

2-комнатная «линейка», 52,0 м²

Серия П-30 · МНИИТЭП / ДСК-3, 1971–2005 · 313 домов в базе · потолки 2,64 м · габарит 9,80 × 5,80 м · угловая лоджия утеплена в контур фасада · электроплиты, серия не газифицирована · **план, площади и типы стен — из геометрической модели, по которой сайт строит 3D**



Легенда

- Наружные и контурные панели.** Наружные считаются навесными, но блок выхода на лоджию — только по проекту автора дома.
- Внутренние несущие — их всего три:** спальня ↔ гостиная 4,10 м (глухая), гостиная ↔ кухня 3,00 м (глухая), кухня ↔ прихожая 1,00 м с заводской дверью 0,80 м. Проём — по ТЗ и проекту АО МНИИТЭП.
- Гипсобетонные перегородки 80 мм (не ГКЛ)** — 11,6 м против 8,1 м несущих: прихожая и санузел ограничены только ими.
- Окна, дверь на лоджию, ограждение лоджии.** Окна гостиной и кухни — в одной наружной стене, спальни — в противоположной. Лоджия утеплена в контур: остекление в плоскости фасада, присоединять её объём нельзя (п. 9.18).
- Зона возможного проёма гостиная — кухня:** панель 3,00 м минус отступы ≥ 1 м от краёв. Это **не** заводская ниша — в П-30 они не подтверждены.
- Вентблок — схематично.** Ствол на границе кухни и санузла; с какой стороны, источники по П-30 расходятся (сплошной и пунктир — вилка). Демонтаж и уменьшение сечения запрещены (п. 9.5).
- Стояки ХВС / ГВС / канализации — схематично,** в углу ванной: привязки по П-30 не публикуются.
- Радиаторы — схематично,** под окнами спальни, гостиной и кухни. Вынос на лоджию запрещён (п. 9.7).
- Электрощит «ЩЭ» — схематично,** в прихожей у входа. Газа нет, плита электрическая.

Экспликация помещений

1 · Спальня 3,50 × 4,20 + 1,20 × 1,20	16,1 м²
2 · Гостиная 3,50 × 4,10	14,4 м²
3 · Кухня, электроплита 2,80 × 3,00	8,4 м²
4 · Прихожая 3,50 × 1,70 + 1,00 × 2,80	8,8 м²
5 · Ванная 1,80 × 1,80	3,2 м²
6 · Туалет 1,10 × 1,00	1,1 м²
Лоджия 2,30 × 1,20 · в общую не входит	2,8 м²
Жилая 30,5 · сумма помещений	52,0 м²

Что решает в этой планировке

Перегородок больше, чем несущих

11,6 м гипсобетона против 8,1 м панелей: прихожая 8,8 м² и весь санузел ограничены только перегородками.

Год за вас, решает панель

Серия сдана до 2005 г. — отсечка МНИИТЭП по домам после 2007 г. не применяется. Проём 0,9–1,0 м в панели 3,00 м: зона выбора ≈ 1 м.

Комнаты не сообщаются

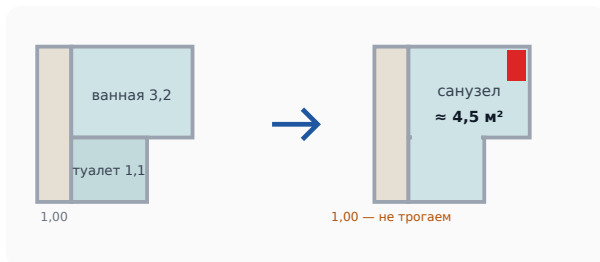
Панель спальни / гостиная несущая и глухая на все 4,10 м: вход в обе комнаты только из прихожей.

3 согласуемых сценария именно для этой планировки

Сценарии пересчитаны по геометрии модели: длины стен, ширина проходов и площади — настоящие. Финальное решение принимает Мосжилинспекция по проекту и техническому заключению

Просто · только перегородки

А. Совмещённый санузел $\approx 4,5 \text{ м}^2$



Все четыре стены санузла по модели — **гипсобоетонные перегородки**: кухня/ванная 1,80 м, ванная/туалет 1,10 м, ванная/прихожая 1,80 м с дверью 0,70 м, туалет/прихожая 1,00 м с дверью 0,70 м. Снос перегородки 1,10 м даёт совмещённый санузел $\approx 4,5 \text{ м}^2$ с одной дверью.

Расширять его в этой планировке некуда: с одной стороны кухня (мокрая зона над кухней соседей запрещена), с двух — контур дома, с четвёртой — проход от входной двери шириной ровно 1,00 м, единственный путь к кухне и комнатам. Обязательны гидроизоляция с актом скрытых работ и порог. Вентканал не трогаем (п. 9.5).

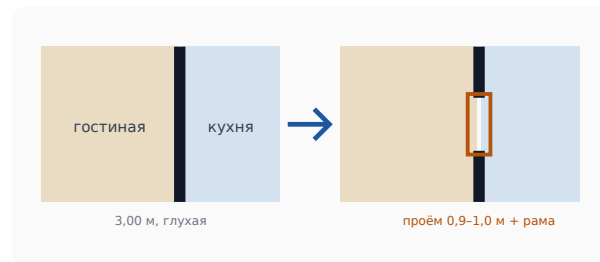
проект СРО

акт скрытых работ

без несущих

Сложно · несущая панель

Б. Проём 900-1000 мм гостиная — кухня



Единственная несущая стена, где проём осмыслен: панель **3,00 м** между гостиной и кухней, по модели глухая. При типовом отступе $\geq 1 \text{ м}$ от краёв зона выбора — **около метра**, поэтому проём 0,9-1,0 м встаёт практически по центру. ТЗ и проект выдаёт **АО МНИИТЭП**, усиление металлической рамой по расчёту, только алмазная резка, осмотр квартир сверху и снизу. Кухня с электроплитой: дверь с плотным притвором по п. 9.16 не нужна, кухня-ниша от 5 м^2 допустима. Каталожный вариант — заложить заводскую дверь кухня/прихожая (0,80 м в панели 1,00 м): с 23.04.2025 заложение идёт по эскизу, но кухня становится проходной через гостиную.

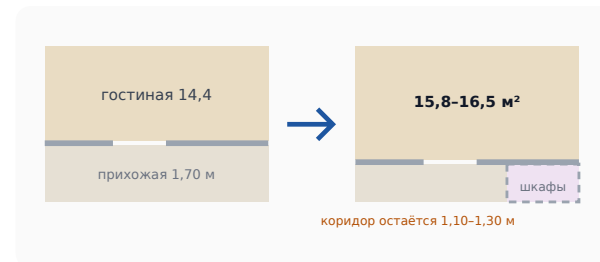
ТЗ автора дома

полный проект

журнал работ

Просто · перегородка 3,50 м

В. Прихожая 8,8 м^2 — главный ресурс



Стена между гостиной и прихожей — **перегородка 3,50 м**, а не панель; перегородка спальня/прихожая 1,30 м тоже ненесущая. Отсюда три хода: сдвинуть перегородку в сторону прихожей на 0,40-0,60 м и получить гостиную **15,8-16,5 м^2** при коридоре 1,10-1,30 м; занять торец прихожей встроенными шкафами или гардеробной 1,5-2 м^2 ; перенести дверь спальни. Площади меняются — это фиксируется в техплане и в ЕГРН. Электрику ведём по новым перегородкам: штрабить панели и горизонтальные швы нельзя (п. 9.11).

эскиз или проект СРО

техплан и ЕГРН

п. 9.11 — без штраб

Кейс: 2-комнатная П-30, ул. Отрадная

Проём в несущей стене между кухней и комнатой с усилением металлоконструкциями, санузел расширен на площадь коридора, устроен душевой трап, перегородка коридор/комната заменена на стеклянную, перенесена электроплита. Оговорка: расширение санузла на коридор шло в другой планировке серии — в этой запаса коридора нет.

по публикации московского бюро (msai.ru)

Типовое решение каталога МНИИТЭП для 2-комнатной П-30

Заложение проёма между коридором и гостиной, устройство проёма в несущей стене, совмещение санузла. Плата — только авторский надзор; комната при этом становится проходной. В каталоге для П-30 разработано 6 типовых проектов, но применить их можно лишь при полном совпадении планировки — сверяйте по своей квартире.

по обзорам каталога МНИИТЭП (pereplanirovka.msk.ru, resog.ru)

Антикейс: «расширим и присоединим лоджию»

Лоджия здесь утоплена в контур фасада: её остекление лежит в плоскости фасада, и любое расширение — это выход за контур здания, то есть реконструкция, а не перепланировка. Присоединение объёма лоджии к комнате запрещает п. 9.18 напрямую. Согласуемый максимум — светопрозрачная перегородка в проёме выхода, по проекту автора дома и с теплотехническим расчётом.

508-ПП в ред. 841-ПП от 18.04.2025, п. 9.18; Обзор ВС РФ от 13.12.2023, позиции 4-5

Перепланировка в П-30: 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 · привязка к стенам — по геометрической модели этой планировки

Обычно согласуют

- ✓ **Совмещение ванной и туалета:** все стены санузла — гипсобетонные перегородки, сносится перегородка 1,10 м, санузел $\approx 4,5$ м² с гидроизоляцией и актом скрытых работ
- ✓ **Перенос перегородок прихожей:** гостиная/прихожая 3,50 м и спальня/прихожая 1,30 м — ненесущие; шкафы, гардеробная, расширение гостиной за счёт коридора
- ✓ **Перенос дверных проёмов в перегородках** (существующие — 0,70 и 0,80 м) и демонтаж встроенных шкафов
- ✓ **Проём 900-1000 мм в несущей панели гостиная/кухня (3,00 м)** с усилением металлической рамой по расчёту, алмазной резкой, по ТЗ и проекту АО МНИИТЭП
- ✓ **Заложение существующего проёма** в несущей стене — в том числе заводской двери 0,80 м кухня/прихожая: с 23.04.2025 по эскизу, без проекта
- ✓ **Кухня-ниша от 5 м² и перенос кухонного оборудования в нежилую зону** — серия негазифицирована, п. 9.16 и справка Мосгаза не применяются
- ✓ **Остекление утепленной лоджии** строго в габаритах существующего контура — без выноса, с сохранением цвета и членения переплётów
- ✓ **Светопрозрачная перегородка вместо блока выхода на лоджию** — полный проект автора дома плюс теплотехнический расчёт
- ✓ **Типовой проект из каталога МНИИТЭП** — П-30 в каталоге есть, документация бесплатна, платится только авторский надзор

Не согласуют

- ✗ **Снос любой из трёх несущих панелей** — спальня/гостиная 4,10 м, гостиная/кухня 3,00 м, кухня/прихожая 1,00 м — и расширение проёма сверх согласованного даже на несколько сантиметров
- ✗ **Расширение санузла на кухню или на жилую комнату:** мокрая зона над кухней и комнатами соседей (СП 54.13330.2022; Обзор ВС РФ от 13.12.2023, позиция 10)
- ✗ **Сужение прохода от входной двери** шириной 1,00 м — это единственный путь к кухне и санузлу, за счёт него санузел не расширяют
- ✗ **Присоединение объёма утепленной лоджии** к комнате (п. 9.18); её расширение — выход за контур фасада, то есть реконструкция
- ✗ **Демонтаж, подрезка и уменьшение сечения вентканалов и сантехкороба** (п. 9.5); короб используется только под установку
- ✗ **Вынос радиаторов на лоджию** (п. 9.7) и тёплый пол от общедомовых систем отопления и ГВС (п. 9.8)
- ✗ **Штрабы в горизонтальных швах и стеновых панелях** (п. 9.11) — разводка идёт по перегородкам и в стяжке
- ✗ **Остекление лоджии с выносом за контур фасада**, смена цвета и членения переплётów, козырёк на верхнем этаже без решения ОСС
- ✗ **Проём в несущей стене «по эскизу»:** уведомительный порядок здесь не применяется, нужны ТЗ автора и полный проект

♾ 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.

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 П-30 это АО МНИИТЭП 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

П-30 есть в каталоге типовых перепланировок МНИИТЭП — это 20 серий, и П-30 одна из них: по обзорам каталога для серии разработано **6 типовых проектов**. Проектная документация предоставляется **бесплатно**, платится только авторский надзор (≈ 10 000 ₽), решение — 20 рабочих дней, заявка через mos.ru с указанием шифра проекта (формат «серия.комнатность.вариант»). Условие жёсткое: ваша планировка должна совпадать с каталожной в деталях, включая габариты проёма, и работы не должны быть уже выполнены.

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.

Остекление лоджии в перечень согласуемых работ 508-ПП не входит, но лоджия здесь утеплена в контур: плоскость остекления совпадает с плоскостью фасада. Вынос, другой цвет и другое членение переплётов видны с улицы и становятся поводом для предписания, а расширение лоджии за контур — уже реконструкция. Козырёк на верхнем этаже — изменение фасада, нужно решение OCC.

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 П-30 — АО МНИИТЭП (проект МНИИТЭП, изготовитель ДСК-3): ул. Петровка, 15, стр. 1, приём вт и ср 10:00–17:00. Если автор недоступен — ГБУ «Экспертный центр», Малая Сухаревская пл., 2, стр. 2
☐ 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
☐ Проект и ТЗ АО МНИИТЭП на проём или подоконный блок	организация	Только для П-30: автор серии. Выезд инженера ≈ 10 000 ₽, ТЗ на планируемый проём 60–90 тыс. ₽; инженер обязан осмотреть квартиры сверху и снизу — договаривайтесь с соседями заранее
☐ Справка Мосгаза	не нужна	П-30 негазифицирована, кухни с электроплитами. Исключение — единичные дома начала 1970-х; проверьте по своей квартире, прежде чем строить на этом проект
☐ Техплан кадастрового инженера	организация	Подаётся до приёмки (с 23.04.2025) + госпошлина Росреестра 1 000 ₽

Серийная особенность комплекта для этой планировки. Газовой составляющей нет — справка Мосгаза не требуется, а **теплотехнический расчёт** становится ключевым документом, как только затрагивается блок выхода на утепленную лоджию: его отсутствие — типовая причина отказа. Второе: по модели внутренних несущих стен здесь всего три, и полный проект от автора дома по редакции 841-ПП нужен только когда вы трогаете их или фасадный блок. Работы в прихожей и санузле идут по гипсобетонным перегородкам — там достаточно проекта организации с СРО, а заложение заводской двери кухня/прихожая вообще проходит по эскизу.

Бюджет согласования: три типовых сценария

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

Без несущих стен

Санузел, перегородки 80 мм, встроенные шкафы, перенос кухонного оборудования в нежилую зону

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

Реалистичный итог ≈ 60-120 тыс. ₽

Проём в несущей панели П-30

Проём 900–1000 мм в панели гостиная/кухня (3,00 м) с усилением рамой и/или работа с блоком выхода на лоджию

Выезд инженера АО МНИИТЭП	≈ 10 тыс. ₽
ТЗ на планируемый проём	60-90 тыс. ₽
Демонтаж подоконного блока (за блок)	+ 5 тыс. ₽
Алмазная резка с усилением	≈ 100 тыс. ₽
Проект, приёмка, БТИ, техплан	70-120 тыс. ₽

Реалистичный итог ≈ 240-330 тыс. ₽

Узаконивание по факту

Работы уже выполнены. Проходит только то, что в принципе согласуемо: типовой проект из каталога здесь уже не применить

Штраф по КоАП ст. 7.21 ч. 2	2-2,5 тыс. ₽
ТЗ о допустимости выполненных работ	25-60 тыс. ₽
То же от МНИИТЭП при несущих	≈ 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 построен на проектной геометрии серии. Для работы «в размер» всё равно 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
- **Серийное для этой планировки:** по геометрической модели внутренних несущих стен всего три — спальня/гостиная 4,10 м (глухая), гостиная/кухня 3,00 м (глухая) и кухня/прихожая 1,00 м с заводской дверью 0,80 м. Остальные 11,6 м внутренних стен — гипсобетонные перегородки 80 мм: прихожая и санузел целиком. Наружные панели считаются навесными, но блок выхода на лоджию без проекта автора дома неприкосновенен

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

- **Кухня: электроплита.** П-30 не газифицирована — газовой трубы и её привязки нет. Проверьте выделенную мощность и сечение кабеля до щита перед выбором варочной панели и духового шкафа
- **Высота потолка 2,64 м** (источники сходятся; встречается ошибочная цифра 2,7). Верхние шкафы «под потолок» считайте с учётом стяжки и натяжного полотна
- **Санузел отдельный: ванная 1,80 × 1,80 м, туалет 1,10 × 1,00 м** (из модели). Ванна 1700 мм встаёт по любой стене ванной с запасом. Стены санузла — гипсобетонные перегородки 80 мм: тяжёлое навесное оборудование крепится сквозной пластиной или на новую стену
- **Привязки стояков и вентканала** по П-30 в открытых источниках не публикуются и в геометрию модели не входят — на плане они схематичны. Снимайте по месту, до заказа мебели и сантехники
- 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/p30

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/p30/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 П-30

Все планировки серии, 3D-модели и база адресов с годом постройки: moydom-help.ru/series/p30

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 (пп. 9.5, 9.7, 9.8, 9.11, 9.16, 9.18) · 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) · геометрия, площади и классификация стен — модель планировки [moydom-help.ru \(src/data/p30.ts\)](https://moydom-help.ru/src/data/p30.ts), из которой строится 3D · описание серии П-30 и каталог типовых перепланировок МНИИТЭП по публикациям московских проектных бюро · moydom-help.ru/series/p30. Сверено в августе 2026 г.