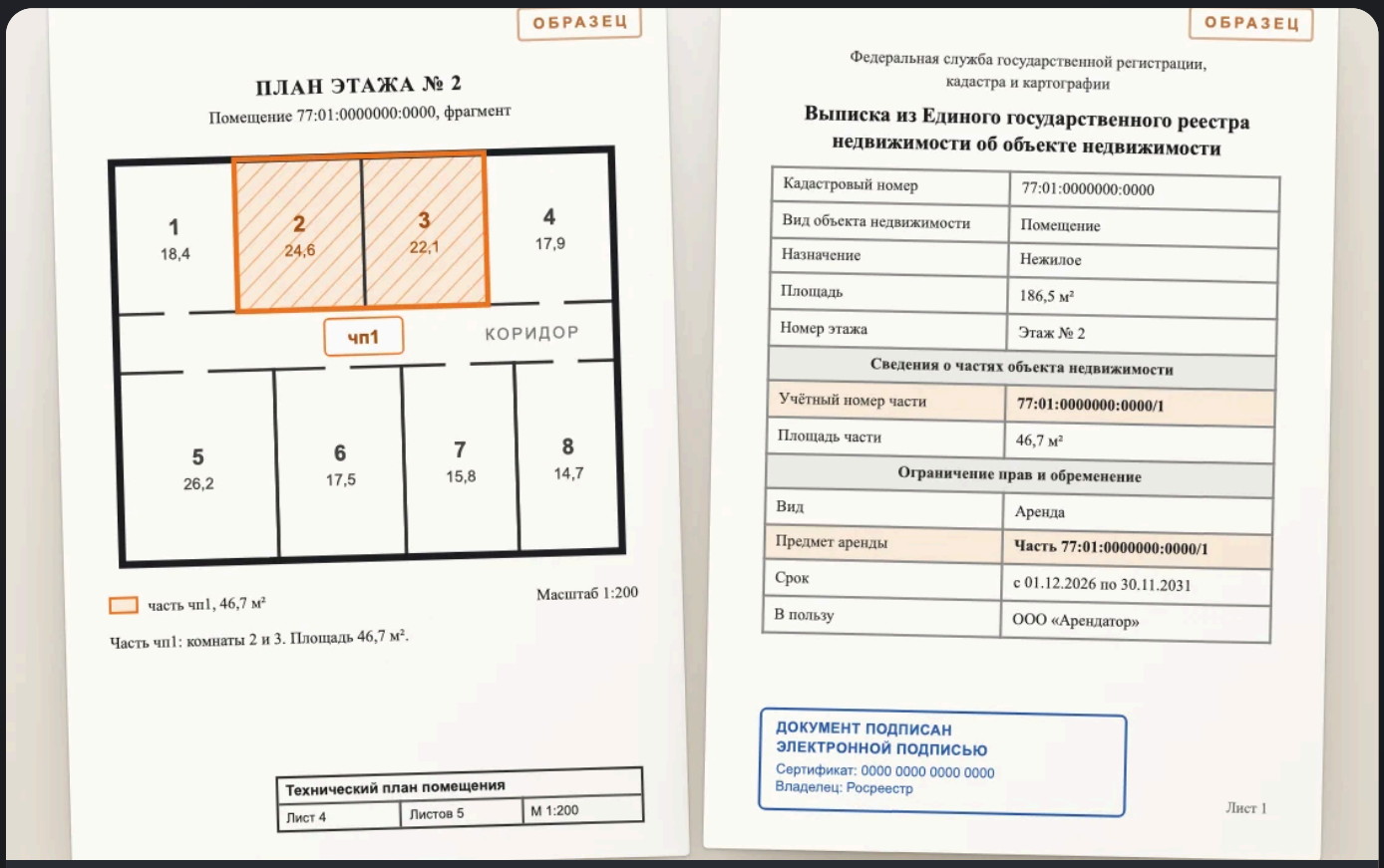
ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

Технический план части помещения для регистрации аренды

Для собственников и арендаторов офисов, магазинов и складов в Москве и области.



Образцы: план этажа с арендуемой частью и выписка из ЕГРН с записью об аренде

01 Когда нужен план части

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 Когда нужен план части

Первое, что смотрим: что именно сдаётся и на какой срок.

Если в аренду идёт часть здания или помещения (этаж, несколько комнат, зона в зале), её ставят на кадастровый учёт одновременно с регистрацией договора.

ч. 5 ст. 44, п. 4 ч. 3 ст. 14 218-ФЗ

Без технического плана	С техническим планом
Договор зарегистрируют как обременение всего объекта	Части дают учётный номер, аренда ложится только на неё

Когда можно обойтись без плана

Объект сдаётся целиком
Часть не образуется. Регистрируют договор на всю площадь.

Договор короче года
Аренду здания или помещения на срок меньше года не регистрируют.

Каждое помещение в ЕГРН
По договору аренды здания сдаются смежные комнаты на этаже. Тогда часть учтут без плана.

Часть уже была на учёте
Её сняли с учёта после прежней аренды, границы те же: по заявлению берут ранее поданный план.

Нормы: п. 2 ст. 651 ГК РФ; ч. 2 ст. 44 218-ФЗ.

Что должно совпасть в договоре и плане

Что сдано
Из текста должно быть ясно, какая площадь сдаётся. Иначе договор считается незаключённым.

п. 3 ст. 607 ГК РФ

Границы части
На чертеже плана их обозначают условными знаками, в договоре описывают те же комнаты.

п. 56 требований, приказ П/0082

Площадь
В плане её считают до 0,1 м². В договоре лучше указать ту же цифру.

п. 56 требований, приказ П/0082

Полномочия сторон
Подписант должен их иметь, иначе учёт и регистрацию приостановят.

пп. 5, 8 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

Госпошлина в 2026 году

Действие	Организации	Физические лица
Регистрация договора вместе с учётом части	**44 000 ₽**	**4 000 ₽**
Изменение или расторжение зарегистрированного договора	**2 000 ₽**	**700 ₽**

Размер: подп. 27.2 п. 1 ст. 333.33 НК РФ. Отдельной пошлины за учёт части нет.

02 Путь к записи в ЕГРН

Пять шагов от первого письма до выписки с записью об аренде.

ШАГ 1
Разбор документов
1 день
Смотрим договор и выписку. Говорим, нужен ли план части.

ШАГ 2
Выезд и схема
1–2 дня
Инженер делает обмеры и отмечает часть на плане этажа.

ШАГ 3
Технический план
3–5 дней
Готовим план части и сверяем его с текстом договора.

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

ШАГ 5
Учёт и регистрация
10 рабочих дней
Срок по закону. При приостановке готовим документы для устранения причин.

ПОДГОТОВКА	РОСРЕЕСТР	ВЫПИСКА У ВАС
6–9 дней	→ 10 дней, через МФЦ 12	→ 1 день

все сроки в рабочих днях, без перепланировки

Как считает закон

Учёт части и регистрация договора	10 дней
Через МФЦ, если сторона физлицо	12 дней
Договор без учёта части	7 дней

Рабочие дни, пп. 1, 5 и 6 ч. 1 ст. 16 218-ФЗ. Приостановка длится до устранения причин, но не больше трёх месяцев (ч. 2 ст. 26). Организации по общему правилу подают только электронно (ч. 1.6 ст. 18)

Три факта о подаче

Подаёт любая сторона
Заявление может подать арендодатель или арендатор.
ч. 1 ст. 51 218-ФЗ

Что внесут в ЕГРН
Сведения о части: учётный номер, площадь и запись об аренде.
п. 132 Порядка ведения ЕГРН, приказ П/0514

Когда договор кончится
Часть снимут с учёта без отдельного заявления вместе с прекращением аренды, если другого обременения нет.
ч. 2 ст. 44 218-ФЗ

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

03 Где чаще всего ошибаются

Большую часть проблем видно до подачи, по договору и плану этажа.

01

Договор и план о разном

Другие номера комнат или площадь

→ сверяем текст с планом до подачи

02

Перепланировки нет в ЕГРН

Стены переставили, а план старый

→ сначала согласовать и учесть изменения

03

Подписал не тот человек

Нет доверенности или полномочий

→ проверяем это заранее

Основания для приостановки перечислены в ч. 1 ст. 26 218-ФЗ. Для аренды части важны: нет нужных документов (п. 5); форма или содержание плана не соответствуют требованиям (п. 7); бумаги подписали неправомочные лица (п. 8); заявление подало ненадлежащее лицо (п. 2); сведения об объекте расходятся с ЕГРН (п. 49).

Проверьте до подачи

- **Срок договора** — Год и больше. Если меньше, регистрация не нужна.
- **Право арендодателя** — Помещение или здание есть в ЕГРН на его имя.
- **Описание части** — Номера комнат и площадь в договоре как в плане.
- **Схема в приложении** — У договора есть план этажа с отмеченной частью.
- **Перепланировка** — Если стены переставляли, изменения уже внесены в ЕГРН.
- **Полномочия** — У сторон есть право подписи, доверенности оформлены.
- **Залог** — Если объект в залоге, проверено, нужно ли согласие залогодержателя.
- **Госпошлина** — Оплачена до подачи.

Пришлите договор: за один рабочий день скажем, нужен ли вам план части.

t.me/keogroup_ru

04 Как работает KEO GROUP

Ведём дело от проверки договора до решения Росреестра.

	Самостоятельно	С KEO GROUP
Описание части	При расхождении с планом регистратор приостановит учёт и регистрацию	Сверяем договор и план до подачи
Технический план	Ищете кадастрового инженера отдельно	Его делает наш кадастровый инженер
Подача	Организации по общему правилу подают только электронно, нужна квалифицированная подпись	Подаём по электронной доверенности
Если учёт приостановили	Сами разбираете уведомление о приостановлении и собираете документы, сроки сдвигаются	Разбираем причину, исправляем план или договор, следим за сроком

Что входит в работу

- **Проверка документов**
- **Схема части**
- **Обмеры на объекте**
- **Технический план**
- **Описание в договоре**
- **Подача и сопровождение**

Старт работы

Что прислать

Достаточно сканов или фото

- Договор аренды или его проект
- Выписка из ЕГРН на помещение или здание
- Поэтажный план с экспликацией, если есть
- Документы о полномочиях подписантов

Что вы получите

Последний пункт после решения Росреестра

- Технический план в формате XML
- Схема части для приложения к договору
- Акт сдачи-приёмки работ
- Выписка из ЕГРН с записью об аренде

План части и регистрация аренды

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 договор. За один рабочий день изучим его и план этажа

Скажем, нужен ли план части и что для этого 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.