

П-ЗМ · 2-комнатная «линейка» 55,5 м²

Панельная серия МНИИТЭП, изготовитель ДСК-3 · 1996 — 2010-е · 444 дома · наружные трёхслойные панели 300 мм, внутренние несущие 140 и 180 мм, перегородки гипсобетон 80 мм · потолок 2,64 м · электроплиты · комнаты изолированные · габарит квартиры с балконом 9,44 × 6,95 м



Легенда

- Наружные панели 300 мм (толще) и внутренние несущие 140 / 180 мм.** Несущих внутри четыре: комната 1 / комната 2, комната 2 / кухня, комната 2 / прихожая, кухня / прихожая. Демонтаж запрещён, проём — по проекту и ТЗ автора серии.
- Перегородки гипсобетон 80 мм** — четыре стенки санузла, стена комната 1 / прихожая (1,37 м, из них 0,80 м — дверь) и участок 0,84 м у комнаты 2.
- Окна и балконная дверь** (все три окна на один фасад) и тонкие полотна дверей. Подоконный блок и порожек не демонтируются (п. 9.18).
- Вентблоки — на кухне и в санузле:** демонтаж и уменьшение сечения запрещены (п. 9.5). **Схематично:** привязка не публикуется.
- Стояки ХВС / ГВС / канализации** в заводской сантехкабине. **Схематично** — уточняются по техпаспорту БТИ.
- Радиаторы** под окнами, **схематично.** Вынос на балкон запрещён (п. 9.7).
- Электрощит** у входной двери, **схематично.** Серия не газифицирована: плиты электрические.
- Балкон 2,2 м²** — в общую площадь не входит, присоединение не согласуют (п. 9.18).
- Заводской ниши под проём нет:** для 2-комнатной П-ЗМ источники её не подтверждают.

Экспликация помещений

1 · Комната 1 (с балконом)	17,7 м²
2 · Комната 2 (смежная с кухней)	14,2 м²
3 · Кухня	9,3 м²
4 · Прихожая и коридор	8,8 м²
5 · Ванная	3,3 м²
6 · Туалет	1,8 м²
Балкон (в общую не входит)	2,2 м²
Жилая 31,9 · помещения 55,1 · общая по серии	55,5 м²

Что решает всё: год постройки × этаж

До 2007 г., этаж 3+
Проем в несущей панели реально согласовать: полный проект и ТЗ АО МНИИТЭП, усиление рамой.

До 2007 г., 1-2 этаж
Бюро оценивают шансы в 50 % и ниже: панель несёт нагрузку всех верхних этажей.

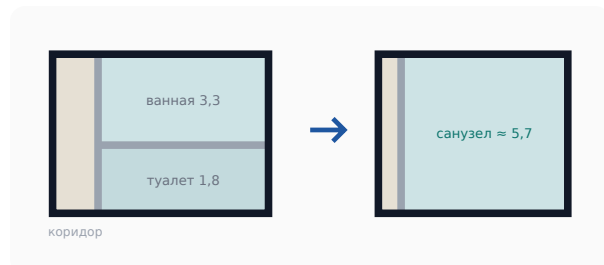
После 2007 г.
Защита от прогрессирующего обрушения — автор серии, как правило, отказывает.
Проверьте год дома: серию строили по обе стороны отсечки.

3 согласуемых сценария именно для этой планировки

Схемы предварительные: финальное решение принимает Мосжилинспекция по проекту и техническому заключению

Просто · только перегородки

А. Совмещённый санузел с расширением на коридорный «карман»



Санузел — единственный узел квартиры, у которого все внутренние стенки ненесущие (гипсобетон 80 мм). Заводская сантехкабина разбирается, перегородка ванная / туалет убирается: $3,3 + 1,8 = 5,1 \text{ м}^2$. Далее санузел прирастает частью коридорного «кармана» $0,90 \text{ м}$, который ведёт только к его же дверям, — нежилое за счёт нежилого, до $\approx 5,7 \text{ м}^2$. В сторону кухни расширяться нельзя: мокрая зона окажется над кухней соседей снизу (СП 54.13330.2022, позиция 10 Обзора ВС РФ). Обязательны гидроизоляция, звукоизоляция пола и акты скрытых работ.

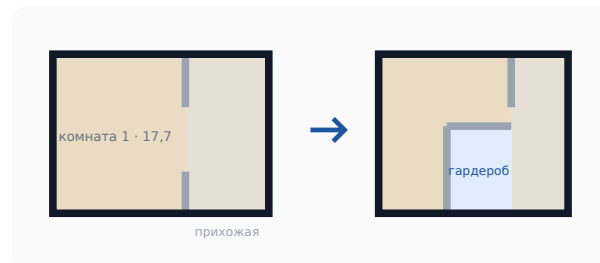
проект организации с СРО

без ТЗ автора дома

акты скрытых работ

Просто · только перегородки

Б. Гардеробная в комнате 1 со входом из прихожей

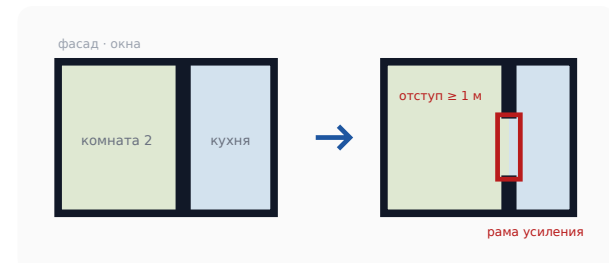


Ненесущая стена комнаты 1 / прихожая есть, но короткая: $1,37 \text{ м}$, и $0,80 \text{ м}$ из них — существующий дверной проём; сама по себе она даёт только нишу под шкаф. Рабочий ход — новая перегородка внутри комнаты 1: комната глубокая ($3,21 \times 5,52 \text{ м}$), в дальнем от окна углу отгораживается гардеробная $1,5\text{--}2 \text{ м}^2$ со входом через существующий проём из прихожей. Комната остаётся жилой с окном, $\approx 15,5\text{--}16 \text{ м}^2$. Несущие не затрагиваются: ТЗ автора серии не нужно, хватает проекта организации с СРО.

проект организации с СРО

без ТЗ автора дома

Сложно · несущая панель

В. Проём $0,9 \times 2,1 \text{ м}$ между кухней и комнатой 2

Кухня граничит только с комнатой 2 и с прихожей. Стена к прихожей тоже несущая, но её длина $0,90 \text{ м}$ и почти вся занята заводским проёмом $0,80 \text{ м}$ — расширять нечего. Остаётся глухая поперечная несущая панель кухня / комната 2 длиной $3,31 \text{ м}$: проём в ней согласуем, но это самый тяжёлый сценарий. Ширина 900 мм (в отдельных случаях 1000 мм), отступ от наружной стены не менее 1 м — проём попадает в среднюю треть стены; усиление рамой по расчёту, алмазная резка, авторский надзор. С 23.04.2025 нужен полный проект автора серии. Плиты электрические — дверь по п. 9.16 не требуется.

ТЗ и проект автора серии

год × этаж

журнал работ

Типовой проект каталога П-ЗМ.2.1 — сверьте планировку

В каталоге МНИИТЭП для 2-комнатной П-ЗМ есть готовое решение: проёмы в несущих стенах с усилением («гостиная становится помещением, из которого ведут входы в кухню и спальню»), гардеробная за счёт части спальни, совмещённый санузел. Документация бесплатна, платится авторский надзор $\approx 10\,000 \text{ Р}$. Но каталожная конфигурация — не эта «линейка»: здесь кухня с комнатой 1 не граничит вообще, входы в кухню и обе комнаты ведут из прихожей. Сверяйте по своему плану БТИ, а не по названию серии.

по обзорам каталога МНИИТЭП: pereplanirovkam.ru, apb1.ru, msai.ru

Квартира в П-ЗМ на ул. Красного Маяка

В одном комплекте: расширение санузла, проём в несущей стене между кухней и комнатой, перестановка сантехники и остекление лоджии. Показательно, что «тяжёлый» проём согласовывали не отдельно, а вместе с санузлом — один проект, одно ТЗ, одно решение МЖИ вместо двух заходов.

по публикации проектного бюро (msai.ru)

Проёмы в П-3 / П-ЗМ по опубликованным проектам

В карточках выполненных проектов повторяются два размера — $0,9 \times 2,1 \text{ м}$ и $1,0 \times 2,1 \text{ м}$, с привязкой «на расстоянии $1,0\text{--}2,0 \text{ м}$ от наружной стены» и усилением металлической рамой из уголка $L\,100 \times 63 \times 8 \text{ мм}$. Это ориентир для разговора с проектировщиком, а не готовое решение: сечение рамы считают под конкретный дом и этаж.

по публикациям проектных бюро (almazbest.ru, resog.ru)

Перепланировка в П-ЗМ: 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

Обычно согласуют

- ✓ **Объединение ванной и туалета** с разборкой заводской сантехкабины — все стенки санузла ненесущие; с гидроизоляцией, звукоизоляцией пола и актами скрытых работ
- ✓ **Расширение санузла на коридорный «карман» 0,90 м**, который ведёт только к его дверям, — нежилое за счёт нежилого; в сторону кухни расширяться нельзя
- ✓ **Гардеробная и ниша под шкаф** новой перегородкой в комнате 1 со входом из прихожей — несущие панели не затрагиваются
- ✓ **Демонтаж встроенных шкафов и антресолей** — серийная особенность П-ЗМ; обратное устройство антресоли с 23.04.2025 требует уже полного проекта
- ✓ **Проём 900 мм в несущей панели кухни / комната 2** — по полному проекту и ТЗ АО МНИИТЭП, с усилением рамой; практически — в домах до 2007 г. и не на 1-2 этаже
- ✓ **Объединение кухни с комнатой 2 проёмом без двери** — серия не газифицирована (электроплиты), запрет п. 9.16 не применяется
- ✓ **Перенос электроплиты и мойки в пределах кухни**, замена ванны на душевую — справка Мосгаза не нужна
- ✓ **Заложение существующего проёма** в несущей стене — с 23.04.2025 по эскизу, без проекта
- ✓ **Остекление балкона** по типовому решению — как остекление, а не как присоединение

Не согласуют

- ✗ **Демонтаж внутренних несущих панелей.** Их в квартире четыре: комната 1 / комната 2 (4,15 м), комната 2 / кухня (3,31 м), комната 2 / прихожая (3,42 м) и кухня / прихожая (0,90 м). Ненесущих — только санузел и два коротких участка у прихожей
- ✗ **Расширение дверного проёма кухни / прихожая:** стена несущая и всего 0,90 м, проём 0,80 м в ней уже есть — запаса нет
- ✗ **Внепроектный проём в доме постройки после 2007 г.** — такие дома проектировались с защитой от прогрессирующего обрушения, и автор серии, как правило, отказывает
- ✗ **Проём в несущей стене на 1-2 этаже** — остаток панели воспринимает нагрузку всех вышележащих этажей
- ✗ **Присоединение балкона к комнате 1**, демонтаж подоконного блока и балконного порожка (п. 9.18); разрушение фасадной панели — это уже реконструкция (позиции 4-5 Обзора ВС РФ от 13.12.2023)
- ✗ **Вынос радиаторов на балкон** (п. 9.7) и тёплые полы от общедомового отопления и ГВС (п. 9.8)
- ✗ **Демонтаж, подрезка и уменьшение сечения вентблоков** на кухне и в санузле (п. 9.5) — даже «на пару сантиметров под кухонный гарнитур»
- ✗ **Перенос кухни или санузла в жилую комнату;** мокрая зона над жилыми комнатами и кухнями соседей (СП 54.13330.2022, позиция 10 Обзора ВС РФ)
- ✗ **Штрабы в горизонтальных швах и в несущих панелях** (п. 9.11) — перекрытия «на комнату» 140 мм имеют собственные каналы для проводки
- ✗ **Работы «по аналогии с соседом»** — в П-ЗМ соседняя квартира может быть в доме другого года постройки той же серии, а отсечка 2007 г. решает всё

✎ 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-ЗМ 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-ЗМ входит в каталог типовых перепланировок МНИИТЭП — одна из 20 серий, для которых проектная документация выдаётся **бесплатно** (платится только авторский надзор ≈ 10 000 ₽). Для 2-комнатной есть готовый проект **П-ЗМ.2.1**: проёмы в несущих стенах с усилением, гардеробная за счёт части спальни, совмещённый санузел, перенос электроплиты и мойки. Заявка через mos.ru с указанием шифра. Условие: **исходная планировка должна совпадать с каталожной в деталях** — каталожная конфигурация описана иначе, чем эта «линейка», поэтому совпадение проверяйте по своему плану БТИ. Это самый дешёвый легальный путь, и о нём мало кто знает.

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.

Шаг 0 именно для П-ЗМ: узнайте год постройки своего дома до того, как платить за проект. Серию строили с 1996 года и после 2007-го тоже — от этой даты зависит, возможен ли проём в несущей панели вообще.

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-3М — АО МНИИТЭП (ул. Петровка, 15, стр. 1; приём вт и ср 10:00–17:00). При проёме в несущей панели с 23.04.2025 проект и ТЗ выдаёт только автор дома либо организация, отобранная МЖИ. Если автор недоступен — ГБУ «Экспертный центр», Малая Сухареvская 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
☐ Справка Мосгаза	не нужна	П-3М не газифицирована: кухни с электроплитами. Ни при переносе плиты, ни при объединении кухни с комнатой справка не требуется
☐ Доступ в квартиры сверху и снизу	сам	При проёме в несущей панели инженер обязан осмотреть соседние по вертикали квартиры — договаривайтесь с соседями заранее, это типовая причина срыва сроков
☐ Техплан кадастрового инженера	организация	Подается до приёмки (с 23.04.2025) + госпошлина Росреестра 1 000 ₽

Серийная особенность П-3М: справка Мосгаза не нужна (электроплиты), зато в комплект добавляется то, чего нет у других серий — **подтверждение года постройки дома** и согласие соседей сверху и снизу на осмотр. Заводской ниши-заготовки под проём, которая есть в некоторых сериях, для 2-комнатной П-3М источники не подтверждают: рассчитывайте на обычный проём с усилением по расчёту, а не на «панель-трансформер».

Бюджет согласования: три типовых сценария

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

Только несущие

Сценарии А и Б: совмещение и расширение санузла, гардеробная в комнате 1, встроенные шкафы

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

Реалистичный итог ≈ 60-120 тыс. ₽

С проёмом в несущей панели

Сценарий В: проём 900 мм кухня / комната 2 с усилением, серия МНИИТЭП

Выезд инженера АО МНИИТЭП	≈ 10 тыс. ₽
ТЗ на планируемый проём	60-90 тыс. ₽
Алмазная резка с усилением рамой	≈ 100 тыс. ₽
Проект, приёмка, БТИ, техплан	70-120 тыс. ₽

Реалистичный итог ≈ 240-330 тыс. ₽

Узаконивание по факту

Работы уже сделаны — согласовать можно 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 (МНИИТЭП)	≈ 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 быть 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.

Самый дешёвый путь именно для П-3М. Если исходная планировка совпадает с каталожной, типовой проект **П-3М.2.1** выдаётся **бесплатно** — платятся только авторский надзор ≈ 10 000 ₽ и госпошлина Росреестра 1 000 ₽. Совпадение стоит проверить до того, как заказывать проект за 20-40 тыс. ₽.

Что понадобится дизайнеру, подрядчику и поставщикам

План на стр. 1 — проектная геометрия серии. 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
- **Серийное для П-ЗМ:** отметьте год постройки дома и этаж — от них зависит, возможен ли проём в несущей панели. Ненесущие — четыре стенки санузла и два коротких участка у прихожей (80 мм); кухня граничит с жилой комнатой только через несущую панель комната 2 / кухня
- **Заводской ниши под проём в 2-комнатной П-ЗМ не предполагайте:** источники её для этой планировки не подтверждают. Наличие или отсутствие ниши не видно на плане БТИ — это вопрос техпаспорта и осмотра стены

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:** 9,3 м², плита электрическая (серия не газифицирована, газовой трубы нет), вентблок — выступ у стены санузла; привязки вентблока, стояков и розеток снимайте по месту
- **Высота потолка 2,64 м** по модели серии (часть источников даёт 2,66 м); для высоких шкафов и антресолей замерьте в трёх точках
- **Санузел:** раздельный, ванная 3,3 + туалет 1,8 м², заводская объёмная сантехкабина, ванна 1700 мм; стены кабины тонкие — тяжёлую подвесную сантехнику крепят к капитальной стене или к раме-инсталляции в пол
- 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/p3m

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/p3m/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-3М

Все планировки серии, 3D-модели и база адресов с годом постройки: moydom-help.ru/series/p3m

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 · каталог типовых перепланировок МНИИТЭП (проект П-3М.2.1) · данные Мосжилинспекции (РБК, 08.2024; РИА Недвижимость, 02.2025) · геометрия и площади планировки — модель moydom-help.ru · описания серии П-3М: resog.ru, apb1.ru, msai.ru, gsps.ru, novostroevo.ru, pereplan-one.ru, pereplanirovkamos.ru, komplekc.ru, 1dom.ru, inmyroom.ru, mostpr.ru · собрано в августе 2026