

Как перепланировка влияет на продажу квартиры

Автор: Екатерина Максимова

29.10.2025

Перепланировка может повысить или понизить цену жилплощади, повлиять на сроки продажи и юридическую сторону сделки. Наличие или отсутствие официального оформления изменений иногда становится решающим фактором для покупателя. В статье рассмотрим, как проводится продажа квартиры с перепланировкой, какие риски и требования существуют на этом пути.

Что считать перепланировкой

Под перепланировкой квартиры подразумевается изменение конфигурации жилого пространства, которое должно быть отражено в документах: например, перенос стен, объединение комнат и т. д. Важно понимать, что это именно официально оформленные изменения, зарегистрированные в БТИ и Росреестре. Не путать с переустройством: его также нужно согласовывать и оформлять, но оно касается инженерных сетей в квартире – труб водоснабжения, системы отопления, электрического или газового оборудования.

Распространенные формы перепланировок включают увеличение жилой площади за счет сноса перегородок, объединение кухни и гостиной, устройство гардеробной, перенос ванной комнаты и др. Законное изменение упрощает сделки, поскольку потенциальный покупатель и банк, если речь идет об ипотеке, получают полную информацию о жилье и не боятся рисков перепланировки.

Сделка с переделкой: цены и сроки

Если изменения улучшают качественные характеристики квартиры и функциональность помещений, расширяют полезную площадь и создают современный дизайн, они могут увеличить стоимость объекта на 5–15%, а то и больше. Например, в тренде минимализм, простор и много воздуха – соответственно, жилплощадь с открытыми пространствами более ликвидна, чем с множеством коридорчиков и маленькими комнатами. Если отделочные материалы и сами работы – высокого качества, это тоже, разумеется, плюс к цене.

В случае, когда перепланировка плохо продумана, нарушает комфорт или делает интерьер негармоничным, придется долго искать покупателя и, скорее всего, без скидки не продать.

Чрезмерно сложные или экстравагантные изменения тоже могут отпугнуть потенциальных клиентов, а значит, нужно будет ждать того, кому это понравится, либо уступать в цене.

Когда покупатель найден, оформление перепланировки проведено по всем правилам, проверка документов проходит быстро, и сделка купли-продажи занимает стандартное время.

Если же переделки спорные или вовсе незаконные, продавцу придется столкнуться с дополнительными проверками, возможными отказами банков в ипотечной поддержке, а также с необходимостью легализации изменений. Все это затягивает сроки продажи и снижает доверие покупателей. К тому же незаконные переделки или нарушения строительных требований могут стать причиной юридических проблем и снизить рыночную стоимость квартиры на 10% и более.

Приведем два реальных сценария продажи квартиры с перепланировкой:

- легальная перепланировка без ограничений: квартира продается быстро, цена соответствует рынку или может быть выше на 5–15% за счет улучшений;
- незаконная перепланировка: риск снижения цены от 10%, возможны долгие разбирательства, сделка может сорваться, а собственнику придется платить штраф и возвращать все в исходное состояние.

Без спроса – без толка

Уже выполненную без предварительного согласования перепланировку требуется узаконить – чтобы сделать это и пройти экспертизу, нужно обращаться в специализированные органы: БТИ, Росреестр, жилищные инспекции. Процедура узаконивания занимает от нескольких недель до нескольких месяцев и требует финансовых затрат на оформление документов, техническую экспертизу и согласование.

Поэтому настоятельно рекомендуем приступать к работам только после официального разрешения. С начала 2025 года в России вступили в силу новые правила по перепланировке жилья. Внесенные изменения в Жилищный кодекс делают процедуру оформления проще и уменьшают количество бюрократических преград.

Например, все необходимые заявления и проекты теперь можно отправить через портал Госуслуг. После утверждения данные автоматически поступают в Росреестр – это избавляет вас от лишних походов и ускоряет процесс. Общий список документов для согласования сократился, и заявления рассматриваются быстрее, особенно это важно для тех, кто планирует продавать свою недвижимость. Для законной перепланировки требуются: заявление, правоустанавливающие документы на квартиру, технический паспорт из БТИ, проект перепланировки и согласие остальных собственников жилплощади. В случае отказа заявителю обязательно объяснят, почему его заявку отклонили. Обычно это связано с демонтажем несущих стен или изменениями фасада здания.

Если у вас оформлена законная перепланировка, при продаже квартиры следует заранее убедиться, что актуальные изменения внесены в выписку из ЕГРН. Затем можно приступать к

сбору обычного пакета документов для сделки.

Основа благополучной сделки

Для минимизации рисков и ускорения продажи квартиры с перепланировкой важно грамотно оформить все документы и заранее провести юридическую экспертизу объекта. Основой благополучной сделки является прозрачность информации для покупателя и банковских структур.

Если вы планируете продажу квартиры с перепланировкой, разумно обратиться за консультацией к юристу или риелтору, чтобы проверить соответствие всех документов требованиям законодательства и избежать неприятностей. Остались вопросы о нюансах продажи жилья с перепланировкой? Обращайтесь, мы поможем вам выйти на рынок уверенно и получить достойную цену.