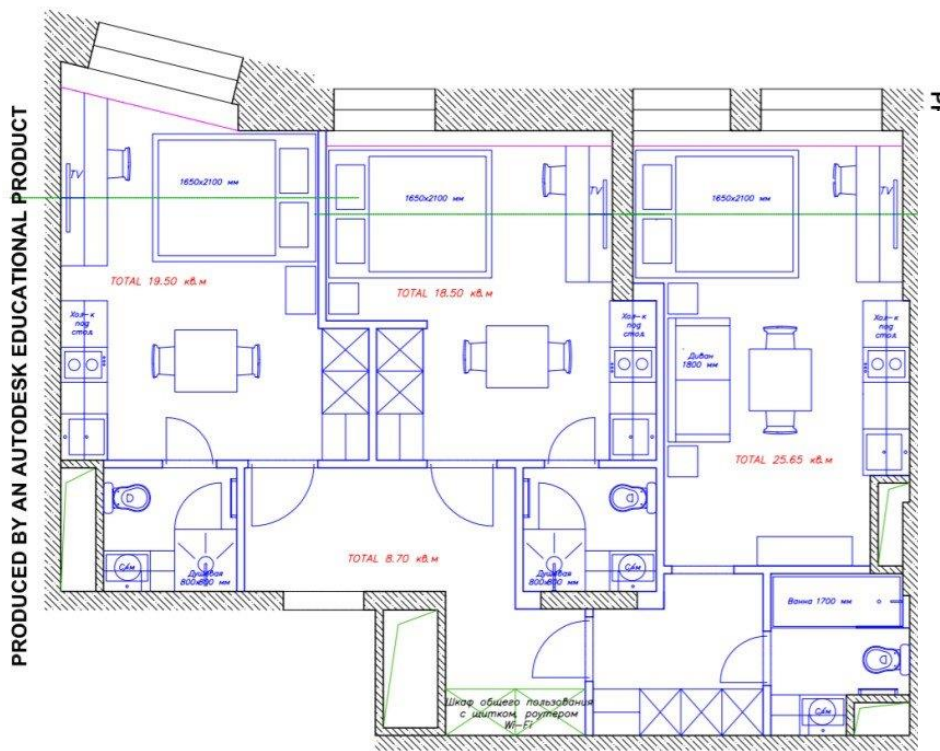


1. Деление квартир на **МИНИ-студии** «ДОЛЕВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

МИНУСЫ:

1. Только наличный расчет.
2. Нужно сразу найти и организовать покупателей на все студии (доли).
3. Доли покупателей не выделены (Покупатель слабо защищен).
4. Любые изменения в квартире, только с согласия всех дольщиков, преимущественное право выкупа.
5. Не во всех случаях согласуют такую перепланировку.
6. Если кто-то не платит коммуналку, то страдают все.
7. Много мошенничества. Низкий уровень доверия к таким сделкам. **СДЕЛКА МОЖЕТ БЫТЬ ОСПОРЕНА.**

ПЛАН РАЗДЕЛА 2-к квартиры на 3 мини-студии:



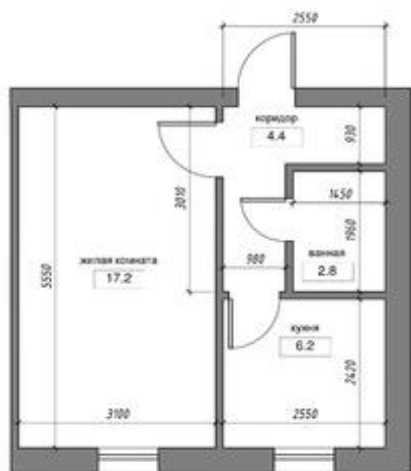
Условия такого раздела:

1. Возможно на 1-этаже или если под квартирой – нежилое помещение.
2. Наличие общего коридора внутри квартиры.
3. **Одна из студии по документам будет значиться кухней**, остальные комнатами – слабый вариант с т.з. законности сделки.
4. Выход из одного санузла должен быть в коридор. **Выход из остальных санузлов возможен в комнаты (но не на кухню).**
5. **Кухни-ниши в документах на перепланировку не фигурируют.**

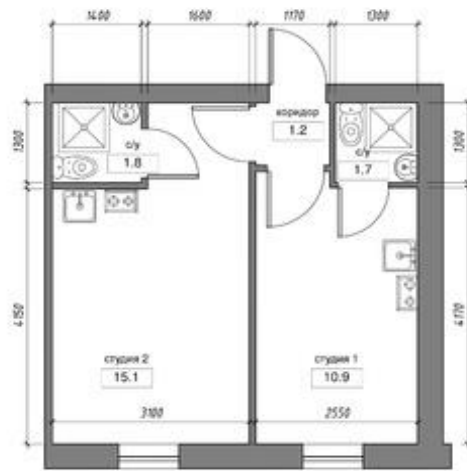
ПОСЛЕДСТВИЯ: такую перепланировку не согласуют, сделка может быть оспорена.

ПЛАН РАЗДЕЛА 1-к квартиры на 2 мини-студии:

План квартиры до перепланировки



План квартиры после перепланировки



Нарушения этой планировки:

1. Размещение санузла верхней квартиры над кухней.
2. Выход из санузла на кухню (по документам на перепланировку это помещение должно остаться кухней).

ПОСЛЕДСТВИЯ: такую перепланировку не согласуют, а значит сделка может быть оспорена.

5-9
ОКТАБРЯ

Ответственность за незаконную перепланировку ужесточается каждый год

сколько людей в россии наказали за незаконную переплан

Найти

Поиск Картинки Видео Карты Маркет Новости Переводчик Эфир Коллекции Кью

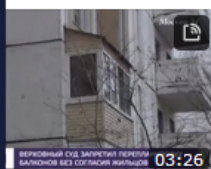
02:56 HD



Незаконная перепланировка привела к продаже квартиры через суд - Первый канал

1tv.ru · 5 декабря 2013

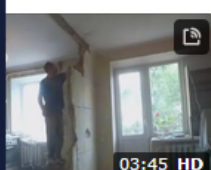
В Москве создан судебный прецедент, который послужит хорошим уроком для безответственных людей, не думающих ни о соседях, ни о себе. Впервые по...



ВС РФ запретил перепланировку балконов без согласия жителей дома

newstube.ru · 23 ноября 2017

Проводить перепланировку балкона можно только с согласия всех жителей дома. К такому решению пришел Верховный суд. Она увеличила балкон в своей квартире, не



Незаконная перепланировка

youtube.com · Дмитров ТВ · 18 апреля 2018

В последнее время областные власти решили всерьез взяться за незаконную перепланировку жилых помещений в многоквартирных домах, приводящих порой к

9391 · 0



За незаконную перепланировку можно лишиться квартиры

youtube.com · Россия 24 · 15 сентября 2016

Подпишитесь на канал Россия24: https://www.youtube.com/c/russia24tv?sub_confirmation=1 У любителей сделать незаконную перепланировку

3375 · 0

С каждым годом все сложнее продать квартиру с неоформленной перепланировкой.

Собственник обязан привести квартиру в первоначальный вид!

Если перепланировка отображена в кадастровом учете, то такой объект **нельзя продать, заложить, передать по наследству.**

Такая квартира может быть **продана с торгов** согласно п. 5 ст. 29 Жилищного кодекса РФ.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



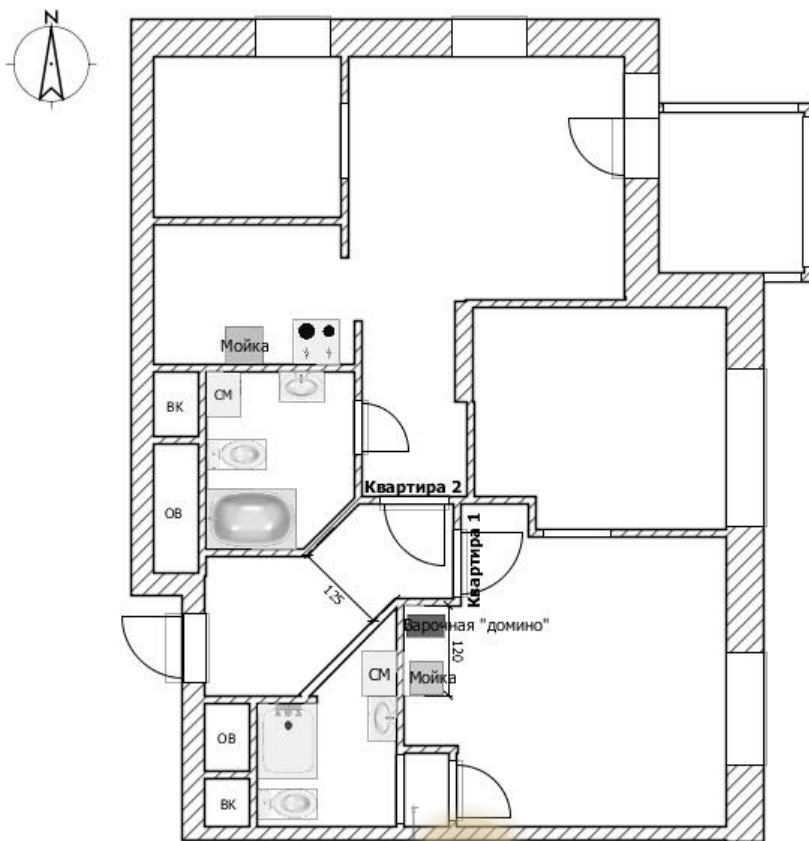
2. ДЕЛЕНИЕ квартир на **КВАРТИРЫ**

Какие квартиры подходят под такой раздел?

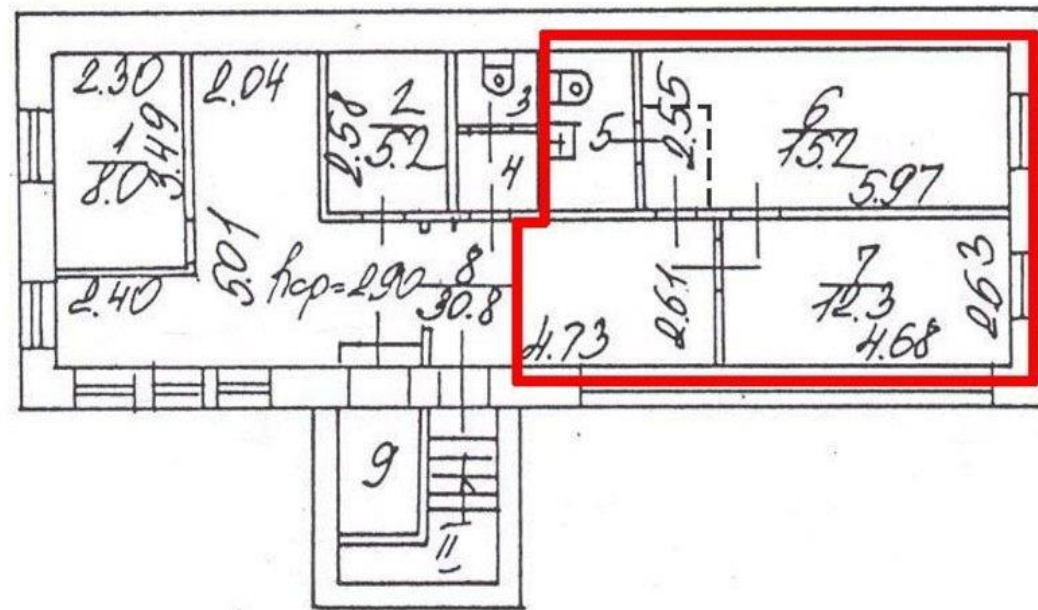
- 1-е этажи,
- 2, 3 этажи, если под ними нежилые помещения,
- квартиры с большими коридорами и кладовыми.

ПЛАН РАЗДЕЛА квартиры на 2 квартиры:

На 1 этаже МКД



На любом этаже МКД



2. ДЕЛЕНИЕ больших квартир на **КВАРТИРЫ**

ПЛЮСЫ:

1. Возможна **ипотека** и привлечение **мат. капитала**.
2. Не нужно искать покупателей сразу на все квартиры.
3. Покупатель **более защищен**, чем при покупке доли.
4. Высокий уровень доверия у покупателей.
5. **Менее конкурентная ниша**, чем «Долевая недвижимость».

2. ДЕЛЕНИЕ квартир на **КВАРТИРЫ**

МИНУСЫ:

1. Ограничения по **минимальной площади** квартиры 28 кв.м для 1-комнатной, 44 кв.м. для 2-к., 56 для 3-к.
2. Требуется **отдельный выход** в МОП.
3. В некоторых случаях и регионах раздел возможен только через реконструкцию и через суд (с получением согласия МКД).
4. **Сначала нужно оформить перепланировку** и сделать ремонт, а затем продавать как квартиру.
5. Требуется **финансовых вложений** на ремонт и время на оформление перепланировки (в среднем около 6 месяцев).

**3. ДЕЛЕНИЕ и перевод
НЕЖИЛЫХ помещений
в ЖИЛЫЕ или под АППАРТАМЕНТЫ**

Какие помещения подходят под такой раздел?

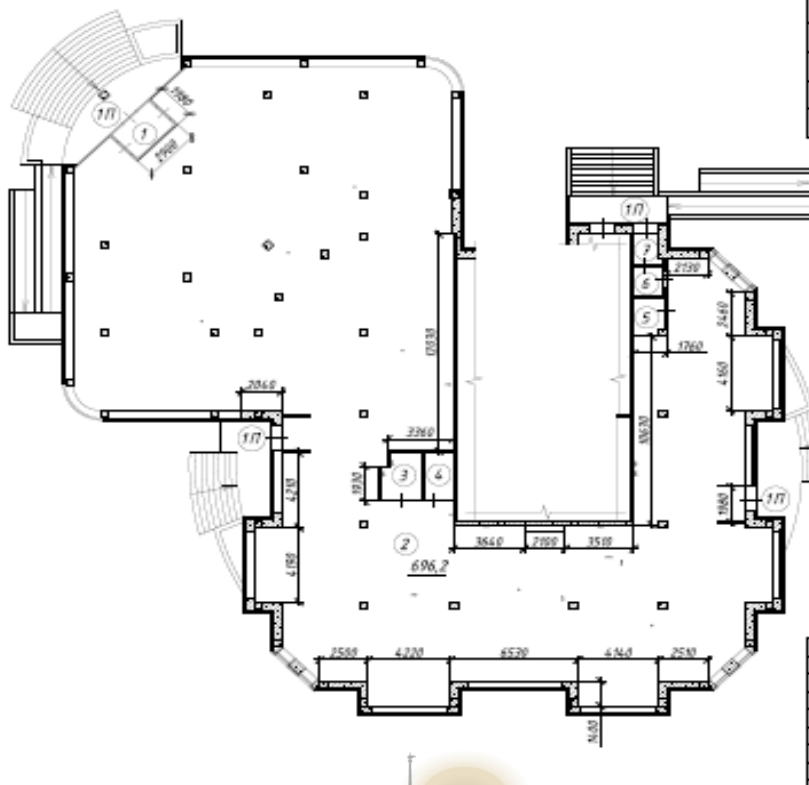
- 1-е этажи с отдельными выходами

**ЦОКОЛИ под перевод в квартиры
не подойдут!**

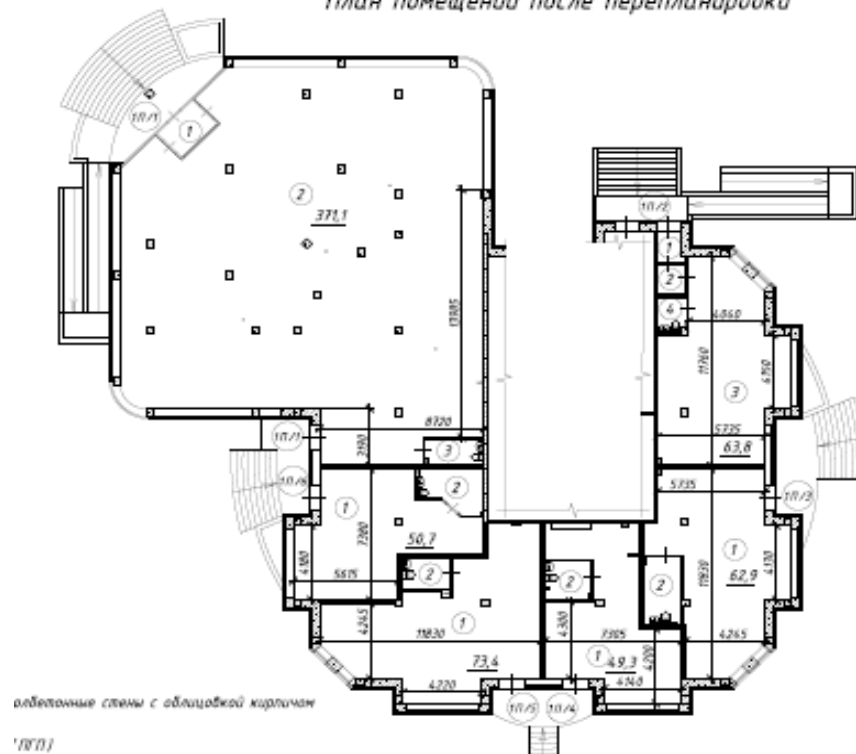


**ПЛАН РАЗДЕЛА нежилого помещения на
квартиры/ апартаменты в новостройке:**

План помещений до перепланировки



План помещений после перепланировки



5-9
ОКТАБРЯ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

ВАЖНО!

При оформлении всех вышеперечисленных изменений нужно соблюдать требования Жилищного кодекса РФ о перепланировках и переводах.



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Подписывайтесь:
Светлана Гоненко



svetlanagonenko

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

ООО «Национальный центр
перепланировок и реконструкций»

www.ncrar.ru

8 900 678 76 78

