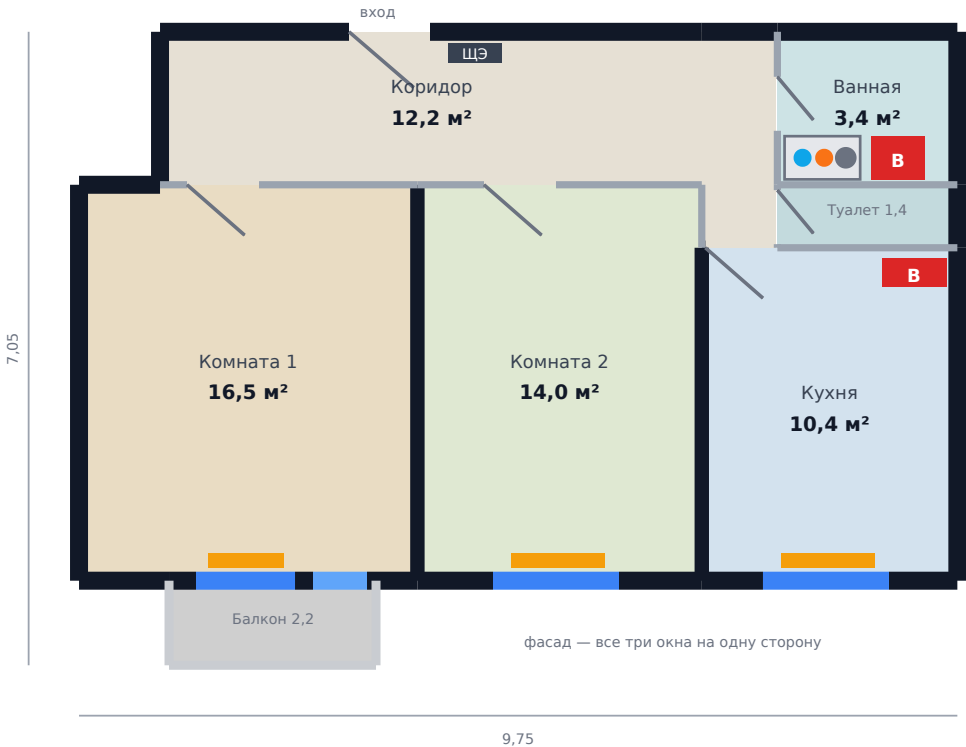


2-комнатная 57,9 м² — «линейная», окна на одну сторону

Серия КОПЭ (АО «Моспроект» / ДСК-2), 1982–2017, ≈ 250 домов · потолки 2,64 м · электроплиты, газа в серии нет · габарит квартиры 9,75 × 7,05 м · **план построен из геометрической модели moydom-help.ru — того же источника, из которого собирается 3D на странице серии**



Легенда

- Несущие: наружные панели 300 мм и три внутренние стены** — комната 1 / комната 2 (4,4 м), комната 2 / кухня (3,7 м) и стена кухня / коридор (0,82 м, целиком занята проёмом)
- Ненесущие перегородки** — 13,1 м из 22,1 м внутренних стен: обе стены комнат в коридор, перегородки санузла, стена кухня / туалет. Толщина ~80 мм (часть источников — 140 мм)
- Окна (три) и балконная дверь** в одной наружной стене. Демонтаж подоконного блока — только по полному проекту (ред. 841-ПП)
- Вентблоки: кухня и санузел, вытяжка естественная ***. Демонтаж, перенос и уменьшение сечения запрещены (п. 9.5)
- Стояки ХВС / ГВС / канализации в санузле ***. Короб зашивают только с ревизионным люком
- Радиаторы под окнами ***. Вынос на балкон запрещён (п. 9.7), перенос — с теплотехническим расчётом
- Электрощит у входной двери ***. Плиты в КОПЭ электрические, газа в серии нет — справка Мосгаза не нужна
- Заливка помещений — по функциям:** комнаты, кухня, санузлы, коридор
- Балкон 2,2 м² при комнате 1.** Присоединение запрещено (п. 9.18), порог не демонтируется — плита консольная
- * Инженерия схематична.** В геометрической модели её нет: вентблоки, стояки, радиаторы и щит нанесены по описанию серии, привязки — по техпаспорту БТИ

Экспликация помещений

1 · Комната 1 (выход на балкон)	16,5 м²
2 · Комната 2	14,0 м²
3 · Кухня	10,4 м²
4 · Коридор	12,2 м²
5 · Ванная	3,4 м²
6 · Туалет	1,4 м²
7 · Балкон (вне общей площади)	2,2 м²
Жилая 30,5 · общая	57,9 м²

Что решает судьбу перепланировки

Коридор 12,2 м² и перегородки

Пятая часть квартиры — коридор, и обе стены комнат в него ненесущие. Отсюда все простые сценарии.

Панель кухня / комната 2

Единственный разумный кандидат на проём: 3,7 м, несущая. Только полный проект и ТЗ автора серии.

КОПЭ-87 «широкий шаг»

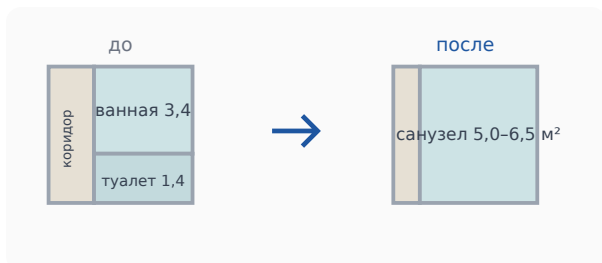
Пролёт несущих панелей увеличен — дополнительные проёмы в этой модификации не устраивают.

3 согласуемых сценария именно для этой планировки

Смежности помещений и типы стен взяты из геометрической модели квартиры · схемы предварительные: финальное решение принимает Мосжилинспекция по проекту и техническому заключению

Просто · без несущих конструкций

А. Санузел: объединить и сдвинуть стену в коридор



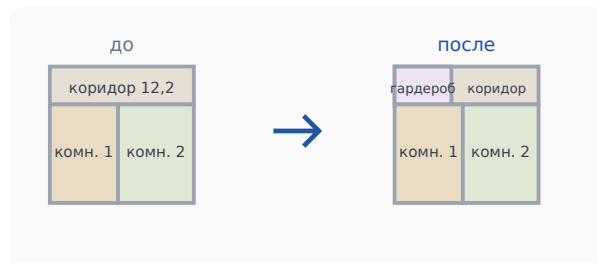
Стена между ванной и туалетом — глухая перегородка 2,0 м: сносится, получается ≈ 5,0 м². Далее санузел двигают **только в сторону коридора** (перегородки 1,7 и 0,7 м, коридора 12,2 м² — запас есть). В сторону кухни нельзя, хотя стена кухня / туалет тоже ненесущая: под ней кухня соседей, а мокрая зона над кухней и комнатой запрещена (СП 54.13330.2022). Обязательны гидроизоляция с заведением на стены, порожек или занижение пола и звукоизоляция — всё это закрывается актами скрытых работ до отделки.

по проекту

акты скрытых работ

Просто · без несущих конструкций

Б. Коридор 12,2 м²: гардеробная и перенос стен комнат



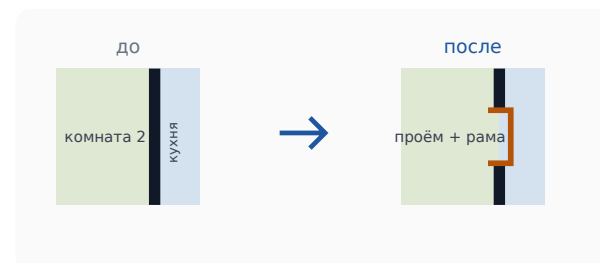
Коридор занимает 12,2 м² — пятую часть квартиры, и обе стены, отделяющие его от комнат (2,85 м и 3,18 м), ненесущие. Их сносят, переносят вглубь коридора или переставляют в них двери; в коридоре выгораживают гардеробную. Несущие панели не затрагиваются, поэтому проект и ТЗ делает любая организация с допуском СРО — обращаться к автору серии не нужно. Ограничение одно: коридор должен сохранить проход ко входной двери, кухне и санузлу, а комнаты — остаться с окном и нормируемой площадью.

по проекту

без автора серии

Сложно · несущие конструкции

В. Проём 0,9 м из кухни в комнату 2



Кухня 10,4 м² в этой планировке — тупик с одной дверью 0,8 м, и расширить её нечем: стена кухня / коридор несущая и всего 0,82 м длиной, проём занимает её целиком. Единственный ход — проём в несущей панели **кухня / комната 2** (3,7 м). Это полный проект и техническое заключение автора серии (**АО «Моспроект»**) либо ГБУ «Экспертный центр». Ориентиры бюро: ширина 0,8–1,0 м, отступ от края панели и соседних проёмов не менее метра, алмазная резка, усиление П-образной рамой по расчёту; шансы выше на верхних этажах. В КОПЭ-87 такие проёмы не устраивают.

полный проект

ТЗ автора серии

Расширение санузла, КОПЭ 1995 г.

4-комнатная 97,9 м² на 3-м этаже 22-этажного дома. Ванную и туалет расширили за счёт коридора переносом межкомнатной перегородки, перенесли дверной проём в кухню, электроплиту и мойку, снесли ненесущую перегородку комната / коридор. Гидроизоляция пола оформлена актом скрытых работ.

по публикации проектного бюро (pereplanirovkamos.ru)

Гардеробная без несущих, серия КОПЭ

Демонтаж трёх встроенных шкафов, полный снос ненесущей перегородки с дверным блоком между комнатой и коридором, расширение проёма кухня / коридор, перестановка электроплиты и мойки, остекление лоджии. Несущие конструкции не затронуты, ТЗ выдала организация с допуском СРО: 3 дня и 15 000 ₽ на документы.

по публикации проектного бюро (gsps.ru) · другая планировка серии: в нашей стена кухня / коридор несущая

Проём и объединение квартир, КОПЭ 1992 г.

22-этажный дом: две 4-комнатные квартиры объединены по вертикали — проём в перекрытии выполнен алмазной резкой и усилен металлоконструкцией строго по проекту. В одной из квартир дверной проём расширен до 1 метра с усилением стальными профилями. ТЗ о возможности перепланировки выдал ГУП «МосжилНИИпроект».

по публикации проектного бюро (gsps.ru)

Перепланировка в КОПЭ: 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 · привязки к стенам — по геометрической модели этой планировки

Обычно согласуют

- ✓ **Объединение ванной и туалета** — разделяет их глухая перегородка 2,0 м; с гидроизоляцией и актом скрытых работ, ≈ 5,0 м² после сноса
- ✓ **Сдвиг санузла в коридор** через перегородки 1,7 и 0,7 м — коридор 12,2 м² это позволяет; под ним коридор соседей, а не жильё
- ✓ **Снос и перенос перегородок комната / коридор** (2,85 и 3,18 м), устройство гардеробной в коридоре, демонтаж встроенных шкафов — в опубликованных кейсах по КОПЭ это самый частый пункт
- ✓ **Перенос дверных проёмов в перегородках** комнат и санузла
- ✓ **Перестановка электроплиты и мойки в пределах кухни** — серия не газифицирована, справка Мосгаза не требуется
- ✓ **Остекление балкона** (2,2 м² при комнате 1) по типовому решению — без присоединения к комнате и без демонтажа порога
- ✓ **Замена сантехприборов и перенос мойки в пределах мокрой зоны** — если границы санузла и кухни не меняются, отдельное решение МЖИ не требуется
- ✓ **Заделка существующего проёма в несущей стене** и демонтаж антресолей — с 23.04.2025 по эскизу, без проекта
- ✓ **Проём в несущей панели кухня / комната 2** (3,7 м) — по полному проекту и ТЗ автора серии или ГБУ «Экспертный центр». *Оговорка:* одно из бюро пишет, что в домах КОПЭ после 01.06.2004 автор серии внепроектные проёмы не согласует; вторым источником это не подтверждено — проверьте год постройки своего дома

Не согласуют

- ✗ **Демонтаж внутренних панелей комната 1 / комната 2 (4,4 м) и кухня / комната 2 (3,7 м)** — они несущие: «убрать стену» здесь нельзя ни при каком проекте, максимум проём
- ✗ **Расширение входа в кухню** — стена кухня / коридор несущая и длиной всего 0,82 м, дверной проём 0,80 м занимает её целиком: расширять нечего
- ✗ **Дополнительные проёмы в КОПЭ-87 «широкий шаг»** — увеличенный пролёт несущих панелей, нагрузка выше расчётной
- ✗ **Сдвиг санузла в сторону кухни** — перегородка кухня / туалет ненесущая, но мокрая зона попадёт над кухней соседей снизу (СП 54.13330.2022; позиция 10 обзора ВС РФ от 13.12.2023)
- ✗ **Демонтаж, перенос и уменьшение сечения вентканалов** (п. 9.5) — в том числе «подрезка» короба на кухне под гарнитур
- ✗ **Присоединение балкона к комнате 1** (п. 9.18) и демонтаж балконного порога — плита консольная
- ✗ **Вынос радиаторов на балкон** (п. 9.7) и тёплый пол от общедомовых систем (п. 9.8)
- ✗ **Штрабы в горизонтальных швах и в несущих панелях** (п. 9.11) — частая причина отказа при разводке электрики
- ✗ **Перенос кухни в коридор или комнату** — под ними жильё соседей, а сама кухня лишится окна

♾ 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, отобранной Мосжилинспекцией, — не только техническое заключение. Типовой проект из каталога применим лишь при полном совпадении планировки.

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 КОПЭ это АО «Моспроект» 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

Каталога типовых перепланировок для КОПЭ нет. Бесплатный каталог типовых решений ведёт АО МНИИТЭП и только для своих серий (П-44, П-3М, II-49, П-46 и др.). Автор КОПЭ — **АО «Моспроект»**, поэтому этот дешёвый путь здесь не работает: проект заказывается у организации с СРО, а при затрагивании несущих панелей проект и ТЗ — у автора серии либо у ГБУ «Экспертный центр» (в опубликованных кейсах по КОПЭ ТЗ выдавал и ГУП «МосжилНИИпроект»).

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.

Что в КОПЭ упрощает и что усложняет. Упрощает: дома не газифицированы — справка Мосгаза и согласование переноса плиты с Мосгазом не нужны. Усложняет: перед выдачей ТЗ на проём инженер обязан осмотреть квартиры сверху и снизу — договаривайтесь с соседями до подачи заявления.

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	Автор серии КОПЭ — АО «Моспроект» , а не МНИИТЭП. При затрагивании несущих панелей проект и ТЗ — только у автора серии либо у ГБУ «Экспертный центр» (Малая Сухаревская пл., 2, стр. 2). Без несущих ТЗ делает любая организация с допуском СРО
☐ 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
☐ Доступ в квартиры сверху и снизу	сам	Только при проёме в несущей панели: инженер обязан обследовать смежные по вертикали квартиры — без доступа ТЗ не выдадут
☐ Техплан кадастрового инженера	организация	Подаётся до приёмки (с 23.04.2025) + госпошлина Росреестра 1 000 ₽

Справка Мосгаза для КОПЭ не нужна: дома серии не газифицированы, кухни с электроплитами. Зато при любом затрагивании несущих панелей в комплект добавляется ТЗ от автора серии — АО «Моспроект» — или от ГБУ «Экспертный центр»: это самый долгий пункт, закладывайте 2-4 недели и договаривайтесь с соседями сверху и снизу об осмотре их квартир — без него заключение не выдадут.

Бюджет согласования: три типовых сценария

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

Без несущих конструкций

Санузел, перегородки, гардеробные, перенос электроплиты и мойки — большинство перепланировок в КОПЭ. В опубликованном кейсе по КОПЭ проект и ТЗ без несущих обошлись в 15 000 ₽ за 3 дня

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

Реалистичный итог ≈ 60-120 тыс. ₽

С проёмом в несущей панели

Только по проекту автора серии или ГБУ «Экспертный центр»; в КОПЭ-87 не согласуют вовсе

ТЗ на планируемый проём	50-90 тыс. ₽
Проект перепланировки	25-40 тыс. ₽
Алмазная резка с усилением рамой	~100 тыс. ₽
Сопровождение согласования	40-75 тыс. ₽
Приёмка, БТИ, техплан, пошлина	50-90 тыс. ₽

Реалистичный итог ≈ 240-330 тыс. ₽

Узаконивание по факту

Работы уже сделаны. 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. ₽
То же при затронутых несущих	от 110 тыс. ₽
БТИ, техплан, пошлина	15-35 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 — проектная геометрия из модели сайта. 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, электрошита
- **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
- **Особенность КОПЭ:** в этой планировке несущие — три внутренние стены (4,4 м между комнатами, 3,7 м кухня / комната 2 и 0,82 м кухня / коридор), остальные 13,1 м — перегородки. По толщине их не отличить: статус каждой стены берите из техпаспорта и ТЗ, а не из обмера

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 ХВС / ГВС и канализации, вентканала и розеток. **Газовой трубы нет:** кухни КОПЭ с электроплитами, нужна отдельная линия и мощность под варочную панель и духовку
- Высота потолка 2,64 м в модели квартиры (по серии 2,64–2,66) — перед заказом высоких шкафов замерьте по месту в нескольких точках
- Двери: ширина × высота × толщина стены в проёме
- Полы и плитка: считайте по экспликациям (16,5 + 14,0 + 10,4 + 12,2 + 3,4 + 1,4 м²) + 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 — модель построена из той же геометрии, что и план на первой странице. 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/kope

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/kope/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 КОПЭ

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

Источники: 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 · КоАП ст. 7.21 · Обзор судебной практики ВС РФ от 13.12.2023 · данные Мосжилинспекции (РБК, 08.2024; РИА Недвижимость, 02.2025) · характеристики серии КОПЭ: moydom-help.ru, gsps.ru, resog.ru, skedraft.ru, apb1.ru, msai.ru, mostpr.ru, pereplan-one.ru, realty.yandex.ru · кейсы — публикации московских проектных бюро