

3-комнатная 81,4 м² · модификация П-44Т/25

«Распашонка» с увеличенной кухней 14,0 м² и двумя лоджиями · габарит 10,15 × 12,50 м · потолок 2,68 м · от базовой 3-комнатной П-44Т эта модификация отличается только углублённым эркером кухни (14,0 против 13,3 м²); остальные помещения и весь конструктив совпадают



Легенда

- Наружные трёхслойные панели 300 мм.** Навесные, но подоконный блок и любые проёмы в них с 23.04.2025 требуют полного проекта от автора дома.
- Внутренние несущие панели 140 мм** (в источниках по серии 140-180 мм). Здесь их четыре: гостиная+спальня, спальня+детская, детская+кухня и короткий участок кухня+прихожая. Проём — только по проекту и ТЗ автора дома (АО МНИИТЭП).
- Ненесущие перегородки 80 мм** — заводские гипсобетонные панели (не ГКЛ) и стенки санузла. Демонтаж, перенос и новые проёмы согласуемы.
- Окна, балконные двери и ограждения лоджий.** Остекление лоджии — отдельное согласование, объединять её с комнатой нельзя (п. 9.18).
- Вентблоки — схематично.** В П-44Т сборный короб вынесен в коридор напротив санузла (в П-44 он был на кухне); отдельный вытяжной канал кухни показан у стены санузла. Демонтаж и уменьшение сечения запрещены (п. 9.5).
- Радиаторы — схематично,** под окнами наружных стен. Вынос на лоджию запрещён (п. 9.7).
- Сантехкороб со стояками ХВС / ГВС / канализации — схематично.** По публикациям: короб ≈ 85 × 40-46 см, ревизионный люк 60 × 100 см.
- Квартирный электрощит — схематично,** в прихожей у входной двери.

Экспликация помещений

Гостиная	19,6 м²
Спальня	14,0 м²
Детская	11,1 м²
Кухня (с эркером)	14,0 м²
Прихожая	14,3 м²
Ванная / Туалет	3,9 / 1,0 м²
Сумма помещений без лоджий	77,9 м²
Лоджия / Лоджия 2	4,3 + 4,2 м²
Жилая 44,7 · общая по данным серии	81,4 м²

Всё решает год постройки и наличие заводской ниши

До 2007 г. Проём в несущей панели режется «с нуля» с усилением металлоарматурой — по ТЗ АО МНИИТЭП. Срез подоконного блока тоже согласуют.	После 2007, ниша есть В части 3-комнатных заложена панель-трансформер: проём согласуют по этой заготовке. На плане ниша не показана — её нет в модели и не видно на плане БТИ.	После 2007, ниши нет Автор серии не согласует ни проём, ни срез подоконного блока, ни присоединение лоджии.
--	--	---

3 согласуемых сценария именно для этой планировки

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

Просто · только перегородки

А. Гостиная и прихожая как одно пространство



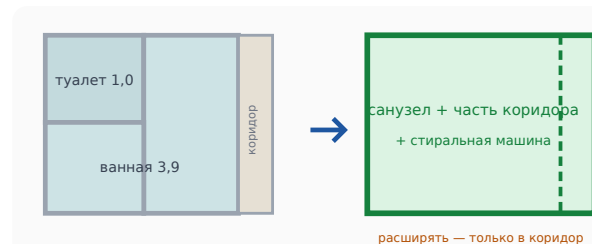
Единственная несущая стена гостиной — перегородка 80 мм длиной **2,50 м** в прихожую (дверь 4,30–5,10 по модели). Остальные три стороны: наружная панель, наружная панель у входа и **несущая** 4,00 м в спальню. Поэтому вся свобода гостиной — в этой перегородке: сносится целиком или превращается в широкий проём. Прихожая 14,3 м² даёт запас на гардеробную из ГКЛ. Мокрые зоны и несущие не затрагиваются.

проект / эскиз

решение МЖИ: 20 раб. дней

Популярно · нужна гидроизоляция

Б. Санузел: объединить и расширить в прихожую



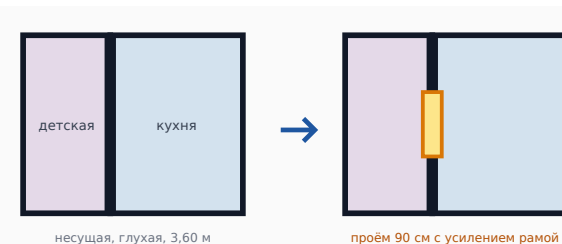
По модели **все** стены санузла — перегородки 80 мм: туалет↔ванная (два участка), туалет↔прихожая, ванная↔прихожая, включая глухой участок **2,35 м** вдоль коридора. Объединение и сдвиг стены в прихожую конструктивно не встречают сопротивления. Но: стена ванная↔детская (0,95 м) — тоже перегородка, а расширять санузел за счёт жилой комнаты запрещено; ванная граничит с кухней (1,10 м перегородки) — вход в санузел из кухни устраивать нельзя. Обязательны гидроизоляция с актом скрытых работ, звукоизоляция и порожек.

по проекту

акт скрытых работ

Сложно · ТЗ автора дома

В. Проём в несущей стене детская ↔ кухня



Кухня примыкает к жилой части двумя несущими стенами. Участок **кухня↔прихожая** — **всего 1,20 м**, и дверь 80 см уже съедает его: простенки остаются 25 и 15 см, расширять этот проём нельзя. Остаётся глухая несущая **детская↔кухня, 3,60 м** — на ней типовой проём 90 см ложится с отступом больше метра от наружной стены. Усиление — рама из уголка L100×63 / L110×70 по проектам МНИИТЭП, резка только алмазная. На 1–2 этажах панельных домов проёмы практически не разрешают, на верхних — иногда до 100–110 см.

ТЗ АО МНИИТЭП

обследование у соседей сверху и снизу

Реальный кейс: П-44Т, 2000 г., 17 этажей

Проём 900×2100 мм в несущей стене комната↔кухня, усиление П-образной металлоконструкцией. Дополнительно: срез подоконной части алмазным инструментом, перенос радиаторов на соседнюю стену, расширение туалета в ванную. ТЗ — АО МНИИТЭП.

по публикации проектного бюро (pereplanirovkamos.ru)

Реальный кейс: П-44Т, верхний этаж

Проём шириной 100 см согласован именно потому, что квартира на верхнем этаже: несущие стены выше и ниже не ослаблены другими проёмами. В том же проекте — демонтаж перегородки комната/коридор и гардеробная в прихожей.

по публикации проектного бюро (mostpr.ru)

Цена ошибки: проём шире разрешённого

Подрядчик вырезал проём на 15 см шире согласованного — 320 000 ₽ на дополнительное усиление и 2 месяца пересогласования. В другом случае невыявленные «красные линии» БТИ до старта стоили 4 месяцев и 180 000 ₽.

разбор типовых ошибок (smway.ru)

Перепланировка в П-44Т: 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 и расширение санузла за счёт прихожей — все его стены перегородочные; с гидроизоляцией, звукоизоляцией и порошком
- ✓ Демонтаж гипсобетонных перегородок 80 мм между жилой комнатой и прихожей — здесь так отделены все три комнаты
- ✓ Перенос и расширение дверных проёмов в перегородках (гостиная, спальня, детская — все двери в перегородках)
- ✓ Гардеробная или кладовая в прихожей 14,3 м²; встроенные шкафы
- ✓ Эркер кухни — готовая обеденная зона; в модификации /25 он углублён, кухня 14,0 м² вместо 13,3 м²
- ✓ Венткороб маскируется мебелью или коробом из ГКЛ — без уменьшения сечения
- ✓ Проём в несущей стене: дома до 2007 г. — по ТЗ АО МНИИТЭП с усилением; дома после 2007 — только по заводской нише (панель-трансформер)
- ✓ Кухня-ниша от 5 м² — в П-44Т возможна, так как дома не газифицированы, плиты электрические
- ✓ **Новое с 23.04.2025:** заложение существующих проёмов в несущих стенах — теперь по эскизу, без проекта

Не согласуют

- ✗ Проёмы в несущих стенах домов после 2007 г. без заводской ниши — защита от прогрессирующего обрушения (позиция автора серии, АО МНИИТЭП)
- ✗ Расширение существующего проёма кухня↔прихожая: несущий участок всего 1,20 м, простенки 25 и 15 см
- ✗ Расширение санузла за счёт детской, хотя стена между ними — перегородка: мокрая зона за счёт жилой комнаты не согласуется
- ✗ Срез подоконного блока в домах после 2007 г.; в домах до 2007 — только с проектом и теплотехническим расчётом
- ✗ Объединение любой из двух лоджий с комнатой или кухней в единый объём (п. 9.18 прил. 1 ППМ № 508-ПП); порожек и простенки демонтировать нельзя
- ✗ Вынос радиаторов центрального отопления на лоджию (п. 9.7)
- ✗ Демонтаж или уменьшение сечения вентканалов, в том числе сборного короба в коридоре (п. 9.5)
- ✗ Санузел или кухня над жилыми комнатами и кухнями соседей — нарушение СП 54.13330.2022 (позиция 10 Обзора судебной практики ВС РФ от 13.12.2023)
- ✗ Тёплые полы от общедомового отопления или ГВС (п. 9.8); штрабы в горизонтальных швах и панелях несущих стен (п. 9.11)

✎ 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 (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
---	--	---	---	--	--

Дешёвый путь, о котором мало кто знает: каталог типовых перепланировок МНИИТЭП. П-44Т входит в 20 серий каталога. Проектная документация предоставляется **бесплатно**, платится только авторский надзор (~10 000 ₽), решение — за 20 рабочих дней. Условия жёсткие: планировка квартиры должна в деталях совпадать с каталожной (для модификации /25 сверяйте площадь кухни), работы не должны быть уже выполнены. Заявка подаётся через mos.ru с указанием шифра проекта.

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.

Обследование у соседей. Для ТЗ по проёму инженер МНИИТЭП обязан осмотреть квартиры сверху и снизу — договаривайтесь с соседями заранее, это частая причина срыва сроков.

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 П-44Т — АО МНИИТЭП: 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
☐ Техплан кадастрового инженера	организация	Подаётся до приёмки (с 23.04.2025) + госпошлина Росреестра 1 000 ₽

Для П-44Т: справка Мосгаза не нужна — серия не газифицирована, плиты электрические. Зато год постройки дома (до или после 2007) и наличие заводской ниши определяют всю стратегию с несущими стенами; по плану БТИ ниша не видна. Год постройки своего дома можно проверить в базе адресов серии на moydom-help.ru.

Бюджет согласования: три типовых сценария

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

Без несущих стен

Перегородки, санузел, гардеробная — сценарии А и Б

Проект + ТЗ (организация с СРО)	20-40 тыс. ₽
Получение разрешения МЖИ (сопровождение)	30 тыс. ₽
Приёмка, акты, документы БТИ	40 тыс. ₽
Техплан + госпошлина Росреестра	11-26 тыс. ₽
Под ключ у посредника (вместо всего)	40-120 тыс. ₽

Реалистичный итог ≈ 60-120 тыс. ₽

С проёмом в несущей стене

Сценарий В: дом до 2007 г. либо заводская ниша

Выезд инженера АО МНИИТЭП	10 тыс. ₽
ТЗ МНИИТЭП на планируемый проём	60-90 тыс. ₽
...то же по факту выполненных работ	110 тыс. ₽
Демонтаж подоконного блока (за блок)	+5 тыс. ₽
Алмазная резка + усиление рамой (СМР)	≈100 тыс. ₽
Проект, приёмка, БТИ, техплан	70-120 тыс. ₽

Реалистичный итог ≈ 240-330 тыс. ₽

Узаконивание по факту

Перепланировка уже сделана без согласования

Штраф КоАП ст. 7.21 ч. 2 (физлицо)	2-2,5 тыс. ₽
ТЗ о допустимости ранее выполненных работ	25-60 тыс. ₽
...то же от МНИИТЭП, если тронуты несущие	110 тыс. ₽
БТИ + техплан + госпошлина	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

Эта схема — стартовая точка. 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
- **Что уже известно из модели серии:** четыре внутренние несущие стены (гостиная↔спальня 4,00 м, спальня↔детская 2,30 м, детская↔кухня 3,60 м, кухня↔прихожая 1,20 м с дверью) — остальные внутренние стены перегородочные. Наличие проектной ниши по плану БТИ не определяется: нужен техпаспорт и осмотр 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

- Для предварительного проекта кухни: кухня 14,0 м² с эркером, две несущие стены (в детскую и в прихожую), привязки стояков, вытяжного канала и розеток; потолок 2,68 м
- Плита электрическая — газовой трубы и её отступов в П-44Т нет, планировка кухни свободнее
- Эркер трапециевидный и в модификации /25 углублён — столешницу и подоконник заказывают по месту после чистовой отделки
- Двери: ширина × высота × толщина стены в проёме (несущие 140–180 мм, перегородки 80 мм)
- Полы и плитка: считайте по экспликациям 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/p44t

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/p44t/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



Проверить смежность стен



Проект и согласование



Отсканируйте — откроется страница серии П-44Т

Все планировки серии, 3D-модели и база адресов с годом постройки: moydom-help.ru/series/p44t
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) · публикации АО МНИИТЭП, ГБУ «Экспертный центр» и московских проектных бюро. Геометрия и площади — модель планировки moydom-help.ru. Цены — рыночные ориентиры 2025–2026.