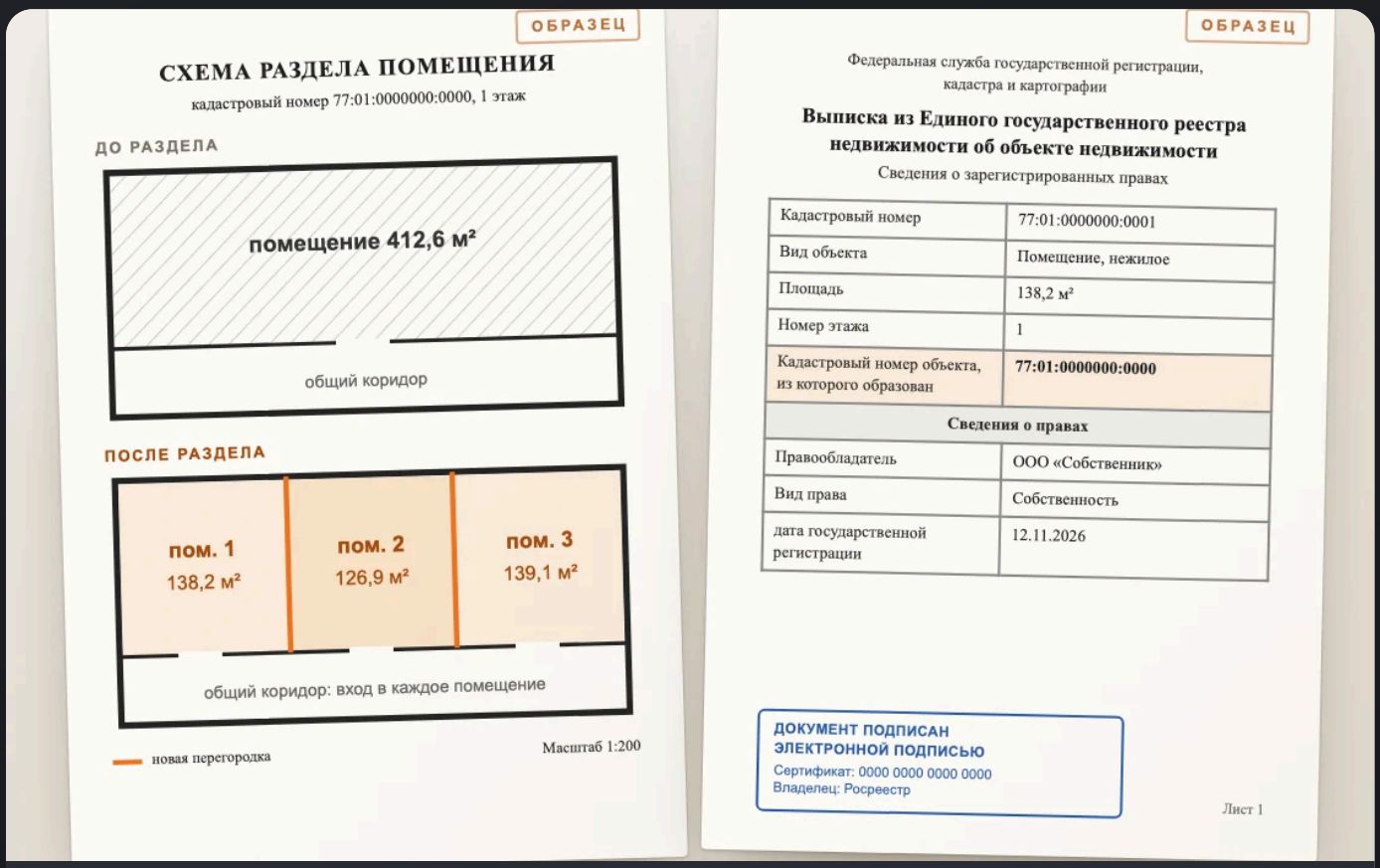
ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

Раздел нежилого помещения на части: что проверить до начала, сколько платить и какие сроки

Для собственников коммерческой недвижимости в Москве.



Образцы: схема раздела и выписка из ЕГРН на новое помещение

01 Чек-лист и нормы

02 Шаги и перепланировка

03 Время и госпошлина

04 Как мы работаем

400+ объектов зарегистрировали

с 2008 года опыт команды

одно окно юристы и кадастровые инженеры

01 Можно ли разделить: проверка до начала

Большую часть причин приостановки видно заранее, их убирают ещё до подачи.

Нежилое помещение разрешено делить на несколько. Каждое новое должно быть обособлено стенами или перегородками от соседних и пригодно для самостоятельного использования.

п. 1 и 3 ст. 141.4 ГК РФ, п. 34 ч. 1 ст. 26 закона № 218-ФЗ

Было	Стало
Один объект в ЕГРН. Его части нельзя продать или заложить по одной	Новые помещения со своими кадастровыми номерами: любое продают, сдают или закладывают

Чек-лист до начала работ

- **Каждая часть обособлена**
  Её отделяют от остальных стены или перегородки.
- **Свой вход у каждой части**
  Лучше с улицы или из общего коридора. Проход только через соседнее помещение затруднит продажу.
- **Право на исходный объект подтверждено**
  Есть выписка из ЕГРН. Если записи в реестре нет, к заявлению прикладывают документ, по которому вы стали собственником.
- **Проходы не делят**
  Коридор, лестница или тамбур для нескольких помещений входят в общее имущество здания, отдельно их не продают.
- **Нет ареста и запрета**
  Если они наложены, раздел остановится до их снятия.
- **Согласны все сособственники**
  Нужно письменное соглашение между ними, и заявление подают все. Нет общего решения, тогда спор рассматривает суд.
- **Договор ипотеки прочитан**
  Условие о согласии банка на раздел часто стоит прямо в нём. Проверяем это до начала работ.
- **Арендатор в курсе**
  По общему правилу его договор сохранит силу на всех новых помещениях, если не условились иначе.

Что говорит закон

Без обособленности не учтут

Если новую часть не отделили от соседних, Росреестр приостановит учёт.

п. 34 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

Проходы не продаются

Помещения, которые обслуживают другие, входят в общее имущество здания.

п. 2 ст. 141.4 ГК РФ

Арест останавливает раздел

Пока он или запрет действуют, учёт и регистрация стоят.

п. 37 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

Обременения остаются

Ипотека и аренда по общему правилу сохраняются в отношении всех новых объектов.

п. 2 ст. 141.5 ГК РФ

02 Путь к новым помещениям

Пять шагов от первого письма до выписок из ЕГРН.

ШАГ 1
Разбор документов
1 рабочий день
Смотрим выписку, план БТИ и обременения. Говорим, можно ли делить и как.

ШАГ 2
Обмеры и схема
3–5 рабочих дней
Выезжаем на объект, сверяем план БТИ с фактом и рисуем границы и входы новых помещений.

ШАГ 3
Перепланировка
если нужна
В многоквартирном доме: проект, решение Мосжилинспекции, работы и акт после них.

ШАГ 4
Технический план
3–5 рабочих дней
Кадастровый инженер готовит один план в формате XML на все новые помещения сразу.

ШАГ 5
Учёт и регистрация
10 рабочих дней
Подаём одно заявление, следим за статусом и передаём выписки.

БЕЗ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ
17–21
рабочий день обычно, от письма до выписок

УЧЁТ И РЕГИСТРАЦИЯ
10
по закону, для граждан через МФЦ 12

ЕСЛИ ДЕЛАТЬ ПРОЕКТ
после разбора
срок зависит от объёма работ

все сроки в рабочих днях

Если дом многоквартирный

Здесь раздел помещения по закону считается перепланировкой (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ). Москва, рабочие дни:

Решение Мосжилинспекции о согласовании	до 20
Акт приёмочной комиссии	до 10
Передача пакета в Росреестр, когда акт готов	5
Учёт и регистрация новых помещений	10

пп. 2.7.1.1 и 2.7.1.3 прил. 2 и п. 26 прил. 1 к постановлению Правительства Москвы № 508-ПП, ч. 1.10 ст. 19 и п. 5 ч. 1 ст. 16 218-ФЗ

Это Мосжилинспекция делает сама. Технический план и сведения об оплате пошлины готовит владелец помещения.

Соседи по дому

Работы только внутри своих стен
Согласие остальных собственников не нужно, если раздел не меняет границы других помещений и общего имущества дома, его размер или доли в праве на него.
ч. 1 ст. 40 ЖК РФ

Нужна часть коридора, холла или подвала
Тогда требуется согласие всех собственников помещений в доме.
ч. 2 ст. 40, ч. 3 ст. 36 ЖК РФ

Отдельно стоящее нежилое здание
Правила перепланировки в многоквартирном доме здесь не действуют. Порядок зависит от работ, его определяем после осмотра.

Одно заявление: Росреестр ставит новые помещения на учёт, регистрирует на них право и снимает с учёта исходный объект
ч. 1 и 3 ст. 41 218-ФЗ

03 Сроки и госпошлина

Сколько ждать и платить, на чём чаще всего останавливают учёт.

Ожидание по закону

Действие	Срок, рабочие дни
Учёт и регистрация при подаче в Росреестр, в том числе онлайн п. 5 ч. 1 ст. 16 218-ФЗ	**10**
То же через МФЦ, для граждан. Организации подают только электронно п. 6 ч. 1 ст. 16, ч. 1.6 ст. 18 218-ФЗ	**12**
Приостановка, если в документах ошибка ч. 2 ст. 26 218-ФЗ	**до 3 месяцев**

Время на технический план и перепланировку в эти сроки не входит.

Госпошлина в 2026 году

Что оплачивается	Организации	Граждане
Учёт новых объектов и регистрация права на них	**66 000 ₽**	**6 000 ₽**
Все помещения здания сразу, за каждое	**66 000 ₽**	**6 000 ₽**

Размеры: пп. 22.4 п. 1 ст. 333.33 НК РФ, вторая строка: абз. 3 п. 2 ст. 333.34-1 НК РФ. При перепланировке в многоквартирном доме пошлину платят заранее, сведения об оплате указывают в уведомлении о завершении работ (ч. 1 ст. 28 ЖК РФ). Сумму для вашего случая считаем при разборе документов.

Почему Росреестр приостанавливает раздел

01

Помещение не обособлено

Его не отделили от соседних стенами или перегородками.

→ проверяем это на объекте ещё на этапе схемы

п. 34 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

02

Ошибки в техническом плане

План не соответствует требованиям или акту о перепланировке.

→ сверяем план с актом и выпиской

п. 7 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

03

Не хватает документа

Например, соглашения о разделе, подписанного каждым совладельцем.

→ собираем пакет по списку до подачи

п. 5 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

04

Заявление подали не все

Когда собственников несколько, к регистратору обращается каждый.

→ заранее составляем список заявителей

п. 2 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

Пришло уведомление о приостановке

1

Найдите основание

Регистратор ссылается на пункт ч. 1 ст. 26 218-ФЗ. От него зависит, что делать дальше.

2

Посмотрите дату

Там же стоит крайний день приостановки. Не успели, Росреестр откажет в учёте и регистрации.

3

Исправьте ошибку

Направьте недостающие документы. Повторная подача без устранения причины только затянет срок.

Пришлите уведомление: разберём замечания и подготовим документы для устранения причин приостановки.

t.me/keogroup_ru

04 Как работает KEO GROUP

Берём на себя всё, от проверки помещения до выписок на новые объекты.

	Самостоятельно	С KEO GROUP
Подача	Юрлица подают только онлайн, всё оформляете сами	Подаём по машиночитаемой доверенности. На ней ставит усиленную квалифицированную электронную подпись руководитель организации, или её удостоверяет нотариус
Технический план	Искать подрядчика отдельно	Делает наш кадастровый инженер
Перепланировка	Согласование и приёмка на вас	Готовим проект и проходим Мосжилинспекцию до акта
Приостановка	Ищете ошибку сами, сроки сдвигаются	Разбираем уведомление, готовим документы для устранения причин и подаём их

Что входит в работу

- **Проверка помещения**
- **Схема раздела**
- **Перепланировка, если нужна**
- **Расчёт госпошлины**
- **Технический план**
- **Подача и сопровождение**

Старт работы

Что прислать

Достаточно сканов или фото

- Выписка из ЕГРН на помещение или здание
- Поэтажный план и экспликация БТИ, если есть
- Схема, как хотите разделить, можно от руки
- Договоры аренды и ипотеки, если есть

Что вы получите

По итогам регистрации, для сделки и банка

- Выписка из ЕГРН на каждое новое помещение
- Технический план в формате XML
- Акт о завершённой перепланировке, если она была
- Акт и закрывающие документы для бухгалтерии

Раздел помещения или здания

от 50 000 ₽

Госпошлина оплачивается отдельно. С перепланировкой или между несколькими собственниками считаем по запросу. Точную цену называем после разбора документов и фиксируем до начала работ.

Отвечаем за нашу работу по договору. Если учёт не пройдёт по нашей вине, устраним недостатки за свой счёт или вернём оплату в порядке, установленном договором.

Пришлите выписку. За один рабочий день посмотрим её и план БТИ

Скажем, можно ли разделить помещение, назовём цену и срок.

+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.