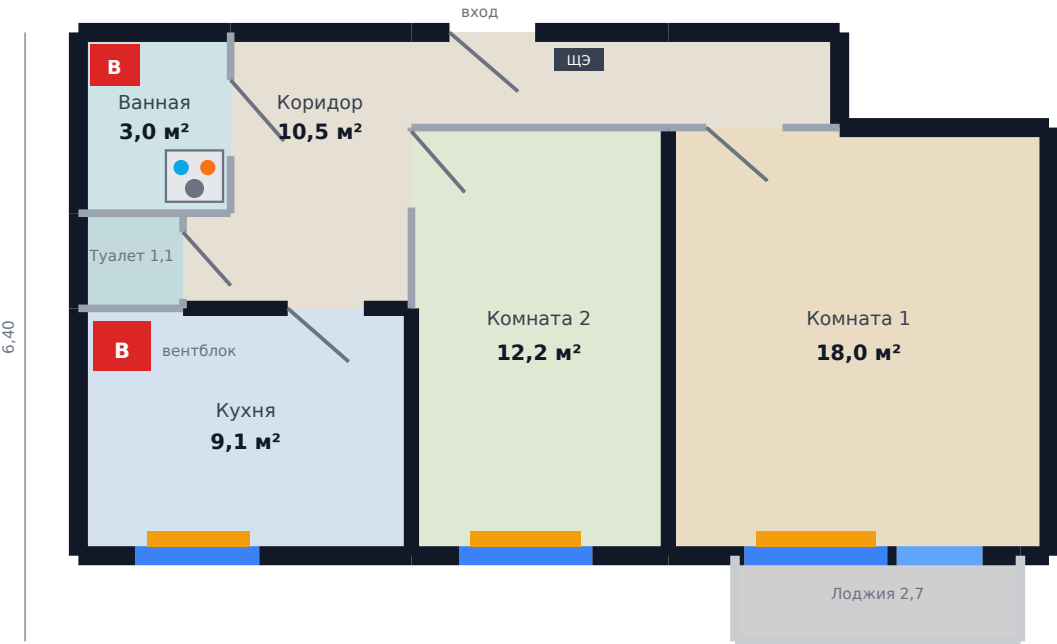


И-155 · 2-комнатная 53,9 м² («линейка»)

Крупнопанельная серия СУ-155, 2001–2023, 181 дом в базе moydom-help · габарит квартиры 10,20 × 5,50 м плюс лоджия 3,00 × 0,90 · потолок 2,78 м по модели (в модификациях МК / ММ / МКС — 2,60–2,67) · кухня 9,1 м², отдельный санузел, все окна на один фасад



Легенда

- Наружные и межквартирные панели.** В модели 300 мм, по источникам серии 320–400 мм (в торцах до 540). Окна и выход на лоджию — на одном фасаде; подоконный блок с 23.04.2025 — только по полному проекту
- Внутренние несущие панели — их три:** комната 1 ↔ комната 2 (4,50 м, глухая), комната 2 ↔ кухня (2,60 м, глухая), кухня ↔ коридор (2,40 м, дверь 0,80). По источникам серии 180–200 мм, в модели 140 мм — толщину сверяйте по техпаспорту
- Перегородки 80 мм — девять, 12,0 м:** весь контур санузла (5,60 м) и стены комнат в коридор (6,40 м). Это и есть весь ресурс перепланировки
- Окна, балконная дверь, ограждение лоджии.** Лоджия 2,7 м² у комнаты 1: присоединять к комнате нельзя, остекление меняется в пределах существующего контура
- Вентблоки — схематично,** у стены санузла: на кухне и в ванной. Демонтаж и уменьшение сечения канала запрещены; врезать кухонную вытяжку в канал санузла нельзя
- Стойки ХВС / ГВС / канализации — схематично,** в санузле. Положение и размеры короба уточняются по техпаспорту БТИ и вскрытию
- Радиаторы — схематично,** под тремя окнами. Вынос на лоджию и тёплый пол от общедомового отопления запрещены
- Электрощит «ЩЭ» — схематично,** в коридоре у входной двери

Экспликация помещений

1 · Комната 1 (с выходом на лоджию) 4,00 × 4,50	18,0 м ²
2 · Комната 2 2,70 × 4,50	12,2 м ²
3 · Кухня 3,50 × 2,60	9,1 м ²
4–5 · Ванная / туалет 1,60 × 1,90 · 1,10 × 1,00	3,0 / 1,1 м ²
6 · Коридор Г-образный, проход 1,00 м	10,5 м ²
Жилая 30,2 · сумма помещений	53,9 м ²
Лоджия (сверх общей) 3,00 × 0,90	2,7 м ²

Здесь решает тип стены: «свободной планировки» в этой квартире нет

- Ресурс — 12,0 м перегородок**
Контур санузла целиком и стены комнат в коридор. Переносятся и сносятся без вмешательства в несущие.
- Три несущие: 4,5 + 2,6 + 2,4 м**
Комнаты между собой и кухня с комнатой 2 разделены глухими несущими. Шаг здесь 2,7–4,0 м, а не серийные 7,2 м.
- Коридор 10,5 м² — не резерв**
Это транзит: полоса к комнате 1 шириной ровно 1,00 м и проход к двери кухни 2,20–3,00. Сузить их нельзя.

3 согласуемых сценария именно для этой планировки

Схемы предварительные: финальное решение принимает Мосжилинспекция по проекту и техническому заключению · размеры — по осям стен из модели планировки

Просто · только перегородки 80 мм

А. Санузел-прямоугольник 1,60 × 2,90



По модели весь контур санузла — перегородки 80 мм: кухня ↔ туалет 1,10 м, ванная ↔ туалет 1,10 м, ванная ↔ коридор 1,90 и 0,50 м, туалет ↔ коридор 1,00 м. Значит он разбирается целиком и собирается заново. Ванная 3,0 и туалет 1,1 плюс коридорный выступ 1,10 × 0,50 складываются в прямоугольник 1,60 × 2,90 ≈ 4,6 м² с одной дверью. Дальше на коридор идти нельзя: дверь кухни жёстко стоит на отрезке 2,20–3,00, перед ней нужен проход. Мокрая зона расширяется на коридор — это нежилая площадь, и снизу под ней такой же коридор соседей. Обязательны гидроизоляция с заводом на стены, звукоизоляция пола и акты скрытых работ до плитки.

проект (границы мокрой зоны)

акт скрытых работ

Просто · новые перегородки

Б. Гардеробная 3,3 м² в комнате 1



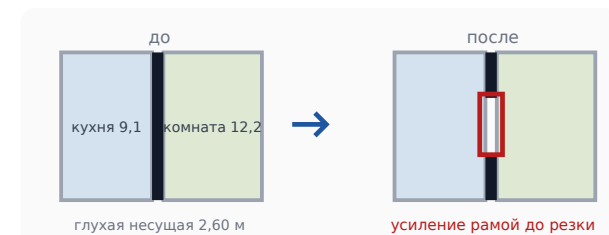
Комната 1 — 4,00 × 4,50 м, окно и балконная дверь только у южной стены, а северо-восточный угол глухой: две наружные панели без проёмов. Там и ставится гардеробная 2,20 × 1,50 ≈ 3,3 м² новой перегородкой 80 мм — комната остаётся 14,7 м², окно и выход на лоджию не трогаем, дверь комнаты (проём 6,60–7,40 в перегородке) остаётся на месте. В прихожей можно добавить шкаф глубиной 0,60 м вдоль стены у входа. Чего делать нельзя: ставить шкаф в полосе коридора к комнате 1 — она шириной ровно 1,00 м и это единственный проход.

по эскизу

лёгкие перегородки, нагрузка не растёт

Сложно · несущая панель

В. Проём в несущей: кухня ↔ комната 2



Кухню с комнатой 2 (получилось бы 21,3 м²), как и комнаты между собой, разделяют глухие несущие панели — 2,60 и 4,50 м. Другого пути объединить помещения в этой планировке нет. Нужны: обследование, ТЗ о состоянии несущих конструкций, расчёт на прогрессирующее обрушение, усиление металлической рамой до начала резки, алмазная безударная резка, журнал работ и авторский надзор. Место проёма жёстко ограничено геометрией: 2,60-метровая панель с одной стороны упирается в наружную стену, с другой — в узел с несущей кухня ↔ коридор, а проёмы и отверстия в местах связей между сборными элементами запрещены. Ширину и положение определяет расчёт, а не желание.

полный проект

ТЗ ГБУ «Экспертный центр»

Чего в этой планировке сделать нельзя

Кухня-ниша и открытое объединение кухни с комнатой — не про эту квартиру: у кухни 9,1 м² всего одна ненесущая стена, и та длиной 1,10 м, к туалету. Остальные три — наружная панель и две несущие. Любое объединение кухни идёт только по сценарию В.

по модели планировки moydom-help (i155-2k)

Кейс: И-155Б, ул. Брусилова, 37 к. 1

Демонтировали перегородку с дверным блоком между кухней и коридором, расширили коридор, а совмещённый санузел устроили на площади бывшей уборной и кладовой. Дом не газифицирован, поэтому дверь между кухней и остальной квартирой не потребовалась. Важно: там стена кухня — коридор была перегородкой, а в этой планировке она несущая — сверяйте свою квартиру.

по публикации проектного бюро (msai.ru)

Кейс: И-155МК, ул. Полины Осипенко, 8 к. 3

Объединение двухкомнатной и трёхкомнатной квартир с устройством проёмов в несущих стенах. Техническое заключение готовило ГБУ «Экспертный центр»: застройщика СУ-155 к моменту согласования уже не существовало. Каталога типовых перепланировок у серии нет — И-155 не входит в каталог МНИИТЭП.

по публикации проектного бюро (msai.ru); каталог МНИИТЭП

Перепланировка в И-155: что обычно согласуют, а что нет

По ЖК РФ (гл. 4), ППМ № 508-ПП в ред. № 841-ПП от 18.04.2025, СП 54.13330.2022 и практике Мосжилинспекции · серийные пункты — по модели этой планировки

Обычно согласуют

- ✓ **Демонтаж и перенос перегородок 80 мм** — в этой планировке их девять, суммарно 12,0 м: весь контур санузла и стены комнат в коридор
- ✓ **Объединение ванной и туалета** и расширение санузла на площадь коридора, кладовой, встроенного шкафа — то есть на нежилую площадь, под которой у соседей снизу такое же нежилое помещение
- ✓ **Гардеробные, кладовые, встроенные шкафы** новыми лёгкими перегородками; антресоли — только по полному проекту (ред. 841-ПП)
- ✓ **Перенос сантехприборов в пределах санузла**, душевой трап, разводка от существующих стояков без вмешательства в общедомовые системы
- ✓ **Заложение существующего проёма** в несущей панели — с 23.04.2025 по эскизу, без проекта
- ✓ **Проём в несущей панели** — по полному проекту, ТЗ и расчёту на прогрессирующее обрушение; в этой квартире это единственный способ объединить кухню с комнатой 2 или комнаты между собой
- ✓ **Утепление лоджии и замена остекления** в пределах существующего контура, с теплотехническим расчётом

Не согласуют

- ✗ **Кухню-нишу за счёт сноса стены кухни — коридор:** по модели эта стена несущая (2,40 м, дверь 0,80). Единственная ненесущая стена кухни — 1,10 м к туалету, и снос её кухню ни с чем не объединяет
- ✗ **Демонтаж или ослабление несущих панелей** — наружных, межквартирных и трёх внутренних. Отдельно запрещены проёмы, ниши и отверстия **в местах связей между сборными элементами:** в панельном доме это стыки панелей, которыми и обеспечена устойчивость к прогрессирующему обрушению
- ✗ **Штрабы** в горизонтальных швах, под стеновыми панелями, в самих панелях и плитах перекрытий — электрику и трубы ведём в стяжке, коробах и по перегородкам
- ✗ **Мокрая зона над жилой комнатой или кухней соседей снизу** — перенос санузла или кухни «в новое место» упирается именно в это (СП 54.13330.2022; Обзор судебной практики ВС РФ от 13.12.2023)
- ✗ **Жилая комната на месте бывшей кухни** — над ней окажется кухня соседей сверху
- ✗ **Ликвидация и уменьшение сечения вентканала**, демонтаж вентиляционного короба, врезка кухонной вытяжки в канал санузла
- ✗ **Перенос радиаторов на лоджию** и тёплые полы от общедомового отопления или ГВС
- ✗ **Объединение лоджии с комнатой;** демонтаж подоконного блока — только по полному проекту с теплотехническим расчётом
- ✗ **Объединение газифицированной кухни с жилой комнатой** без двери с плотным притвором — актуально для подмосковных корпусов серии

⚡ С 1 апреля 2024 г. (ФЗ № 608-ФЗ) перепланировка юридически завершена только после внесения изменений в **ЕГРН** — акт приёмки МЖИ стал промежуточным, а не финальным шагом.

⚠ **Что изменилось 23.04.2025 (ППМ № 841-ПП):** при затрагивании несущих конструкций, демонтаже подоконного блока и устройстве антресолей нужен **полный проект** от автора дома или организации, одобренной Мосжилинспекцией, — не только техническое заключение. Типовой проект из каталога применим лишь при полном совпадении планировки, а И-155 в каталоге нет вовсе.

Дорожная карта согласования: от идеи до записи в ЕГРН

Все заявления и результаты — только электронно через личный кабинет mos.ru · сама госуслуга Мосжилинспекции бесплатна

1

Документы БТИ и обмер

Техпаспорт и поэтажный план с экспликацией. Если на плане «красные линии» — сначала узаконить старое, иначе проект придётся переделывать.

~2 недели

2

Проект + ТЗ

Проект — организация с допуском СРО. Несущие, подоконный блок, антресоли → проект и ТЗ только от автора дома — для И-155 он недоступен: СУ-155 признано банкротом или ГБУ «Экспертный центр».

2-4 недели

3

Подача на mos.ru

Заявление + проект с ЭЦП + согласия собственников (и банка при ипотеке). Решение Мосжилинспекции.

20 раб. дней

4

Ремонт по проекту

Решение действует 1 год (+6 мес. продление). Журнал работ и акты скрытых работ: гидроизоляция, звукоизоляция, усиление проёма — подрядчик с СРО плюс авторский надзор.

до 18 мес.

5

Техплан и приёмка

С 23.04.2025 техплан кадастрового инженера подаётся **до** выхода инспектора, вместе с госпошлиной 1 000 ₽. Затем акт о завершённой перепланировке.

~10 раб. дней

6

ЕГРН — финал

МЖИ сама направляет документы в Росреестр. Новая выписка ЕГРН с обновлённым планом — юридическое завершение перепланировки.

5-7 раб. дней

Бесплатного типового проекта для И-155 не будет. Каталог типовых перепланировок МНИИТЭП охватывает только 20 серий самого института (И-18, И-49, П-3, П-3М, П-44, П-44Т, П-46, П-55 и др.). И-155 проектировала другая команда (архитектор А. Панфиль), а строило СУ-155 — в каталог серия не входит, каталожного шифра у неё нет. Проект заказывается в организации с СРО, а техническое заключение при затрагивании несущих панелей — в ГБУ «Экспертный центр»: автор-застройщик ликвидирован и заключений не выдаёт.

Масштаб практики. За первое полугодие 2024 г. москвичи подали 14 000 заявлений: 6 000 — на планируемые работы, 3 500 — по факту выполненных, 1 600 — по упрощённой эскизной схеме (данные Мосжилинспекции, РБК).

Шумовой режим ремонта в Москве: будни и суббота 9:00–19:00, тихий час 13:00–15:00; воскресенье и праздники — нельзя; суммарно не более 4 месяцев.

Уже сделали без согласования? Отдельный сценарий: акт на ранее выполненные работы по ТЗ о допустимости — если работы в принципе согласуемы. Из 14 000 заявлений 2024 г. каждое четвёртое было именно таким.

«Отсечка 2007 года» к И-155 не относится. Это позиция МНИИТЭП по собственным панельным сериям. И-155 строилась с 2001 по 2023 год сразу как высотное здание, где устойчивость к прогрессирующему обрушению заложена в связях между панелями, поэтому здесь ответ даёт не год постройки, а расчёт: модификация, этаж, положение проёма и состояние конструкций. В этой планировке внутренних несущих три, и все проёмы в них — расчётные. Год важен для другого: в домах моложе 1,5 лет действует расширенный шумовой режим (ежедневно 7:00–23:00).

Документы для согласования

Отметьте, что уже готово · «сам» — собираете вы, «организация» — делает исполнитель, «межвед.» — Мосжилинспекция запросит сама

ДОКУМЕНТ	КТО ГОТОВИТ	КОММЕНТАРИЙ
☐ Заявление на mos.ru	сам	Только электронно; результат тоже приходит в личный кабинет
☐ Выписка ЕГРН / правоустанавливающие	межвед.	Прикладывать, только если право не зарегистрировано в ЕГРН
☐ Техпаспорт БТИ / поэтажный план	межвед.	Фактически нужен проектировщику заранее (~2 недели). Проверьте «красные линии»
☐ Проект перепланировки	организация	Член СРО (реестр НОПРИЗ), сдаётся с ЭЦП. С 23.04.2025 при несущих, подоконном блоке и антресолях — только автор дома или организация от МЖИ
☐ Техническое заключение (ТЗ)	организация	Для И-155 — ГБУ «Экспертный центр» (Малая Сухаревская пл., 2, стр. 2): автор проекта и застройщик СУ-155 ликвидирован, заключений не выдаёт. Каталог МНИИТЭП на серию не распространяется
☐ Теплотехнический расчёт	организация	При демонтаже подоконного блока и панорамном остеклении; его отсутствие — типовая причина отказа
☐ Согласие всех собственников	сам	Письменное; нотариальное — если затрагивается смежное имущество (ред. 841-ПП)
☐ Согласие банка	сам	Если квартира в ипотеке — порядок смотрите в кредитном договоре
☐ Протокол общего собрания (ОСС)	сам	Если затрагивается общее имущество; присоединение — 100 % голосов. ВС РФ: положительная экспертиза не заменяет согласие собственников
☐ Расчёт на прогрессирующее обрушение	организация	При любом проёме в несущей панели: в высотном панельном доме устойчивость обеспечивается связями между сборными элементами (СП 385.1325800.2018)
☐ Справка Мосгаза	сам	Только для газифицированных секций (чаще в области и в корпусах до 10 этажей), при переносе плиты: +10-15 дней
☐ Техплан кадастрового инженера	организация	Подаётся до приёмки (с 23.04.2025) + госпошлина Росреестра 1 000 ₽

Проверьте регион. Из домов И-155 около 150 стоят в Москве и около 70 — в Московской области (Красногорск, Одинцово, Балашиха, Люберцы, Чехов, Щербинка). Этот гид описывает **московскую** процедуру: 508-ПП, Мосжилинспекция, mos.ru. В области порядок другой — заявление подаётся в администрацию округа, комплект и сроки отличаются, а каталог МНИИТЭП там не действует вовсе.

Бюджет согласования: три типовых сценария

Рыночные вилки по открытым прайсам московских бюро, 2025–2026 · госуслуга МЖИ бесплатна · без стоимости самого ремонта

Перегородки, санузел, гардеробная

Сценарии А и Б: несущие панели не затрагиваются

Проект + техническое заключение	20-40 тыс. ₽
Сопровождение согласования	~30 тыс. ₽
Приёмка, акты, БТИ	~40 тыс. ₽
Техплан + пошлина Росреестра	11-26 тыс. ₽

Реалистичный итог ≈ 60-120 тыс. ₽

Проём в несущей панели

Сценарий В: проём кухня ↔ комната 2 или комната 1 ↔ комната 2

ТЗ о состоянии несущих конструкций (ГБУ, ж/б дом ~70 м²)	от 27 тыс. ₽
Проект перепланировки с расчётом	от 24,5 тыс. ₽
Алмазная резка с усилением рамой	≈ 100 тыс. ₽
Приёмка, БТИ, техплан, надзор	70-120 тыс. ₽

Реалистичный итог ≈ 180-300 тыс. ₽

Узаконивание по факту

Работы уже выполнены; проходит только то, что в принципе согласуемо

Штраф по КоАП ст. 7.21 ч. 2	2-2,5 тыс. ₽
ТЗ о допустимости выполненных работ	25-60 тыс. ₽
БТИ, техплан, пошлина	15-35 тыс. ₽
Под ключ у посредника	от 90-100 тыс. ₽

Реалистичный итог ≈ 45-180 тыс. ₽

Сколько это длится на практике. Опубликованные карточки выполненных проектов московских бюро: перепланировка санузла в П-44 — **135 дней и 100 000 ₽**; объединение двух квартир в П-44 с проёмом в межквартирной панели — **230 дней и 175 000 ₽**. Полный цикл с несущими стенами бюро оценивают в 4-6 месяцев.

Главный риск самовола — не штраф. 2-2,5 тыс. ₽ по КоАП — мелочь; больно бьют предписание вернуть как было, суд вплоть до продажи квартиры с торгов (ст. 29 ЖК РФ) и отказ банков кредитовать такую квартиру. У Мосжилинспекции есть соглашение с ФССП об ограничении выезда за границу должников.

Что понадобится дизайнеру, подрядчику и поставщикам

План на стр. 1 построен из модели серии, но площади в нём считаются по осям стен. Для работы «в размер» закажите обмерный план: реальные стены отличаются от проектных на 1–5 см

Дизайнеру интерьера

- **Обмерный план в мм** (DWG/DXF + PDF 1:50): толщины стен, высоты в нескольких точках, привязки стояков, радиаторов, вентблока, электрощита
- **План БТИ** — юридическое «до»: несущие стены и мокрые зоны
- Итог работы — альбом дизайн-проекта (15–19 листов: демонтаж/монтаж, электрика, сантехпривязки, раскладки, развёртки)
- **Важно:** дизайн-проект не заменяет проект перепланировки для МЖИ — его делает организация с СРО, планировка дизайнера служит ей техзаданием
- **Серийное:** «свободная планировка» к этой квартире не относится — внутри три несущие панели (4,50 × 2,60 × 2,40 м), шаг между ними 2,7–4,0 м, а не серийные 7,2 м. Уточните модификацию (МК, ММ, Б, Н, МКС): от неё зависят толщины панелей 180–200 мм, перекрытия 140–220 мм и потолок 2,60–3,00 м

Подрядчику / бригаде

- Работы — строго по согласованному проекту (юридически обязателен он, а не дизайн-альбом)
- Проём — только **алмазная резка, безударная технология**; усиление рамой по расчёту до начала резки
- **Журнал производства работ** — обязателен при несущих конструкциях
- **Акты скрытых работ** (гидроизоляция, звукоизоляция пола, усиление проёма) — подписывают подрядчик с допуском СРО и авторский надзор; без актов МЖИ не примет
- Шум: будни и суббота 9–19, тихий час 13–15, воскресенье нельзя; работы не дольше 4 месяцев

Кухонному салону и поставщикам

- Привязки стояков и вентблоков — на плане они схематичны, снимать по месту; **тип плиты уточните по квартире**: в московских высотных корпусах электрические, в подмосковных корпусах меньшей этажности встречается газ
- Высота потолка: 2,78 м в базовой И-155 и И-155Н, **2,60–2,67 м в И-155МК / ММ / МКС** — разница критична для высоких шкафов и антресолей
- Кухня 3,50 × 2,60 по осям (в свету ≈ 3,3 × 2,4 м), ванная в свету ≈ 1,4 × 1,7 м, туалет ≈ 0,9 × 0,9 м — считайте фронт гарнитура и ванну по этим числам, а не по площадям
- Перегородки 80 мм из пеноблока: навесной кухонный гарнитур, бойлер и телевизор — только на химические анкеры или сквозной крепёж
- Двери: ширина × высота × толщина стены в проёме
- Полы и плитка: считайте по экспликации площадей + 8–10 % запаса на подрезку

Не начинайте демонтаж до решения МЖИ

Ремонт до согласования превращает «согласование» в «узаконивание по факту»: дороже и не всегда возможно.

Скрытые работы фиксируйте сразу

Гидроизоляцию и усиление нельзя «показать потом» — акт составляется до закрытия отделкой, иначе вскрытие уже готового пола.

Ни сантиметра сверх проекта

Проём шире согласованного — это новое обследование, новое усиление и пересогласование: задокументированный случай обошёлся в 320 000 ₽ и 2 месяца.

Что дальше? Выберите свой шаг

3D-модель и режим перепланировки

Бесплатно · в браузере

Откройте эту квартиру в 3D, двигайте несущие перегородки и сразу увидите, что затрагивает несущие стены. Найдите свой дом по адресу — в базе более 5 300 домов девяти серий, с годом постройки.

moydom-help.ru/series/i155

База адресов серии

Бесплатно · поиск по адресу

Найдите свой дом в списке серии, чтобы уточнить год постройки и этажность: от них зависит, согласуют ли проём в несущей стене именно в вашем случае.

moydom-help.ru/series/i155/addresses

Расчёт стоимости согласования

Бесплатно · расчёт партнёра

Подберём вариант из каталога дизайн-решений и передадим задачу профильной организации с СРО: проект, ТЗ и сопровождение до записи в ЕГРН.

moydom-help.ru/designs

Найти свой дом



Проверить год постройки



Собрать план в 3D



Оценить согласуемость



Проект и согласование



Отсканируйте — откроется страница серии И-155

Все планировки серии, 3D-модели и база адресов с годом постройки: moydom-help.ru/series/i155
Обновления норм — в рассылке. Документ носит справочный характер и не является проектной документацией или юридической консультацией.

Источники: геометрия, площади и типы стен — модель планировки moydom-help (i155-2k) · ЖК РФ гл. 4 · ФЗ № 608-ФЗ от 19.12.2023 · ППМ № 508-ПП в ред. № 841-ПП от 18.04.2025 · СП 54.13330.2022 · СП 385.1325800.2018 · КоАП ст. 7.21 · Обзор судебной практики ВС РФ от 13.12.2023 · данные Мосжилинспекции (РБК, 08.2024; РИА Недвижимость, 02.2025) · страница серии moydom-help.ru/series/i155 · публикации проектных бюро по И-155 (msai.ru, pereplanirovkamos.ru, gpsr.ru, mostpr.ru, ldom.ru) · РБК о признании СУ-155 банкротом (2018)