

Памятка: штраф за незаконную перепланировку

Ориентиры для владельца квартиры в МКД (Краснодар, 2026). Не заменяет консультацию юриста; суммы и квалификацию сверяйте по актуальной редакции КоАП РФ на дату протокола.

1. Главное в двух словах

- Базовый штраф за самовольную перепланировку в многоквартирном доме для гражданина по **ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ** — ориентир **2 000 – 2 500 ₽** (сумма федеральная, не «краснодарская»).
- Чаще всего дороже обходится не штраф, а **предписание устранить нарушение**, судебное принуждение, срыв или усложнение **сделки и ипотеки**, расхождения с **ЕГРН**.
- При вмешательстве в **газ, электроснабжение, централизованное водоснабжение/ водоотведение** возможны **другие статьи КоАП** (в т. ч. ст. 7.19, 7.20) с **более высокими** санкциями для граждан.

2. Ориентир по суммам (таблица)

Нарушение (квалификация)	Граждане
Самовольная перепланировка / переустройство в МКД (ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ)	2 000 – 2 500 ₽
Самовольное подключение / безучётное использование энергоресурсов, газа (ч. 1 ст. 7.19 КоАП РФ)	10 000 – 15 000 ₽
Самовольное подключение к ЦС ВС и ВО (ст. 7.20 КоАП РФ)	10 000 – 15 000 ₽
Неисполнение предписания органа надзора — общий случай (ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ)	300 – 500 ₽

Низкая сумма по ст. 19.5 ч. 1 для гражданина **не отменяет** тяжести последствий: принуждение, возврат планировки, судебные расходы. Какую часть ст. 19.5 применяют, зависит от субъекта и текста предписания.

3. Проверьте себя за минуту

- **Стояки, вентиляция, МОП, фасад?** Риск и объём согласований обычно выше.
- **Панель / типовой дом?** Часто нужны расчёты; не всё из «журналов» допустимо для серии.
- **Уже было письмо от ГЖН или запрос от УК?** Смотрите сроки в документе, не затягивайте.
- **Продажа, дарение, ипотека?** Сверьте квартиру «в натуре» с выпиской ЕГРН заранее.

Техплан и ЕГРН. При сделках и кадастре сравнивают обмеры с реестром. Расхождения — повод для вопросов у нотариуса, банка, покупателя. Спокойнее заранее привести реестр в соответствие с узаконенной планировкой.

4. Если перепланировка уже сделана — шаги

1. Не откладывать: начать пакет на легализацию.
2. **Техническое заключение** — допустимость по конструктиву и нормам.
3. **Проект** (при положительном заключении) с нужными допусками СРО.
4. **Согласование** в полномочном органе / через МФЦ — по месту процедуры.
5. Если уже был выезд надзора — зафиксируйте начатые шаги (договоры, заявления).

Обжалование штрафа. Срок короткий: ориентир **10 суток** с вручения копии постановления (ст. 30.1 КоАП РФ — уточняйте по вашему акту). Обжалование **штрафа** и обжалование **предписания** — разные процедуры и сроки.

5. Первоисточник

Актуальная редакция КоАП РФ: **consultant.ru** или **pravo.gov.ru**. Материал носит справочный характер.

ksdproekt.ru — согласование перепланировки в Краснодаре и Краснодарском крае: техзаключение, проект, МФЦ, сопровождение.

Оставить заявку — онлайн-форма

Согласование в Краснодаре, пакет работ от 45 000 ₽ · тел. +7 (918) 250-33-73