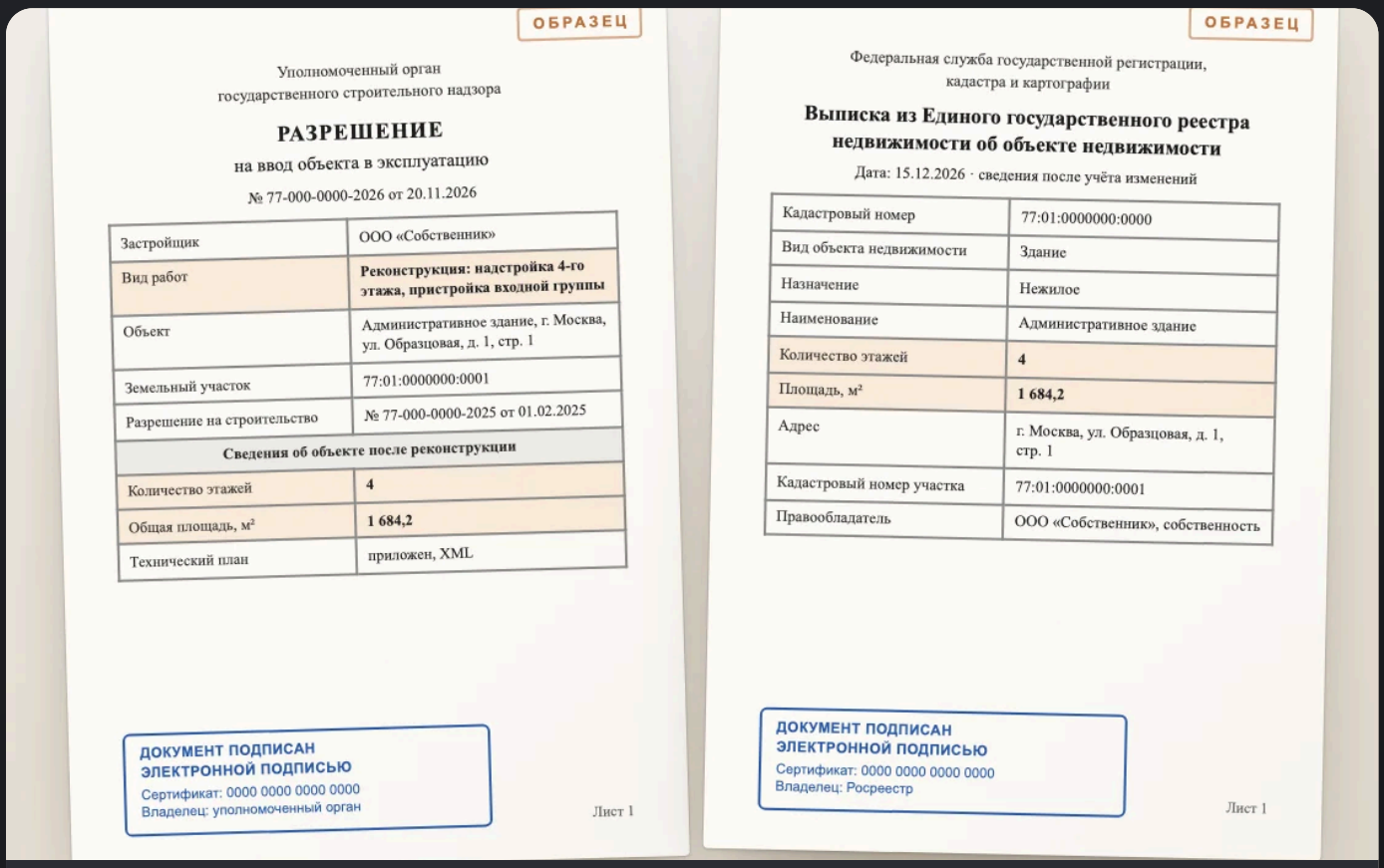
ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

Регистрация реконструкции: надстройка, пристройка и перепланировка в ЕГРН

Для владельцев зданий и помещений в Москве и области: как внести в реестр новую площадь, этажность и контур после работ.



ОБРАЗЕЦ

Уполномоченный орган
государственного строительного надзора

РАЗРЕШЕНИЕ

на ввод объекта в эксплуатацию

№ 77-000-0000-2026 от 20.11.2026

Застройщик	ООО «Собственник»
Вид работ	**Реконструкция: надстройка 4-го этажа, пристройка входной группы**
Объект	Административное здание, г. Москва, ул. Образцовая, д. 1, стр. 1
Земельный участок	77:01:0000000:0001
Разрешение на строительство	№ 77-000-0000-2025 от 01.02.2025
Сведения об объекте после реконструкции	
Количество этажей	4
Общая площадь, м²	1 684,2
Технический план	приложен, XML

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0000 0000 0000 0000
Владелец: уполномоченный орган

Лист 1

ОБРАЗЕЦ

Федеральная служба государственной регистрации,
кадастра и картографии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Дата: 15.12.2026 · сведения после учёта изменений

Кадастровый номер	77:01:0000000:0000
Вид объекта недвижимости	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Административное здание
Количество этажей	4
Площадь, м²	1 684,2
Адрес	г. Москва, ул. Образцовая, д. 1, стр. 1
Кадастровый номер участка	77:01:0000000:0001
Правообладатель	ООО «Собственник», собственность

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0000 0000 0000 0000
Владелец: Росреестр

Лист 1

Образцы: разрешение на ввод после реконструкции и выписка из ЕГРН с новой площадью

01 Кто подаёт заявление

02 Путь до выписки

03 Где ошибаются

04 Как мы работаем

400+
объектов зарегистрировали

онлайн
электронная подача без вашего визита

одна команда
юристы и кадастровые инженеры

01 Кто подаёт заявление в Росреестр

Это зависит от того, выдавали ли на работы разрешение.

Реконструкция меняет параметры здания: высоту, число этажей, площадь, объём. Надстройку, перестройку и расширение кодекс прямо относит к ней.

п. 14 ст. 1 ГрК РФ, ч. 21 ст. 40 218-ФЗ

Старая выписка	После учёта изменений
В ЕГРН площадь и этажность до реконструкции	Площадь и этажи в выписке совпадают с натурой

Четыре частых случая

Было разрешение на стройку
После ввода в эксплуатацию пакет в Росреестр отправляет орган, который принял это решение.

Разрешение не требовалось
Собственник сам подаёт заявление и технический план.

Помещение в многоквартирном доме
После акта комиссии пакет с техническим планом в Росреестр за 5 рабочих дней шлёт Мосжилинспекция, в области орган местного самоуправления.

Помещения у разных собственников
Подаёт представитель по решению общего собрания или тот, кто провёл изменения, с согласия всех.

Нормы: ч. 1.6 и 1.10 ст. 19, ч. 6.1, 6.2 и 21 ст. 40, п. 4.6 ч. 2 ст. 15 218-ФЗ; ст. 28 ЖК РФ; 508-ПП Москвы.

Что проверить до подачи

Основание
Разрешение на ввод или акт приёмочной комиссии.

п. 5 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

Цифры в плане
Площадь, этажи и число помещений как в разрешении или акте.

пп. 7, 61–63 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

Все владельцы
При общей долевой собственности заявление нужно от всех.

ч. 4.1 ст. 15 218-ФЗ

Разрешение
Было ли оно обязательным для ваших работ.

ч. 17 ст. 51 ГрК РФ

Госпошлина в 2026 году

Действие	Организации	Физические лица
Учёт в связи с изменением сведений об объекте	**2 000 ₽**	**1 000 ₽**
Учёт и регистрация права на новые помещения	**66 000 ₽**	**6 000 ₽**

Размер по строкам: подп. 22.3 и 22.4 п. 1 ст. 333.33 НК РФ.

02 Путь до новой выписки

Пять шагов от законченных работ до записи в реестре.

ШАГ 1
Разбор документов
1–2 дня
Смотрим выписку, разрешение или акт и решаем, кто подаёт.

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

ШАГ 3
Технический план
3–5 дней
Готовим файл XML и сверяем его с проектом.

ШАГ 4
Подача
1 день
Подаём заявление сами или отдаём план органу вместе с пакетом.

ШАГ 5
Учёт в ЕГРН
5 рабочих дней
Срок по закону. При приостановлении устраняем причины и досылаем документы.

ПОДГОТОВКА	РОСРЕЕСТР	ВЫПИСКА У ВАС
6–10 дней	**5** дней, через МФЦ 7	**1** день

все сроки в рабочих днях, без приостановки

Сроки по закону

Решение о вводе в эксплуатацию	5 дней
Отправка пакета органом	5 дней
Учёт изменений в Росреестре	5 дней
Учёт изменений через МФЦ	7 дней

Рабочие дни: ч. 5 ст. 55 ГрК РФ; ч. 1.6 и 1.10 ст. 19, пп. 3, 4 ч. 1 ст. 16 218-ФЗ. Акт комиссии о перепланировке утверждают не позднее 30 дней со дня получения уведомления (ч. 2 ст. 28 ЖК РФ). Приостановление по общему правилу длится не больше трёх месяцев (ч. 2 ст. 26 218-ФЗ)

Если учёт приостановили

Исправленный план
Устраняем то, на что указал регистратор в уведомлении.
п. 7 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

Правка разрешения на ввод
Если новый план с ним расходится, застройщик просит орган внести изменения. Решение за 5 рабочих дней.
ч. 5.1–5.3 ст. 55 ГрК РФ

Повторная отправка
После решения о правке орган за 5 рабочих дней направляет документы в Росреестр.
ч. 1.7 ст. 19 218-ФЗ

Если разрешение было нужно, а его не получили, объект в новых параметрах считается самовольной постройкой: право на него может признать суд, а в случаях из закона допускается иной порядок; иначе возможны снос или приведение в соответствие
пп. 1–3 ст. 222 ГК РФ

03 Где чаще всего ошибаются

Почти все причины видны до подачи, если положить план рядом с разрешением или актом.

01

План расходится с разрешением

Площадь или этажность не совпадают

→ сверяем до подачи

02

Подали не все владельцы

Здание у нескольких собственников

→ собираем решение или согласия

03

Работы без разрешения

А оно было обязательным

→ иск о сохранении в новом виде

Основания для приостановки перечислены в ч. 1 ст. 26 218-ФЗ. После реконструкции и перепланировки важны прежде всего: не представлены нужные документы, например решение о вводе или акт комиссии (п. 5); технический план составлен не по требованиям (п. 7); площадь, этажи или число помещений в плане расходятся с разрешением на ввод или актом (пп. 61–63).

Проверьте до подачи

- **Свежая выписка** — Видно, какие сведения стоят в реестре сейчас.
- **Основание** — Разрешение на ввод или акт комиссии.
- **Проект** — Есть документация, по которой шли работы.
- **Собственники** — Знаете всех, если их несколько.
- **Доступ на объект** — Инженер сможет пройти во все помещения.
- **Полномочия** — Есть доверенность, обычно нотариальная.
- **Участок** — Права на землю под зданием оформлены.
- **Госпошлина** — Оплачена до подачи по виду действия.

Пришлите выписку и разрешение: за один рабочий день скажем, кто подаёт и чего не хватает.

t.me/keogroup_ru

04 Как работает KEO GROUP

Ведём дело от разбора документов до выписки с новыми метрами.

	Самостоятельно	С KEO GROUP
Кто подаёт	Сами определяете, подаёт орган власти или вы	За один день называем ваш порядок
Технический план	Ищете инженера и проверяете его чертежи	План готовит наш кадастровый инженер
Подача	Организации по общему правилу подают только электронно, с усиленной квалифицированной подписью	Подаём по доверенности в электронной форме
Если учёт приостановили	Сами разбираете уведомление, сроки сдвигаются	Разбираем причину, готовим исправленный план, следим за сроком

Что входит в работу

- **Разбор основания**
- **Выбор порядка**
- **Технический план**
- **Расчёт пошлины**
- **Подача заявления**
- **Сопровождение**

Старт работы

Что прислать

Достаточно сканов или фото

- Свежая выписка из ЕГРН
- Разрешение на ввод или акт комиссии
- Проект и бумаги на стройку, если есть
- Список собственников, если их несколько

Что вы получите

Последний пункт при положительном решении Росреестра

- Технический план в XML
- Опись принятых документов
- Акт сдачи-приёмки работ
- Выписка из ЕГРН с новыми сведениями

Регистрация реконструкции с сопровождением

от 50 000 ₽

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

Гарантия закреплена в договоре.

Пришлите выписку. За один рабочий день разберём документы

Скажем, кто подаёт, что нужно и сколько это займёт.

+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.