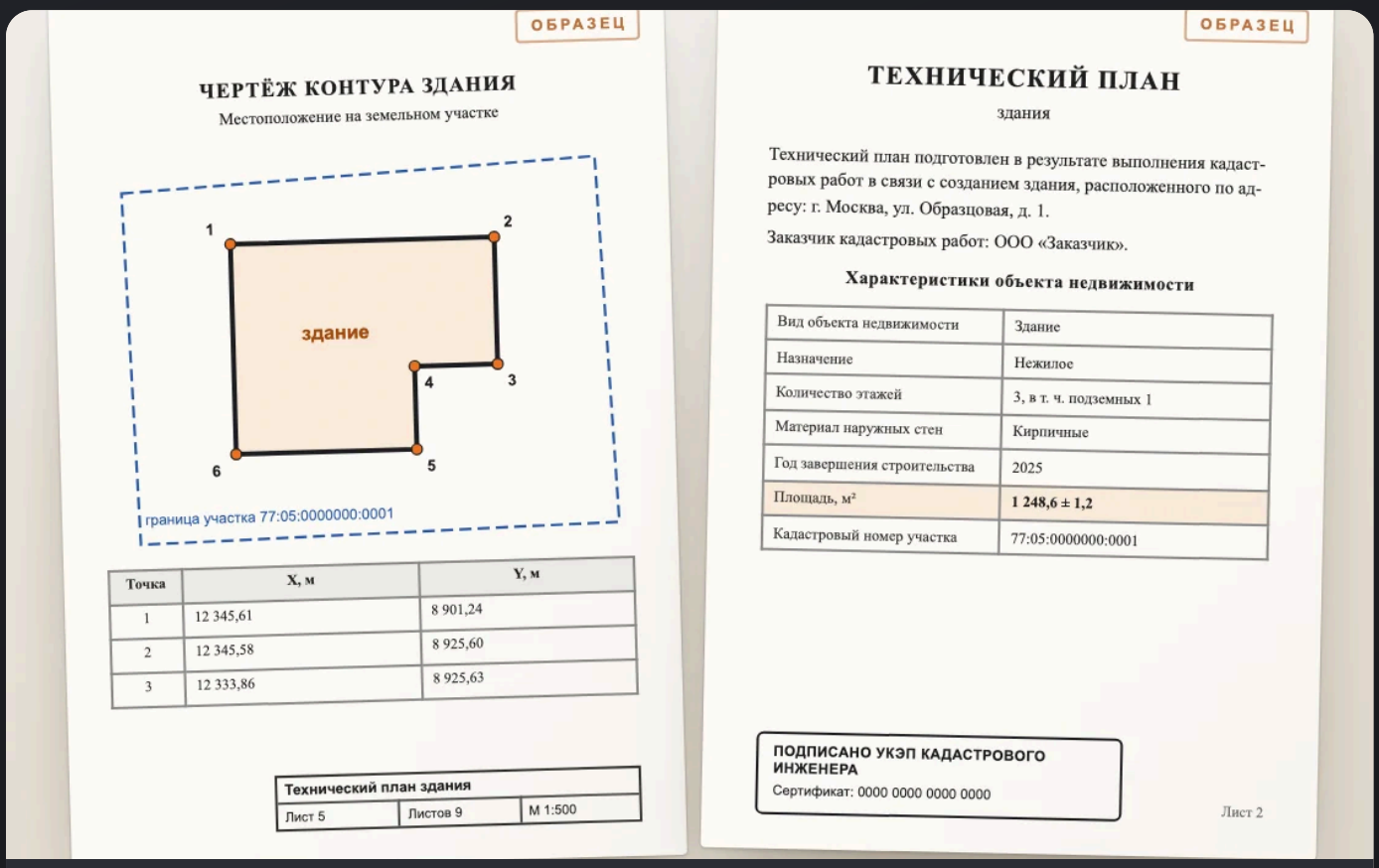
ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

Технический план здания, помещения и сооружения

Для владельцев недвижимости в Москве и области: учёт нового объекта, перепланировка, раздел и объединение.



Образцы: чертёж контура здания на участке и текстовая часть технического плана

01 Какой план нужен

02 Путь к записи в ЕГРН

03 Где ошибаются

04 Как мы работаем

400+ объектов зарегистрировали

онлайн электронная подача без вашего визита

одна команда юристы и кадастровые инженеры

01 Какой план нужен под задачу

Первое, что смотрим: что за объект и что с ним произошло.

По техническому плану объект ставят на учёт или меняют его сведения в ЕГРН. План готовит кадастровый инженер, это электронный документ с квалифицированной подписью.

ч. 1 и 12 ст. 24 218-ФЗ, ст. 29 221-ФЗ

Без технического плана	После учёта по плану
В ЕГРН старые сведения или объекта нет	Площадь и планировка в ЕГРН как на деле

Четыре частых случая

Новое здание
План прикладывают к заявлению на ввод в эксплуатацию.

Перепланировка
Сведения берут из согласованного проекта, площадь из обмеров.

Раздел или объединение
Учёт и регистрация прав на все новые объекты идут одновременно.

Нет проекта и разрешения
Если закон их не требует, сведения указывают по декларации правообладателя.

Нормы: п. 12 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ; ч. 1 ст. 19, ч. 8, 10 и 11 ст. 24, ч. 1 ст. 41 218-ФЗ.

Что проверить до заказа

Границы участка
С 1 марта 2025 года без них учёт здания приостанавливают.

п. 21.2 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

Площадь
Считают по обмерам, цифра может отличаться от проекта.

прил. 2 к приказу П/0393

Документы
Разрешение, проект здания или перепланировки.

ч. 8 и 10 ст. 24 218-ФЗ

Обособленность
Помещение отделено от остальных частей здания.

п. 34 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

Госпошлина в 2026 году

Действие	Организации	Физические лица
Учёт нового объекта без регистрации права	**22 000 ₽**	**2 000 ₽**
Учёт и регистрация права одновременно	**66 000 ₽**	**6 000 ₽**
Учёт изменений: площадь, планировка	**2 000 ₽**	**1 000 ₽**

Размер: подп. 22.2, 22.3 и 22.4 п. 1 ст. 333.33 НК РФ.

02 Путь к записи в ЕГРН

Пять шагов от первого письма до выписки с новыми сведениями.

ШАГ 1
Разбор документов
1–2 дня
Смотрим выписки и разрешения. Говорим, какой план нужен.

ШАГ 2
Выезд и обмеры
1–2 дня
Инженер меряет этажи и снимает координаты контура.

ШАГ 3
Технический план
3–5 дней
Готовим план и сверяем его со сведениями ЕГРН.

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

ШАГ 5
Учёт в ЕГРН
5–10 рабочих дней
Срок по закону. При приостановке исправляем план и представляем его снова.

ПОДГОТОВКА
6–10
дней

→

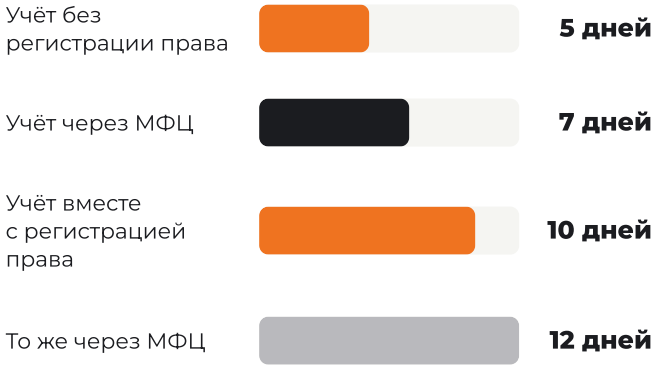
РОСРЕЕСТР
5–10
дней: учёт 5, с регистрацией права 10

→

ВЫПИСКА У ВАС
1
день

все сроки в рабочих днях, без приостановки

Как считает закон



Рабочие дни, пп. 3–6 ч. 1 ст. 16 218-ФЗ. Приостановка длится до устранения причин, по общему правилу не больше трёх месяцев (ч. 2 ст. 26); если причины не устранены, в учёте отказывают (ст. 27)

Три факта о подаче

Новое здание
Орган, выдавший разрешение на ввод, в течение пяти рабочих дней сам подаёт заявление и прикладывает план.
ч. 1 ст. 19 218-ФЗ

Подача без доверенности
В случаях из закона договор подряда может обязать инженера подать документы самому.
ч. 2.1 ст. 36 221-ФЗ

Ответственность инженера
Он отвечает за достоверность плана и обязан застраховать этот риск.
ст. 29.2 221-ФЗ

Подтверждение: выписка из ЕГРН с новыми сведениями об объекте
ч. 1 ст. 28 218-ФЗ

03 Где чаще всего ошибаются

Многие проблемы видно до выезда, по выпискам и документам на объект.

01

Площадь не сходится

В проекте или старом техпаспорте считали иначе

→ показываем расчёт в заключении

02

Нет границ участка

Землю когда-то учли без координат

→ сначала межевание

03

Перепланировка без проекта

Сведения о помещении не из чего взять

→ заказать его и согласовать, где нужно

Основания для приостановки перечислены в ч. 1 ст. 26 218-ФЗ. Для технического плана важны: форма или содержание документа не соответствуют требованиям (п. 7); координаты контура сняты с недостаточной точностью (п. 19.1); в ЕГРН нет границ участка под зданием (п. 21.2); помещение не обособлено (п. 34); бумаги подписали неправомочные лица (п. 8).

Проверьте до подачи

- **Выписка на участок** — Границы участка установлены и есть в ЕГРН.
- **Право на участок** — Оформлено на владельца здания или есть договор аренды.
- **Разрешения** — Выданы на строительство и ввод, если закон их требует.
- **Проект** — Есть документация на здание или на перепланировку.
- **Поэтажные планы** — Старые чертежи БТИ и экспликация, если они есть.
- **Доступ на объект** — Инженер сможет пройти во все помещения и на кровлю.
- **Полномочия** — Есть доверенность на подачу или условие в договоре подряда.
- **Госпошлина** — Оплачена до подачи по виду учёта.

Пришлите выписку: за один рабочий день скажем, какой план нужен.

t.me/keogroup_ru

04 Как работает KEO GROUP

Ведём дело от разбора документов до решения Росреестра.

	Самостоятельно	С KEO GROUP
Кадастровый инженер	Проверять его статус и страховку приходится самим	План готовит наш кадастровый инженер
Исходные документы	Неясно, хватит ли проекта или нужна декларация	Говорим, что нужно, и запрашиваем недостающее
Подача	Организации по общему правилу подают только электронно, с усиленной квалифицированной подписью	Подаём по электронной доверенности
Если учёт приостановили	Сами разбираете уведомление и ищете, кто исправит план, сроки сдвигаются	Разбираем причину, исправляем план, следим за сроком

Что входит в работу

- **Разбор документов**
- **Выезд и обмеры**
- **Расчёт площади**
- **Технический план**
- **Проверка до подачи**
- **Подача и сопровождение**

Старт работы

Что прислать

Достаточно сканов или фото

- Выписка из ЕГРН на участок и здание
- Разрешение на ввод или проект здания
- Документы о перепланировке, если она была
- Поэтажный план и экспликация, если есть

Что вы получите

Последний пункт при положительном решении Росреестра

- Технический план в формате XML
- Печатный экземпляр, если он нужен по договору
- Акт сдачи-приёмки работ
- Выписка из ЕГРН с новыми сведениями

Технический план
и сопровождение учёта

от 50 000 ₽

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

Ответственность: отвечаем за нашу работу по договору.

Пришлите выписку. За один рабочий день изучим документы на объект

Скажем, какой план нужен и что для него подготовить.

+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.