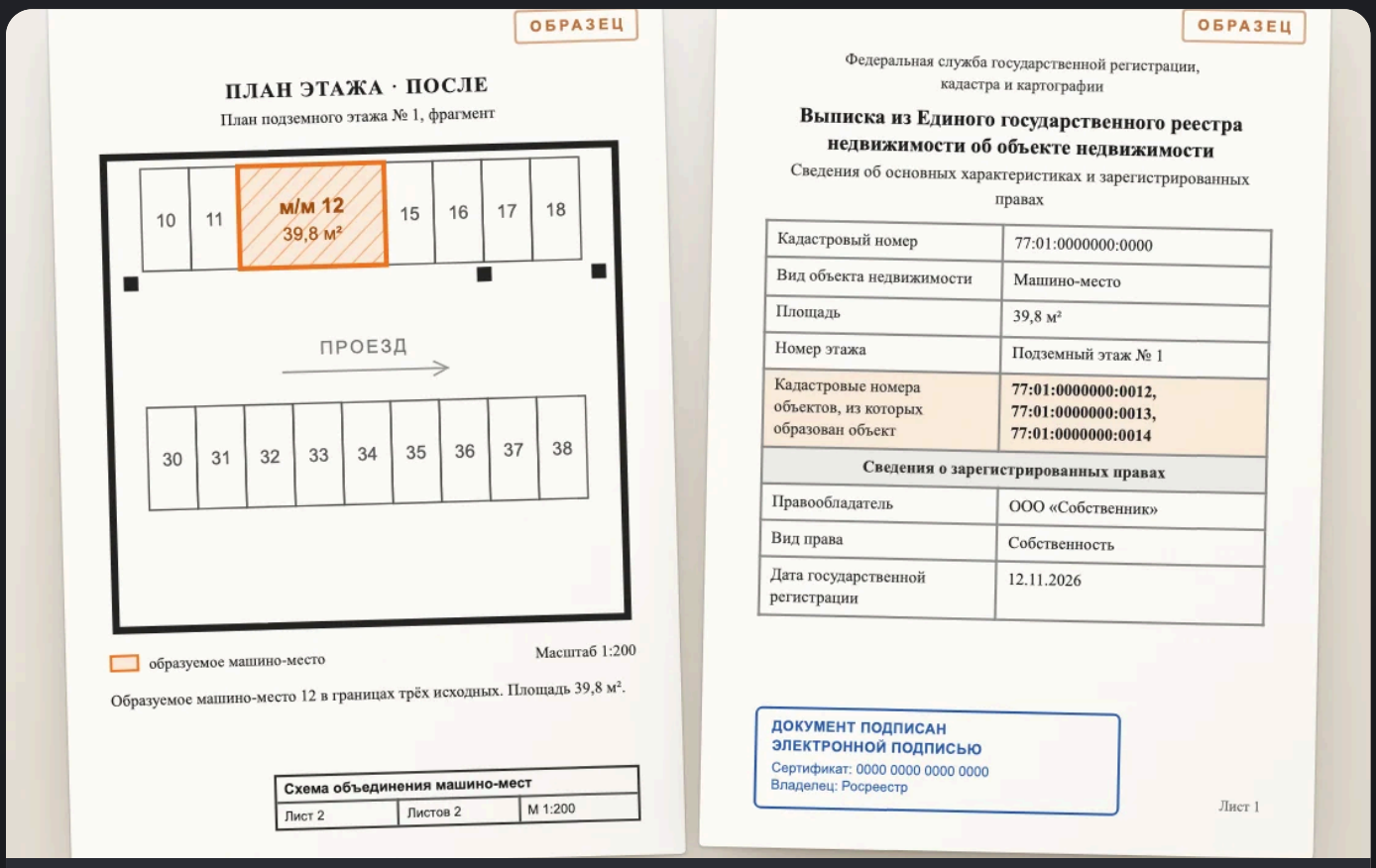
ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

Объединение машино-мест и нежилых помещений: что можно и как оформить

Для собственников паркингов, складов и офисов в Москве и области.



Образцы: план этажа после объединения и выписка из ЕГРН на новый объект

01 Что можно объединить

02 Путь к новому объекту

03 Где ошибаются

04 Как мы работаем

400+ объектов зарегистрировали

онлайн электронная подача без вашего визита

одна команда юристы и кадастровые инженеры

01 Что можно объединить

Первое, что смотрим: есть ли у объектов общая граница.

Из смежных помещений и машино-мест закон разрешает образовать один новый объект. Его ставят на учёт, а исходные снимают одновременно.

п. 3, 5 ст. 141.4 ГК РФ, ч. 1, 3 ст. 41 218-ФЗ

Нет общей границы	Есть общая граница
Между объектами проезд или общее имущество	Можно готовить технический план нового объекта

Четыре сценария

Несколько мест в одно

Максимальный размер закон не ограничивает, минимальный 5,3 × 2,5 м. Стены не обязательны: границы задаёт проект здания, на месте их обозначают разметкой.

Машино-место и помещение

Новый объект должен быть отделён стенами. Сначала проект перепланировки, потом учёт.

Соседние помещения

Два офиса или склада за общей стеной. Проём делают по проекту. В жилом доме решение даёт Мосжилинспекция, а если затронуто общее имущество, нужно согласие всех собственников.

Доля в паркинге

Сначала долю выделяют в машино-место, потом выделенные места объединяют.

Где путь закрыт или нужен проект

Машино-место не склад

Оно предназначено только для транспорта. Для хранения нужен объект вида «помещение».

п. 29 ст. 1 ГрК РФ

Боксы в жилом доме

В многоквартирных домах Москвы нельзя разделять машино-места перегородками на отдельные помещения.

п. 9.28 прил. 1 к 508-ПП

Склад в жилом доме

Во встроенных помещениях жилого дома, в том числе при стоянках, склады не размещают.

п. 4.15 СП 54.13330.2022

Автосервис под землёй

Посты ТО и ремонта (кроме мойки) не размещают в подземных, подвальных и цокольных этажах стоянок.

п. 6.2.14 СП 113.13330.2023

Госпошлина в 2026 году

Действие	Организации	Физические лица
Учёт и регистрация права на новый объект	**66 000 ₽**	**6 000 ₽**

Размер: подп. 22.4 п. 1 ст. 333.33 НК РФ.

02 Путь к новому объекту

Пять шагов от первого письма до выписки из ЕГРН.

ШАГ 1
Разбор документов
1–2 дня
Смотрим выписки, проект здания и план этажа. Говорим, можно ли объединить объекты и каким путём.

ШАГ 2
Выезд и схема
1–2 дня
Инженер делает обмеры и сверяет границы с проектом здания.

ШАГ 3
Технический план
3–5 дней
Готовим план нового объекта и проверяем комплект до подачи.

ШАГ 4
Подача
1 день
Подаём электронно по доверенности. Ехать в Росреестр не нужно.

ШАГ 5
Учёт и регистрация
10 рабочих дней
Срок по закону. Следим за статусом, при приостановке готовим документы для устранения причин.

ПОДГОТОВКА	РОСРЕЕСТР	ВЫПИСКА У ВАС
6–10 дней	→ 10 или 12 дней, 12 через МФЦ	→ 1 день

все сроки в рабочих днях, без проекта перепланировки

Как считает закон

Учёт и регистрация права	10 дней
То же через МФЦ	12 дней
Возобновление после приостановки	до 3 дней

Рабочие дни, ч. 1 ст. 16 и ч. 10 ст. 26 218-ФЗ. Срок возобновляют не позднее 3 рабочих дней после получения документов об устранении причин, дальше он идёт на оставшиеся дни. Организации по общему правилу подают только электронно (ч. 1.6 ст. 18)

Три факта о подаче

Одновременно
Новый объект ставят на учёт, исходные снимают, права регистрируют в одной процедуре.
ч. 1, 3 ст. 41 218-ФЗ

Разные владельцы
Нужно соглашение об образовании общей долевой или совместной собственности.
п. 1 ч. 8 ст. 41 218-ФЗ

Залог и аренда
Если закон их сохраняет, они переходят на новый объект одновременно с учётом.
ч. 12 ст. 41 218-ФЗ

Подтверждение: выписка из ЕГРН на новый объект
ч. 1 ст. 28 218-ФЗ

03 Где чаще всего ошибаются

Большую часть проблем видно до подачи, по выпискам и плану этажа.

01

Нет общей границы

Между объектами проезд или общее имущество

→ проверяем по проекту здания

02

Границы не как в ЕГРН

Разметка или стены стоят не по проекту

→ сверяем обмеры с выписками

03

Владельцы или залог

Нет соглашения собственников или согласия банка

→ готовим документы до подачи

Основания для приостановки перечислены в ч. 1 ст. 26 218-ФЗ. Для объединения важны: сведения в документах расходятся с ЕГРН; новый объект налагается на другое помещение или машино-место; размер места меньше минимального.

Проверьте до подачи

- **Объекты смежные** — У них есть общая граница, между ними нет проезда.
- **Права оформлены** — Все объекты есть в ЕГРН или есть документы о правах.
- **Число владельцев** — Если их несколько, готово соглашение о долях в новом объекте.
- **Залог или аренда** — Если объект в залоге, согласие банка получено или подтверждено, что оно не нужно.
- **Вид нового объекта** — Машино-место или помещение. Для второго нужны стены и проект.
- **Тип здания** — Жилой дом или нежилое здание: от этого зависят запреты.
- **Этаж** — Для автосервиса подземный и цокольный этажи не подходят.
- **Госпошлина** — Оплачена до подачи.

Пришлите выписки: за один рабочий день скажем, можно ли объединить объекты и каким путём.

t.me/keogroup_ru

04 Как работает KEO GROUP

Ведём объект от проверки документов до решения Росреестра.

	Самостоятельно	С KEO GROUP
Смежность и границы	Ошибку выявит регистратор и приостановит учёт	Проверяем по проекту здания до подачи
Технический план	Ищете кадастрового инженера отдельно	Его делает наш кадастровый инженер
Подача	Организации по общему правилу подают только электронно, нужна квалифицированная подпись	Подаём по электронной доверенности
Если учёт приостановили	Сами читаете уведомление и собираете бумаги, сроки сдвигаются	Разбираем причину, готовим документы и пояснения, следим за сроком

Что входит в работу

- **Проверка объектов**
- **Схема объединения**
- **Проект, если нужны стены**
- **Технический план**
- **Соглашение собственников**
- **Подача и сопровождение**

Старт работы

Что прислать

Достаточно сканов или фото

- Выписки из ЕГРН на каждое место или помещение
- Поэтажный план или проект здания
- Документы о правах, если права нет в ЕГРН
- Согласие банка, если объект в залоге

Что вы получите

Последний пункт после решения Росреестра

- Технический план в формате XML
- Проект перепланировки, если он делался
- Акт сдачи-приёмки работ
- Выписка из ЕГРН на новый объект

Объединение машино-мест или помещений

от 50 000 ₽

Госпошлина оплачивается отдельно. Точную цену называем после разбора документов и фиксируем до начала работ.

Ответственность: отвечаем за нашу работу по договору, условия фиксируем до начала работ.

Пришлите выписки. За один рабочий день изучим документы и план этажа

Скажем, можно ли объединить объекты и что для этого нужно.

+7 499 647-75-66
будни с 9 до 18
t.me/keogroup_ru
Telegram
info@keogroup.ru
keogroup.ru

ООО «КЕО ГРУПП», ИНН 7726450531, ОГРН 1197746217052. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, 20А, стр. 4. Гид носит информационный характер: порядок действий зависит от объекта и определяется после разбора документов. Нормы приведены по состоянию на ноябрь 2026 года.