



ИБИН

Санкт-Петербургский Институт
Бизнеса и Инноваций

Автономная некоммерческая образовательная
организация дополнительного
профессионального образования
«Санкт-Петербургский Институт Бизнеса и
Инноваций»

**ПРОГРАММА
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ПЕРЕПОДГОТОВКИ
«ЭКСПЕРТ ПО
ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ОБЪЕКТОВ
ГОРОДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»**



СТРОЙКОНСУЛЬТ



УЧЕБНЫЙ ПЛАН ПРОГРАММЫ

Модуль 1. Введение в специальность

Модуль 2. Основы нормативно-правового обеспечения строительной деятельности. СНИПы И ГОСТы

Модуль 3. Основы промышленного и гражданского строительства

Модуль 4. Перепланировка и переустройство помещений. Виды и особенности перепланировки

Модуль 5. Документы, необходимые для перепланировки помещения

Модуль 6. Разработка задания на проектирование перепланировки жилых и коммерческих помещений

Модуль 7. Разработка проекта перепланировки жилых и нежилых помещений

Модуль 8. Согласование перепланировки

Модуль 9. Требования к исполнителям строительных работ. Контроль за исполнением работ по перепланировке жилых и нежилых помещений

Модуль 10. Ответственность за несоблюдение технических требований при проектировании, строительстве, ведении технического надзора и контроля городских служб и управляющих компаний МКД

Модуль 11. Выполнение кадастрового плана объекта законченного строительства

Модуль 12. Ввод в эксплуатацию

Модуль 13. Внесение изменений в ЕГРН

Модуль 14. Легализация перепланировки через суд

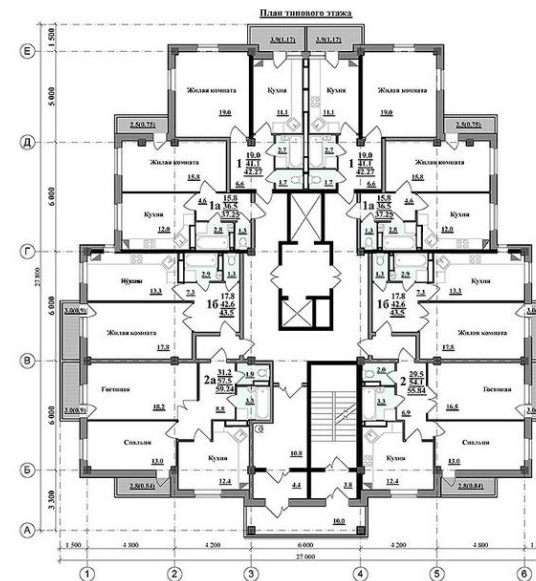
Модуль 15. Судебная практика

Модуль 16. Профессиональный стандарт «Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования»

1.

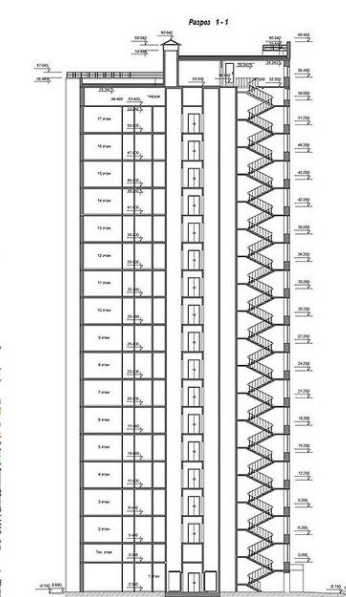
Введение в специальность

Миссия, цели, задачи, основные понятия дисциплины



Основные технико-экономические показатели
17 эт. 128 квартирного жилого дома 1-1-1а-1а-16-16-2-2а

Этаж	Кол-во квартир	Площадь квартир, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м	Площадь санузла, кв. м	Площадь лоджии, кв. м	Примечание
1	2	32	19,0	4,1	3,9 (1,17)	42,27	на 2 чел.
1а	2	32	15,8	3,6	2,3 (0,79)	37,21	на 2 чел.
1б	2	32	17,8	4,2	3,0 (0,99)	43,1	на 2 чел.
2	1	86	29,5	5,1	5,3 (1,74)	55,81	на 3 чел.
2а	1	86	31,2	5,5	5,3 (1,74)	59,27	на 3 чел.
2б	1	86	30,9	5,0	5,3 (1,74)	58,71	на 3 чел.
Итого по этажу	128	3664,4	1422,0	146,4 (145,92)	173,52	на 288 чел.	
Итого по объекту, кв.						548,8	
Средний показатель, кв.						3859,2	
в т.ч. жилой части, кв.						1344,2	
мощность лифта и эскалатор, кв.						409,3	
На жилое здание (общая площадь), кв.						1326,7	
Площадь жилого дома						3466,6	



2.

Основы нормативно-правового обеспечения строительной деятельности. СНИПы И ГОСТы

В данном модуле содержится обзор нормативно-правового обеспечения строительной деятельности, в частности, объясняется роль и значение СНИПов и ГОСТов.



3.

Основы промышленного и гражданского строительства

Стройгенплан, коробка здания, инженерные сети. Техническое обслуживание и ремонт зданий, инженерных систем и технических средств. Планирование и проектирование работ по реконструкции зданий жилого и нежилого фонда. Технология производства работ при реконструкции зданий.



4.

Перепланировка и переустройство помещений. Виды и особенности перепланировки

Особенности перепланировки помещений разных лет постройки. Демонтаж старых и возведение новых перегородок. Перенос или изменение габаритов проемов. Объединение, перепланировка, переустройства помещений. Объединение и расширение санузлов. Изменение конструкции полов. Обустройство систем вентиляции и кондиционирования на фасадах зданий, а также оконных и дверных проемов.



5.

Документы, необходимые для перепланировки помещения

В данном модуле рассматриваются основные документы, необходимые для проведения перепланировки помещения.



Вариант 2 перепланировки трехкомнатной квартиры общей площадью 76,0 кв.м., жилой площадью 44,7 кв.м.
И панельная дома серии П-44Т

— Стена по проекту
— Стена существующая



ДЛЯ СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПОНАДОБЯТСЯ

- Заявление о согласовании
- Технический паспорт с актуальным планом
- Проект
- Техническое заключение о возможности выполнения
- Документы, подтверждающие право на квартиру



ДЛЯ УЗАКОНИВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПОНАДОБЯТСЯ

- ← Заявление об узаконивании
- ← Технический паспорт с актуальным планом и планом с красными линиями
- ← Квитанция об оплате штрафа за незаконную перепланировку
- ← Техническое заключение о безопасности и допустимости
- ← Документы, подтверждающие право на квартиру

6.

Разработка задания на проектирование перепланировки жилых и коммерческих помещений

Формирование пожеланий собственника по перепланировке. Выполнение визуально-инструментального обследования несущих конструкций, мокрых зон с составлением технического задания на обследование. Получение исходных документов, технических условий для разработки проекта перепланировки для передачи проектной организации. Выбор проектной организации. Составление задания на проектирование. Примеры задания.



7.

Разработка проекта перепланировки жилых и нежилых помещений

Формирование пакета документов, включающего выписку ЕГРН о собственности, поэтажный план ПИБа, результаты обследования несущих конструкций, планы выше и ниже расположенных помещений, акт обследования вентканалов и эскиз будущей перепланировки. Выполнение проектной документации (общая пояснительная записка, ведомость чертежей, обмерный чертеж, план демонтажа, план перепланировки и переустройства, схемы, узлы и детали и т.д.) которая необходима для последующего согласования перепланировки в соответствующих инстанциях. Примеры проекта перепланировки.



Согласование перепланировки

Согласование перепланировки жилых помещений, не относящихся к домам-памятникам выполняется в следующих инстанциях: КГА, при необходимости, управляющая компания, при необходимости, Роспотребнадзор, при необходимости, пожарная инспекция района, технадзор Администрации района, МВК Администрации района. Дополнительное согласование перепланировки жилых помещений, относящихся к домам-памятникам выполняется в следующих инстанциях: КГИОП на основании выполненной историко-культурной экспертизы проекта. Согласование перепланировки нежилых помещений МКД выполняется в следующих инстанциях: КГА и КГИОП, при необходимости, управляющая компания, при необходимости, Роспотребнадзор, при необходимости, пожарная инспекция района, технадзор Администрации района, МВК Администрации района. При необходимости проводится согласование с собственниками МКД.



9.

Требования к исполнителям строительных работ. Контроль за исполнением работ по перепланировке жилых и нежилых помещений

Требования к исполнителям строительных работ в помещениях в домах-не памятниках: наличие лицензии и аккредитации сотрудников, выполнение работ строго по согласованному проекту, разрешительной документации, и полученным техническим условиям, и условиям подключения инженерных коммуникаций. Контроль за исполнением работ состоит в ведении постоянного технического надзора аккредитованным сотрудником, составлении актов на скрытые работы, а также контроль управляющей компании за общедомовыми системами, контроль специализированных служб города: ПетербургГаз, Петроэлектросбыт, Водоканал СПб, тепловые сети, КГА. В случае выполнения строительных работ в помещениях в домах-памятниках ведение технического надзора осуществляется инспектором КГИОП.



10.

Ответственность за несоблюдение технических требований при проектировании, строительстве, ведении технического надзора и контроля городских служб и управляющих компаний МКД

За несоблюдение технических требований при проектировании, строительстве и надзоре предусмотрена административная ответственность в виде штрафов, которые могут варьироваться для граждан, должностных лиц и юридических лиц в зависимости от тяжести нарушения. В случае серьёзных нарушений, которые затрагивают безопасность, могут применяться более высокие штрафы, административное приостановление деятельности или даже уголовная ответственность, если нарушены требования технических регламентов.



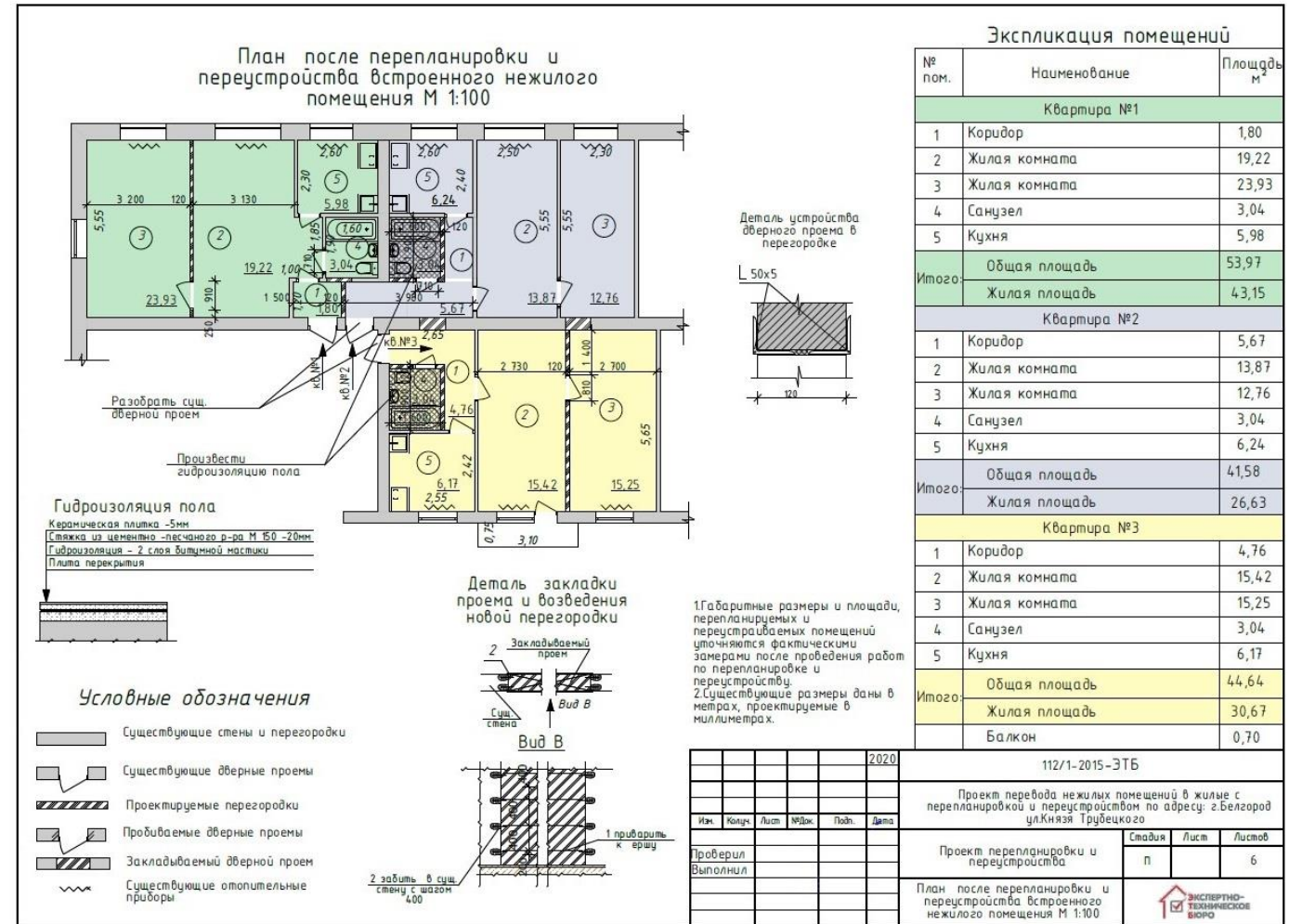
11. Выполнение кадастрового плана объекта законченного строительства

При завершении строительства объекта необходимо обратиться в кадастровую службу для оформления кадастрового плана для предоставления в МВК Администрации района.



Ввод в эксплуатацию

Для получения Акта приемки в эксплуатацию после перепланировки и переустройства объекта необходимо предоставить следующие документы: кадастровый план, оригинал Проекта с печатью МВК о согласовании, решение МВК о согласовании Проекта, разрешение Администрации на выполнение строительных работ, договор и лицензия строительной организации, выполнившей перепланировку, договор и лицензия компании по проведению технадзора, акты на скрытые работы, заверенные строительной организацией, договор и акты на вывоз мусора, заключенные с ООО «Спецтранс» Санкт-Петербург.



13.

Внесение изменений в ЕГРН

Подписанный Акт приемки в эксплуатацию после перепланировки и переустройства объекта с пакетом соответствующих документов передается в Бюро кадастровых услуг для оформления в Росреестре новой выписки и плана в связи с перепланировкой и переустройством объекта.



14.

Легализация перепланировки через суд

Легализация перепланировки через суд происходит в следующих случаях: когда строительство выполнено без Проекта, в случае наличия существенных разногласий между заказчиком и МВК, при несоответствии выданных документов градостроительным требованиям.



15.

Судебная практика

Судебная практика по делам о незаконной перепланировке чаще всего приводит к тому, что суд обязывает собственника вернуть помещение в первоначальный вид, а также налагает штрафы. Возможно сохранение перепланировки в исключительных случаях, если она не нарушает права соседей, не создает угрозу жизни и здоровью, и, если есть соответствующее экспертное заключение. Ключевыми факторами являются соблюдение строительных норм, наличие необходимых согласований и доказательств отсутствия угрозы для дома.

16.

Приложение. Профессиональный стандарт «Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования»



ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ

По завершении программы обучения Вы получите диплом о профессиональной переподготовке с присвоением квалификации «Эксперт по перепланировке объектов городской недвижимости Санкт-Петербурга».



Иванов Иван Иванович

ПП 001776

«Эксперт по перепланировке объектов городской недвижимости Санкт-Петербурга»

(в объеме 320 час.)

с 19.05.2025 г. по 30.07.2025 г.

30.07.2025 г. протокол № 47

Эксперт по перепланировке объектов городской недвижимости Санкт-Петербурга

д.э.н., проф. С.Д. Волков

30.07.2025 г.

Лицензия на осуществление образовательной деятельности №31087 от 09.08.2017 г.
Выдана Комитетом по образованию Правительства Санкт-Петербурга

ПП 001776

Иванов Иван Иванович

АОУ ВО Ленинградской области "Государственный институт экономики, финансов, права и технологий"

19.05.2025 г.

30.07.2025 г.

«Эксперт по перепланировке объектов городской недвижимости Санкт-Петербурга»

1	Введение в специальность	10	отлично
2	Основы промышленного и гражданского строительства	57	отлично
3	Нормативно-правовые основы перепланировки жилых и коммерческих помещений	18	отлично
4	Особенности перепланировки. Виды перепланировки	18	отлично
5	Формирование порядка согласования перепланировки жилых и коммерческих помещений	10	отлично
6	Разработка задания на проектирование перепланировки жилых и коммерческих помещений	28	отлично
7	Разработка проекта перепланировки жилых и нежилых помещений	35	зачтено
8	Согласование перепланировки	17	отлично
9	Требования к исполнителям строительных работ. Контроль за исполнением работ по перепланировке жилых и нежилых помещений	26	отлично
10	Ответственность за несоблюдение технических требований при проектировании, строительстве, ведении технического надзора и контроля городских служб и управляющих компаний МКД	20	отлично
11	Выполнение кадастрового плана объекта законченного строительства	10	отлично
12	Ввод в эксплуатацию	25	отлично
13	Внесение изменений в ЕГРН	10	отлично
14	Легализация перепланировки через суд	10	хорошо
15	Судебная практика	10	зачтено
16	Профессиональный стандарт «Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования»	10	отлично
	Итоговый экзамен	6	отлично
	Всего	320	

отлично

к.т.н., доц. А.В. Кочемазов

ДЕТАЛИ ПРОГРАММЫ

Время обучения – 320 ак. ч.

Лекции – 16; Тесты – 17

Обучение проходит в дистанционном формате на образовательной онлайн-платформе АНО ДПО «ИБИН»

Приглашаем всех желающих пройти профессиональную переподготовку по данной программе.

Записаться можно любым удобным для Вас способом:

через наш сайт;

по электронной почте dpoibin@mail.ru;

по телефону 8(951)660-09-34.





ИБИН

Санкт-Петербургский Институт
Бизнеса и Инноваций

**Автономная некоммерческая образовательная
организация дополнительного
профессионального образования
«Санкт-Петербургский Институт Бизнеса и
Инноваций»**



**ИЗДАТЕЛЬСТВО «ИБИН»
2025**