ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

Переход права собственности: как зарегистрировать куплю-продажу, дарение или мену

Для покупателей и продавцов коммерческой недвижимости, компаний и граждан в Москве и области.



ОБРАЗЕЦ

ДОГОВОР № 00
купли-продажи нежилого помещения

г. Москва 30.10.2026

ООО «Продавец» (Продавец) и ООО «Покупатель» (Покупатель) заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет. Продавец передаёт в собственность Покупателя нежилое помещение площадью 318,4 м², кадастровый номер 77:01:0000000:0000, адрес: г. Москва, ул. Образцовая, д. 0, пом. 0.

2. Цена. 00 000 000 рублей, оплата в порядке раздела 3.

3. Оплата. Покупатель перечисляет цену на счёт Продавца в течение 5 рабочих дней после государственной регистрации перехода права.

4. Переход права. Право собственности переходит к Покупателю с момента государственной регистрации в ЕГРН.

5. Передача. Помещение передаётся по акту приёма-передачи в течение 3 рабочих дней после подписания договора.

6. Регистрация. Стороны подают документы в Росреестр в течение 5 рабочих дней после подписания.

Продавец

Покупатель

ОБРАЗЕЦ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2. Сведения о зарегистрированных правах

Дата: 13.11.2026

Кадастровый номер	77:01:0000000:0000
Вид объекта	Помещение
Назначение	Нежилое
Сведения о зарегистрированных правах	
Правообладатель	ООО «Покупатель»
Вид права	Собственность
Номер регистрации	77:01:0000000:0000-77/051/2026-5
Дата регистрации права	13.11.2026
Основание	Договор купли-продажи нежилого помещения от 30.10.2026 № 00
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0000 0000 0000 0000
Владелец: Росреестр

Лист 2

Образцы: договор купли-продажи нежилого помещения и выписка из ЕГРН с новым собственником

01 Когда возникает право

02 Кто подаёт и сроки

03 Где ошибаются

04 Как мы работаем

400+ объектов зарегистрировали

онлайн электронная подача без вашего визита

одна команда юристы и кадастровые инженеры

01 Когда покупатель становится собственником

Подпись под договором ещё не даёт права. Решает запись в ЕГРН.

Право собственности по сделке с недвижимостью возникает с момента государственной регистрации: в день записи в ЕГРН.

п. 2 ст. 223 ГК РФ, ч. 2 ст. 16 218-ФЗ

Договор подписан	Запись внесена
В выписке собственником всё ещё указан продавец	В выписке правообладатель уже покупатель

Четыре частые сделки

Купля-продажа
Помещение, здание или участок переходит к покупателю.

Дарение
Объект передают безвозмездно, чаще всего родственнику.

Мена
Стороны обмениваются объектами, право переходит по каждому.

Дом с землёй
Со зданием переходят права на участок под ним (ст. 552 ГК РФ).

Что бывает, пока записи нет

Оплачено, а собственник прежний

Исполнение договора до регистрации не меняет отношений сторон с третьими лицами.

п. 2 ст. 551 ГК РФ

Арест по долгам продавца

При акте об аресте или запрете регистрацию приостанавливают до снятия.

п. 37 ч. 1, ч. 6 ст. 26 218-ФЗ

Участок без границ

Контур земли не внесён в ЕГРН, регистрацию приостановят.

пп. 21.1, 21.2 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

Супруг против сделки

Сделку с общим имуществом без нотариального согласия муж или жена могут оспорить в течение года.

п. 3 ст. 35 СК РФ

Госпошлина в 2026 году

Кадастровая стоимость	Организации	Физические лица
До 22 млн ₽ и до 20 млн ₽	**44 000 ₽**	**4 000 ₽**
Выше этих сумм	**0,2%, до 1 млн ₽**	**0,02%, до 500 000 ₽**
Регистрация за 1 рабочий день	**× 2**	**× 2**

Подп. 22 п. 1, п. 1.1 ст. 333.33 НК РФ. Выше порога: не меньше того же процента от цены сделки.

02 Кто подаёт и сколько ждать

Порядок зависит от формы сделки и от того, кто её стороны.

ШАГ 1
Проверка

1–2 дня

Смотрим выписку, стороны и договор. Называем шаги и цену.

ШАГ 2
Договор с нами

1 день

Фиксируем цену, стороны оформляют доверенность у нотариуса.

ШАГ 3
Комплект

1–3 дня

Договор сделки, согласия и отказы совладельцев доли.

ШАГ 4
Подача

1 день

Готовим заявление и подаём электронно по доверенности.

ШАГ 5
Запись

7 рабочих дней

Срок по закону. Если приостановят, устраняем причину.

ПОДГОТОВКА
4–7
дней
рабочие дни

→

ПОДАЧА
1
день

→

РОСРЕЕСТР
7 или **9**
дней: напрямую или МФЦ

Как считает закон

Нотариус, электронно	**1 день**
Нотариальная сделка	**3 дня**
Обычная сделка	**7 дней**
Обычная через МФЦ	**9 дней**

Рабочие дни с приёма документов, при электронной подаче нотариусом один день после поступления: пп. 1, 2, 9 ч. 1 ст. 16 218-ФЗ. Регистрация за 1 день по перечню Росреестра: п. 15 ч. 1, ч. 1.1 ст. 16.

Кто подаёт заявление

Обычная сделка
Обе стороны договора или их представитель по нотариальной доверенности.
п. 3 ч. 3, ч. 4 ст. 15 218-ФЗ

Удостоверенная сделка
Нотариус или любая из сторон. По общему правилу в такой форме отчуждают долю, если это делают не все совладельцы одной сделкой, и имущество несовершеннолетнего.
п. 5 ч. 3 ст. 15, ч. 1.1 ст. 42, ч. 2 ст. 54 218-ФЗ

Обе стороны компании
Документы подают только электронно, с квалифицированной подписью.
ч. 1.6 ст. 18 218-ФЗ

Подтверждение: выписка из ЕГРН, где правообладателем указан покупатель
ч. 2 ст. 16, ч. 1 ст. 28 218-ФЗ

03 Где чаще всего ошибаются

Большинство рисков видно заранее, по выписке из ЕГРН и документам сторон.

01

Доля без отказа совладельцев

Их не известили или не выждали месяц

→ собираем отказы или ждём срок

02

Подписало неуполномоченное лицо

Доверенность истекла или не даёт права продать

→ проверяем полномочия заранее

03

Неполный комплект документов

Нет согласия, решения органа компании или справки

→ собираем всё до подачи

Регистрацию приостановили. Как правило, пауза длится до 3 месяцев, причину нужно устранить за это время, иначе будет отказ. При аресте ждут его снятия. Его можно обжаловать в апелляционной комиссии в течение 15 рабочих дней с даты принятия (ч. 2 ст. 26, ч. 1 ст. 27, ч. 1 ст. 31.2 218-ФЗ).

Проверьте до подписания

- **Выписка ЕГРН** — Кто собственник, нет ли ареста, залога или аренды.
- **Основание у продавца** — Договор, решение или иной документ, по которому он получил объект.
- **Границы участка** — Внесены ли в ЕГРН, если продают землю или здание на ней.
- **Полномочия подписанта** — Директор по ЕГРЮЛ или доверенность с правом продажи.
- **Согласие супруга** — Нотариальное, если объект общий у мужа и жены.
- **Решение компании** — Согласие участников, если продажа крупная или с заинтересованностью.
- **Доля** — Отказы совладельцев или месяц после их извещения.
- **Подпись компании** — Квалифицированный сертификат для электронной подачи.

Пришлите договор: за 1–2 рабочих дня проверим объект и стороны и скажем, что нужно до подачи.

t.me/keogroup_ru

04 Как работает KEO GROUP

Ведём сделку от проверки объекта до записи о новом собственнике в ЕГРН.

	Самостоятельно	С KEO GROUP
Проверка объекта	Аресты и границы видны уже после подачи	Смотрим выписку и стороны до подписания
Договор	Шаблон из интернета без условий под объект	Готовим под объект и основание сделки
Подача	Компаниям нужна квалифицированная электронная подпись	Подаём электронно по доверенности
Если приостановили	Сами разбираете уведомление, сроки сдвигаются	Разбираем причину, направляем недостающие документы

Что входит в работу

- **Проверка объекта**
- **Проверка сторон**
- **Договор сделки**
- **Согласия и нотариус**
- **Подача электронно**
- **Контроль до выписки**

Старт работы

Что прислать

Достаточно сканов или фото

- Кадастровый номер или выписку из ЕГРН
- Проект договора или условия сделки
- Паспорта граждан или реквизиты компаний
- Документ, по которому продавец получил объект

Что вы получите

Последний пункт после решения Росреестра

- Договор сделки и комплект для подачи
- Заявление, поданное электронно
- Акт сдачи-приёмки работ
- Выписка из ЕГРН с новым собственником

Переход права по сделке

от 50 000 ₽

Госпошлина оплачивается отдельно. Точную цену называем после проверки объекта и фиксируем до начала работ.

Ответственность: гарантия закреплена в договоре.

Пришлите договор. За 1–2 рабочих дня проверим объект и стороны

Скажем, как зарегистрировать переход права и сколько стоит работа.

+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.