



Гайд по согласованию перепланировки квартиры в Минске

Алгоритм согласования перепланировки

1. Подготовка и подача заявления. Соберите пакет документов и подайте заявление в службу «одно окно» администрации района по месту нахождения квартиры. Приложите план-схему **перепланировки квартиры** (схематично нарисуйте новые стены или проемы, выделите демонтируемые стены, отобразите новое расположение батарей отопления на копии страницы техпаспорта с чертежом). Также необходимо приложить акт технического осмотра квартиры, он выдается эксплуатирующей ваш дом организацией. Срок рассмотрения заявления до месяца. Результат — разрешение на перепланировку под названием Выписка из решения (в этом документе укажут все требования к проведению процедуры, при необходимости обяжут разработать проект).
2. Разработка проекта (если требуется) — проверить нужен ли проект для вашей перепланировки можно вверху страницы. Закажите проект в аттестованной проектной организации, когда затрагиваются инженерные системы, несущие конструкции, проемы в несущих, переустройство мокрых зон. Срок — от нескольких дней до месяца.
3. Согласование проекта. Сдайте проект через «одно окно» в исполкоме. Срок согласования до 15 дней. Если потребуется государственная экспертиза проекта — срок увеличится.
4. Выполнение работ. Работайте по согласованной план-схеме или проекту. Работы, влияющие на конструкции и инженерные сети, выполняют строительные организации с сертификатом (лицензией на конкретный вид работ), также необходимо заключить договор с аттестованным технадзором. Оформляйте акты скрытых работ (их выдает и заполняет подрядчик) и документы об утилизации строительного мусора (иногда требуют в исполкоме).
5. Техническая инвентаризация БТИ. После завершения основных работ вызовите сотрудника БТИ для обмеров и оформления ведомости технических характеристик.
6. Приемка и ввод в эксплуатацию. Подготовьте акт приемки выполненных работ (выдаст ЖРЭО или отдел архитектуры и строительства в вашем исполкоме), соберите комплект документов (Выписка из решения, согласованный проект, акты на скрытые работы, согласованная исполкомом план-схема перепланировки, ведомость БТИ, договоры подряда и технадзора, подтверждение утилизации строительных отходов — копия чеков или договора на вывоз мусора). Сдайте через службу «одно окно» в исполкоме для утверждения.
7. Обновление документов. Получите новый техпаспорт в БТИ и при необходимости обновите сведения в реестре. Предоставьте копии в расчетный центр и обслуживающую ваш дом организацию.

+375(29) 67-67-830

Необходимые документы

- Правоустанавливающий документ на квартиру (свидетельство о регистрации) — оригинал и копия.
- Технический паспорт квартиры — оригинал и копия.
- Акт обследования квартиры обслуживающей дом организацией (подтверждение отсутствия самовольных перепланировок).
- Справка о зарегистрированных лицах (выписка из домовой книги/лицевого счета).
- Паспорт заявителя (собственника квартиры).
- План-схема перепланировки на копии техпаспорта квартиры.
- Нотариальные согласия совершеннолетних зарегистрированных жильцов (если применимо).
- Разрешение залогодержателя, если квартира в залоге/ипотеке.
- Проект перепланировки с пояснительной запиской и чертежами (если требуется).
- Договор подряда с аттестованной строительной организацией и договор технадзора (для работ повышенной ответственности; предоставляются к вводу в эксплуатацию).
- Акты скрытых работ, документы об утилизации строительных отходов.

Куда подавать документы: службы «одно окно» в Минске

Подача ведется в «одно окно» администрации района по адресу расположения квартиры. Ниже — справочные адреса и режимы работы. Перед визитом уточняйте график приема на сайте района или по телефону справочной службы.

Центральный район

Минск, ул. Мельникайте, 6

Пн–пт 08:00–20:00, сб 09:00–13:00

Советский район

Минск, ул. Дорошевича, 8

Пн–пт 08:00–20:00, сб 09:00–13:00

Тел.: +375 17 350-74-74

Первомайский район

Минск, пр. Независимости, 134 (ТЦ «Першы нацыянальны гандлёвы дом»)

Пн–сб 10:00–22:00

Тел.: +375 17 215-19-94

Партизанский район

Минск, ул. Захарова, 53

Пн–пт 08:00–20:00, сб 09:00–13:00

Заводской район

Минск, ул. Жилуновича, 17

Пн–пт 08:00–20:00, сб 09:00–13:00

Ленинский район

Минск, пер. Маяковского, 83

Пн–пт 08:00–20:00, сб 09:00–13:00

Тел.: +375 17 379-00-27, +375 17 379-58-08

Октябрьский район

Минск, ул. Чкалова, 6

Пн–пт 08:00–20:00, сб 09:00–13:00

Московский район

Минск, пр. Дзержинского, 10

Пн–пт 08:00–20:00, сб 09:00–13:00

Фрунзенский район

Минск, ул. Кальварийская, 39

Пн–пт 08:00–20:00, сб 09:00–13:00

Единая справочная Мингорисполкома: 142.

Сроки рассмотрения

- Разрешение на перепланировку (первичное заявление): до 1 месяца.
- Разработка проекта: от нескольких дней до месяца, по договоренности с проектной организацией.
- Согласование проекта: до 15 дней.
- Выполнение работ: в пределах срока, указанного в разрешении (обычно до 24 месяцев).
- Утверждение акта приемки (ввод): до 1 месяца.
- Новый техпаспорт БТИ: до 1 месяца (возможна срочная услуга).

Когда согласование обязательно

- Разборка, перенос или возведение перегородок, изменение размеров комнат.
- Устройство или расширение дверных/оконных проемов, особенно в несущих конструкциях.
- Перепланировка санузлов и иных мокрых зон, перенос кухни, объединение кухни с комнатой.
- Замена или перенос радиаторов отопления, вмешательство в стояки и вентиляцию.
- Устройство тепло-, гидро-, звукоизоляции.
- Изменение функционального назначения помещений, объединение или разделение квартир.
- Частичное присоединение площади лоджии (без полного объединения).

Косметические работы, не влияющие на планировку и конструкции (отделка, встроенная мебель, остекление стандартными рамами), не требуют разрешения. Установка внешнего блока кондиционера на фасаде требует отдельного согласования.

Частые ошибки и нюансы

- Начало работ без разрешения. Это ведет к штрафам и усложненному узакониванию или требованию вернуть первоначальную планировку.
- Неполный пакет документов, некорректная план-схема, нарушение норм.
- Попытка утвердить запрещенные решения (полное объединение лоджии с комнатой, мокрые зоны над жилыми, снос несущих стен без проекта).
- Отсутствие согласий совершеннолетних зарегистрированных жильцов или разрешения банка-залогодержателя.
- Игнорирование требований к подрядчикам и технадзору при работах повышенной ответственности.
- Неоформленные акты скрытых работ и документы об утилизации строительных отходов.
- Несвоевременный вызов БТИ и просрочка разрешения.
- Необновленные данные после перепланировки в обслуживающих организациях и расчетном центре.

Итоговая продолжительность процесса при перепланировке без проекта обычно составляет 1 месяц, при необходимости разработки проекта и подрядных работ — дольше.

ОДО "ТопСтройГрупп"
220070, г. Минск, ул. Буденного 3, офис 214



Пн-Суб с 9:00 до 19:00

+375(29) 67-67-830



good-remont.by