ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

Регистрация договора аренды в Росреестре: что проверить до подачи и как снять приостановку

Для собственников и арендаторов коммерческой недвижимости в Москве и области.


ОБРАЗЕЦ

ДОГОВОР АРЕНДЫ

нежилого помещения № 14/26

г. Москва «01» ноября 2026 г.

ООО «Арендодатель», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и ООО «Арендатор», именуемое в дальнейшем «Арендатор», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение площадью 86,4 м², кадастровый номер 77:01:0000000:0000.

1.2. Помещение предоставляется для использования под офис.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключён на срок с 01.11.2026 по 31.10.2031 и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Размер и порядок внесения арендной платы указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

Арендодатель

ООО «Арендодатель»

Арендатор

ООО «Арендатор»

ОБРАЗЕЦ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Кадастровый номер	77:01:0000000:0000
Вид объекта	Помещение, нежилое
Площадь	86,4 м²
Ограничение прав и обременение объекта	
вид	**Аренда**
дата государственной регистрации	12.11.2026
срок, на который установлено	с 01.11.2026 по 31.10.2031
лицо, в пользу которого установлено	ООО «Арендатор»
основание	Договор аренды нежилого помещения № 14/26 от 01.11.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0000 0000 0000 0000

Владелец: Росреестр

Лист 1

Образцы: договор и выписка из ЕГРН с записью об аренде

01 Когда регистрация обязательна

02 Путь к записи в ЕГРН

03 Почему приостанавливают

04 Пришло уведомление

05 Как мы работаем

400+ объектов зарегистрировали

онлайн электронная подача без вашего визита

одна команда юристы и кадастровые инженеры

01 Когда регистрация обязательна

Первое, что смотрим: срок.

Договор аренды здания или нежилого помещения на срок от одного года вносят в ЕГРН. Для третьих лиц он считается заключённым только с момента регистрации.

п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651, п. 3 ст. 433 ГК РФ

Меньше года	От года и дольше
В ЕГРН вносить не нужно	Подаём заявление в Росреестр, это обязательно

Когда это касается вас

Подписали аренду на год и больше
Банк, контрагент или бухгалтерия просят зарегистрированный договор.

Сдаёте часть здания или помещения
Этаж, зал или кабинеты ставят на кадастровый учёт одновременно с записью о договоре. Нужен технический план этой части.

Поменяли ставку или срок
Пока допсоглашение не внесено в ЕГРН, для третьих лиц действуют прежние условия.

Аренда закончилась, запись осталась
Обременение в ЕГРН осложняет продажу объекта и регистрацию новой аренды.

Чем грозит отсутствие записи в ЕГРН

Аренда под вопросом

Для третьих лиц договор не действует. Новый собственник здания может его не признать.

п. 3 ст. 433 ГК РФ

Налоговые вопросы

Расходы на аренду принимают, если они обоснованы и подтверждены документами. Запись в ЕГРН снимает вопрос о силе договора для третьих лиц.

ст. 252 НК РФ

30–40 тыс. ₽

Штраф для организации за нарушение порядка государственной регистрации.

ч. 1 ст. 19.21 КоАП РФ

До 3 месяцев

Общий предел приостановки, пока причина не устранена. Всё это время сделка ждёт.

ч. 2 ст. 26 218-ФЗ

Госпошлина в 2026 году

Действие	Организации	Граждане
Регистрация договора аренды	**44 000 ₽**	**4 000 ₽**
Допсоглашение или расторжение	**2 000 ₽**	**700 ₽**

Если заявление подают обе стороны, пошлину они платят поровну (ст. 333.18 НК РФ). Размеры: подп. 27.2 п. 1 ст. 333.33 НК РФ.

02 Путь к записи в ЕГРН

Пять шагов от первого письма до готового результата.

ШАГ 1
Разбор документов
1 день
Смотрим договор, выписку и полномочия. Называем риски приостановки и что исправить до подачи.

ШАГ 2
Пакет документов
1–3 дня
Правим формулировки, считаем пошлину. Если сдаётся часть помещения, готовим технический план.

ШАГ 3
Подача
1 день
Подаём электронно по доверенности. Ехать в Росреестр не нужно.

ШАГ 4
Сопровождение
7 или 10 рабочих дней
Срок по закону. Следим за статусом, при приостановке сразу готовим документы для устранения причин.

ШАГ 5
Результат
1 день
Передаём выписку из ЕГРН с записью об аренде и закрывающие документы.

ПОДГОТОВКА
3–5
дней

→

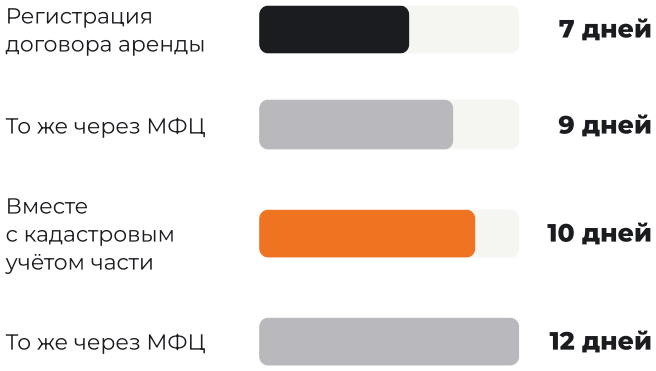
РЕГИСТРАЦИЯ
7 или 10
дней по закону, 10 с учётом части

→

ВЫПИСКА У ВАС
1
день

все сроки в рабочих днях

Как считает закон



Рабочие дни, ч. 1 ст. 16 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Три факта о подаче

Достаточно одной стороны
Заявление вправе подать арендодатель или арендатор.
ч. 1 ст. 51 218-ФЗ

Организации подают электронно
Если обе стороны договора юрлица, бумажный пакет вернут без рассмотрения.
ч. 1.6 ст. 18, п. 1.2 ст. 25 218-ФЗ

Пошлину лучше оплатить заранее
Если через пять рабочих дней после подачи сведений об оплате нет, документы вернут без рассмотрения.
п. 3 ст. 25 218-ФЗ

Подтверждение: выписка из ЕГРН с записью об аренде
ч. 1 ст. 28 218-ФЗ

03 Почему Росреестр приостанавливает регистрацию

Большую часть причин можно увидеть и исправить до подачи.

01

Технический план части

Ошибки в плане, расхождение со сведениями ЕГРН

→ сверяем план с выпиской

02

Неполный пакет

Не хватает бумаг или подтверждения полномочий

→ собираем всё по списку

03

Расхождения с ЕГРН

Площадь, адрес или описание объекта не совпадают

→ сверяем договор с выпиской

Основания для приостановки перечислены в ч. 1 ст. 26 218-ФЗ. Среди них: нет нужных документов; форма или содержание бумаг не соответствуют закону; у подписанта нет полномочий; заявленные права противоречат уже зарегистрированным; сведения об объекте в документах расходятся с ЕГРН.

Проверьте до подачи

- **Срок договора от одного года**
  Короче: регистрация не нужна.
- **Сведения совпадают с ЕГРН**
  Адрес, кадастровый номер и площадь в договоре такие же, как в выписке.
- **Сдаёте часть здания или помещения**
  Готов технический план арендуемой части. Без него договор зарегистрируют как обременение всего объекта.
- **Была перепланировка**
  Она оформлена в установленном порядке, сведения ЕГРН о помещении обновлены. Иначе план части разойдётся с ЕГРН, а это основание для приостановки.
- **Полномочия подписантов**
  Подтверждены: устав, решение, доверенность.
- **Договор оформлен полностью**
  Обе стороны его подписали, приложения на месте.
- **Госпошлина**
  Посчитана для каждого заявителя и оплачена.
- **Подача онлайн**
  Если обе стороны юрлица, у вашего руководителя есть квалифицированная электронная подпись.

Пришлите договор: за один рабочий день оценим риски и скажем, что поправить до подачи.

t.me/keogroup_ru

04 Пришло уведомление о приостановке

Это время, чтобы исправить конкретную причину. Срок ограничен, поэтому начинать стоит в тот же день.

1

Какая норма указана?

Регистратор ссылается на пункт ч. 1 ст. 26 218-ФЗ. От основания зависит способ устранения.

2

Что именно не устроило?

Документ, сведения или полномочия, которые назвал регистратор.

3

До какой даты?

Последний день приостановки указан в уведомлении. Закладывайте время на повторную проверку.

Календарь сроков

День решения

Регистратор направляет уведомление с причиной и сроком.

Апелляционная комиссия

С этого дня есть 15 рабочих дней, чтобы подать туда заявление об обжаловании решения о приостановлении. Комиссия рассматривает его до 15 рабочих дней со дня поступления. Шаг необязательный, суд доступен и без него.

ч. 12.1 ст. 29, ст. 31.2 218-ФЗ

Причина устранена

Росреестр получил документы, которые это подтверждают: не позднее чем через 3 рабочих дня срок регистрации возобновляется.

ч. 10 ст. 26 218-ФЗ

До 3 месяцев

Общий предел, если закон не называет другой срок.

ч. 2 ст. 26 218-ФЗ

Не устранили

Росреестр отказывает в регистрации. Отказ можно обжаловать в суде.

ч. 1 ст. 27, ч. 12.2 ст. 29 218-ФЗ

Стороны вправе сами попросить приостановку по заявлению: один раз, не больше чем на шесть месяцев (ч. 1 ст. 30 218-ФЗ).

Что делать по типу причины

ТЕХНИКА

Технический план

Ошибки в плане, расхождение с ЕГРН

Что делаем: кадастровый инженер исправляет план, мы подаём дополнительные документы.

ПРАВО

Правовые вопросы

Полномочия подписанта, содержание договора

Что делаем: готовим недостающие документы или письменные пояснения для регистратора.

СПОР

Спорная позиция

Основание, с которым мы не согласны

Что делаем: обжалуем решение о приостановлении в апелляционной комиссии или в суде.

Не подавать повторно наудачу. Второй круг проверки съест срок.

Не ждать последней недели. На исправление и новую экспертизу нужно время.

05 Как работает KEO GROUP

Берём на себя всё, от проверки договора до выписки с записью.

	Самостоятельно	С KEO GROUP
Подача	Если обе стороны юрлица, подать можно только электронно: пакет и подписи готовите сами	Собираем документы и подаём по машиночитаемой доверенности. Если заявитель организация, её руководитель ставит квалифицированную электронную подпись на неё и на документы, где этого требует закон
Проверка договора	Ошибку увидит регистратор, когда уже приостановит	Находим и правим ошибки до подачи
Аренда части здания	Ищете подрядчика на технический план	Его делает наш кадастровый инженер
Если регистрацию приостановили	Сами читаете уведомление и собираете бумаги, сроки сдвигаются	Разбираем причину, готовим документы и пояснения, следим за сроком. При спорной позиции регистратора обжалуем решение

Что входит в работу

- **Проверка договора**
- **Правка формулировок**
- **Расчёт госпошлины**
- **Технический план части**
- **Электронная подача**
- **Сопровождение до записи**

Старт работы

Что прислать

Достаточно сканов или фото

- Договор аренды или допсоглашение
- Выписка из ЕГРН на объект, если есть
- Документы о полномочиях подписантов
- Поэтажный план, если сдаётся часть здания или помещения

Что вы получите

Всё для банка и контрагента

- Выписка из ЕГРН с записью о договоре
- Технический план части в формате XML, если он делался
- Акт и закрывающие документы для бухгалтерии

Регистрация договора аренды

от 50 000 ₽

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

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

Пришлите документы. За один рабочий день посмотрим договор и выписку

Скажем, есть ли риски приостановки и что поправить до подачи.

+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.