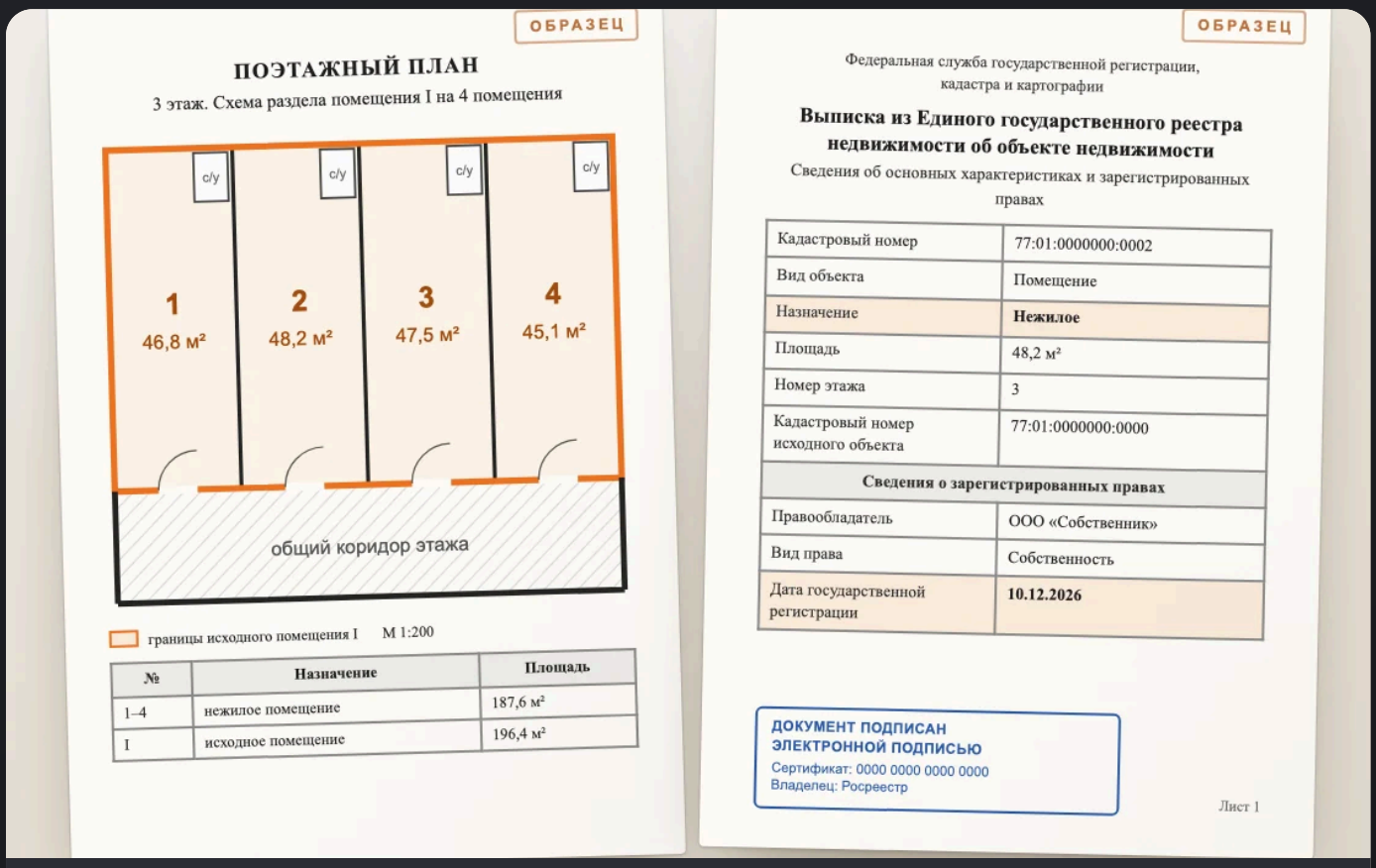
ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

Раздел нежилого помещения на апартаменты: когда он возможен и что вы получите

Для собственников офисов, этажей и нежилых зданий в Москве.



Образцы: схема деления и выписка из ЕГРН на новое помещение

01 Когда раздел возможен

02 Как идёт оформление

03 Что проверить до работ

04 Как мы работаем

400+ объектов зарегистрировали

онлайн электронная подача без вашего визита

одна команда проектировщики и кадастровые инженеры

01 Когда раздел возможен

Первое, что смотрим: входы будущих помещений.

Каждая новая часть должна быть обособленной. Все они встают на учёт и регистрируются одновременно.

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

Вход только через соседнее

Учёт приостановят

Свой вход из коридора или с улицы

Помещение можно поставить на учёт

Чьё решение нужно

Многоквартирный дом

Перепланировку и переустройство согласует Мосжилинспекция, итог закрывает акт комиссии.

ст. 26, 28 ЖК РФ, 508-ПП

Нужна часть общего имущества

Кусок коридора или наружной стены: нужно согласие всех собственников.

ч. 2 ст. 40 ЖК РФ

Нежилое здание

Если работы не затрагивают надёжность конструкций и предельные параметры, разрешение на строительство не нужно.

п. 4 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ

Затронуты несущие элементы

Их замена или рост площади, этажности: реконструкция. Нужны разрешения на строительство и ввод.

п. 14 ст. 1 ГрК РФ

Апартаменты по закону

Нежилое

Жильём считается помещение для постоянного проживания. В ЕГРН они нежилые.

п. 1 ст. 141.4 ГК РФ

Без прописки

Место жительства закон связывает только с жилыми помещениями.

ст. 2 закона № 5242-1

до 0,5%

Предел ставки для граждан, у жилья 0,1%. Объекты по ст. 378.2: до 2%.

п. 2 ст. 406 НК РФ

Без вычета

Его дают только по жилому дому, квартире или комнате.

ст. 220 НК РФ

Госпошлина в 2026 году

Действие	Организации	Граждане
Учёт и регистрация, за каждое новое помещение	**66 000 ₽**	**6 000 ₽**
Учёт изменений объекта	**2 000 ₽**	**1 000 ₽**

Размеры: подп. 22.3 и 22.4 п. 1 ст. 333.33 НК РФ. Итог назовём после проверки бумаг.

02 Путь до записи в ЕГРН

Пять шагов от первого письма до результата.

ШАГ 1

Разбор документов

1 день

Смотрим выписку, план БТИ и назначение здания. Говорим, можно ли делить.

ШАГ 2

Обмеры и схема

3–5 дней

Кадастровый инженер выезжает на объект. Рисуем схему: сколько помещений, где входы.

ШАГ 3

Согласование

если нужно

Проект, решение Мосжилинспекции, работы. Техплан прикладываем к уведомлению о завершении, затем акт.

ШАГ 4

Технический план

5–10 дней

Описываем все новые помещения по проекту и обмерам, сверяем с ЕГРН.

ШАГ 5

Учёт и регистрация

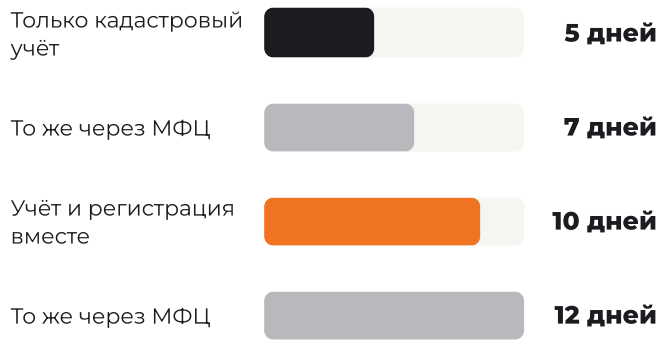
10 рабочих дней

Подаём электронно. После перепланировки в доме заявление направляет Мосжилинспекция.

ПОДГОТОВКА	РОСРЕЕСТР	ВЫПИСКИ У ВАС
5–15 дней, если стены не трогаем	→ **10** дней по закону	→ **1** день

все сроки в рабочих днях

Как считает закон



Срок по п. 3–6 ч. 1 ст. 16 218-ФЗ.

Три факта о разделе

Все помещения сразу
Новые части учитывают и регистрируют одним действием, по одному их не оформить.
ч. 1 ст. 41 218-ФЗ

Исходный объект закрывают
Его снимают с учёта в тот же момент, право на него прекращается.
ч. 3 ст. 41 218-ФЗ

Акт за 30 дней
Акт утверждают не позднее 30 дней после уведомления. К нему прикладывают техплан и сведения об уплате пошлины.
ч. 1–2 ст. 28 ЖК РФ

Результат: выписка из ЕГРН на каждое новое помещение со своим кадастровым номером
ч. 1 ст. 28 218-ФЗ

03 Что проверить до работ

Большую часть причин приостановки видно ещё на плане.

01

Нет обособленности

В помещение можно попасть только через соседнее

→ проверяем входы на схеме

02

Общее имущество

Занят коридор или стояк без согласия собственников

→ проверяем границы по плану дома

03

План расходится с актом

Число помещений, площадь или этаж

→ сличаем техплан с документами

Основания для приостановки перечислены в ч. 1 ст. 26 218-ФЗ. Для раздела главные: нежилое помещение не обособлено от других (п. 34); после перепланировки в многоквартирном доме число объектов в техплане не совпадает с актом приёмочной комиссии (п. 63). Срок паузы до трёх месяцев (ч. 2).

Чек-лист перед разделом

- **Право в ЕГРН**
  Объект стоит на учёте, собственность зарегистрирована. Если нет, сначала оформляем её.
- **Свой вход у каждой части**
  Из общего холла или с улицы, а не через соседнее помещение.
- **Общее имущество не занято**
  Коридоры, лестницы, стояки остаются общими. Иначе нужно согласие всех собственников.
- **Конструкции**
  Несущие стены и перекрытия не затрагиваем. Их замена означает реконструкцию и разрешение на строительство.
- **Согласование в доме**
  Перегородки и сантехника в многоквартирном доме по проекту и решению Мосжилинспекции.
- **Совладельцы**
  Если помещение в общей собственности, нужно соглашение о разделе.
- **Залог**
  Если объект заложен, деление заранее согласуем с банком.
- **Госпошлина**
  Посчитана по числу новых помещений и оплачена до подачи.

Пришлите поэтажный план: за один рабочий день скажем, можно ли делить и что нужно согласовать.

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
Входы и стены	Ошибку выявит регистратор, и учёт приостановят	Проверяем каждое будущее помещение до начала работ
Перепланировка	Нанимаете проектировщика и сами ведёте дело в инспекции	Чертежи и согласование берём на себя
Технический план	Подбираете подрядчика	Его готовит наш кадастровый инженер
Подача	Организации подают документы онлайн, нужна своя квалифицированная подпись	Работаем по электронной доверенности и следим за статусом. После перепланировки в доме заявление направляет Мосжилинспекция. При приостановке устраняем причины

Что входит в работу

- **Проверка помещения**
- **Схема раздела**
- **Проект и согласование**
- **Технический план**
- **Электронная подача**
- **Сопровождение до выписок**

Старт работы

Что прислать

Достаточно сканов или фото

- Выписка из ЕГРН на помещение, если есть
- Поэтажный план и экспликация БТИ
- Документы о праве, если его нет в ЕГРН
- Как хотите разделить, можно от руки

Что вы получите

Всё для продажи и сдачи

- Выписка из ЕГРН на каждое новое помещение
- Технический план в формате XML
- Решение о согласовании и акт, если была перепланировка

Цена услуги

от 50 000 ₽

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

Ответственность по договору: если учёт не пройдёт по нашей вине, вернём деньги или исправим за свой счёт.

Пришлите документы. За один рабочий день посмотрим выписку и план

Скажем, можно ли делить, и 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.