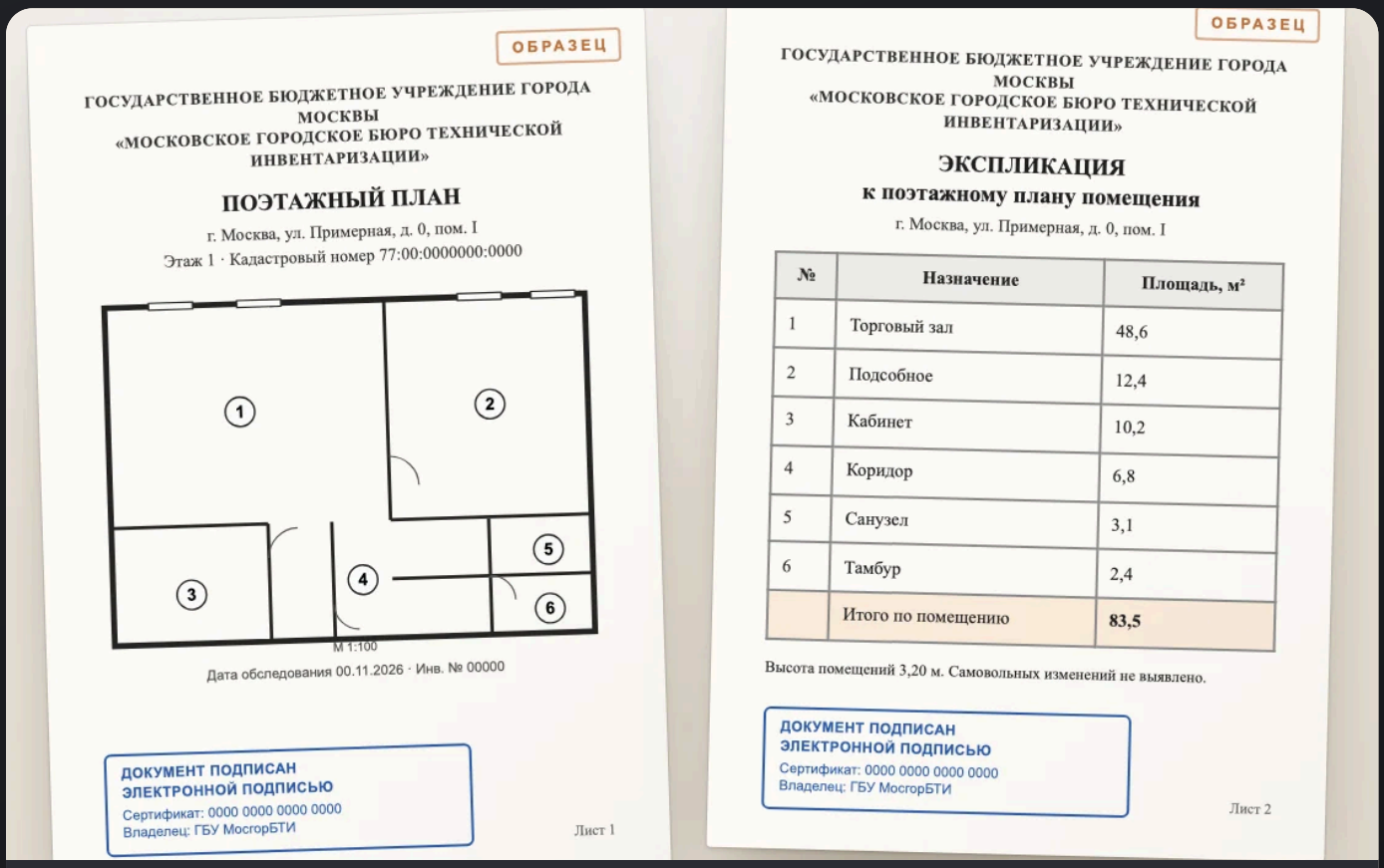
ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

Поэтажный план и экспликация в Москве: как заказать и прочитать документы БТИ

Для собственников и арендаторов помещений, которым план нужен для перепланировки, аренды, сделки или суда.



Образцы: поэтажный план нежилого помещения и экспликация к нему с площадью каждой комнаты

01 Что это и кто заказывает

02 Как читать и когда нужен обмер

03 Для чего и как идёт заказ

04 Чек-лист и наша работа

400+
объектов в работе команды

до 5 рабочих дней
в БТИ, помещение до 250 м²

без визитов
заказ по доверенности

01 Что это за документы и кто их заказывает

В Москве их выдаёт ГБУ МосгорБТИ, где хранится городской архив технического учёта.

Поэтажный план показывает этаж в масштабе: стены, двери, окна и номер у каждой комнаты. К нему прилагают экспликацию: таблицу с назначением и площадью всех помещений.

п. 5 постановления Правительства Москвы № 106-ПП от 17.03.2017; п. 1.7 прил. 1

План, техпаспорт и техплан: в чём разница

	План и экспликация	Техпаспорт	Техплан
Кто готовит	МосгорБТИ	То же бюро	Кадастровый инженер
Куда идёт	Городской техучёт	Архив бюро	Росреестр
Что внутри	Чертёж этажа и таблица площадей	Описание объекта: состав, техническое состояние, благоустройство	Сведения для постановки на учёт или изменений в ЕГРН
Когда берут	Аренда, сделка, работа проектировщика	Согласование перепланировки в многоквартирном доме	Учёт, регистрация, новые метры в ЕГРН

Кто вправе заказать

Любой заявитель

Архивные план с экспликацией и техпаспорт заказывают онлайн на mos.ru, в центре «Мои документы» или в клиентском офисе бюро.

mos.ru, документы БТИ

Представитель по доверенности

В ней прямо пишут право заказать и получить документы БТИ.

из нашей практики

Арендатор

Архивный план с экспликацией закажет сам. Для обмера нужна заявка правообладателя.

mos.ru, документы БТИ

Выезд техника только для правообладателя. Обмер бюро выполняет по заявлению собственника или его представителя по доверенности (mos.ru, «Как получить документы БТИ»). **Сведения из архива** МосгорБТИ выдаёт за плату, в том числе владельцам объектов (п. 4.2 прил. 1 к № 106-ПП).

Где чаще всего ошибаются

1

Заказывают весь техпаспорт

Для аренды чаще хватает плана с экспликацией, это дешевле.

2

Доверенность без нужных прав

Общая формулировка, и заявку возвращают.

3

Берут старый план

После ремонта он расходится с помещением, нужен новый обмер.

02 Как читать план и когда нужен новый обмер

Пять мест на чертеже и в таблице, которые стоит проверить в первую очередь.



№	Назначение	Площадь, м²
1	Торговый зал	**48,6**
2	Подсобное	**12,4**
3	Кабинет	**10,2**
4–6	Коридор, санузел, тамбур	**12,3**
	Итого по помещению	**83,5**

Образец, цифры условные. Номер комнаты на плане совпадает со строкой экспликации.

А — Номер комнаты
По нему находят строку в экспликации с назначением и площадью. В договор аренды переносят именно эти номера.

Б — Масштаб
На образце 1:100: метр в помещении равен сантиметру на листе. С этим чертежом работает проектировщик.

В — Дата обследования
На документе указывают дату последней инвентаризации. По ней видно, свежий план или архивный.

п. 4.4 прил. 1 к № 106-ПП

Г — Красные линии
Так техник отмечает изменения, на которые в деле нет разрешения: новую перегородку, заложенный или прорубленный проём. С ними сложнее пройти сделку и получить кредит: перепланировку придётся сохранить согласованием или по решению суда либо вернуть помещение в прежний вид.

∑ — Итог по помещению
Сумму площадей сверяют с выпиской ЕГРН и договором. Расхождение лучше найти до сделки.

Когда хватит архива, а когда нужен техник

Обмер до 5 лет назад

Копию техпаспорта выдадут по данным этого обследования, новый выезд не нужен.

Больше 5 лет

Копию техпаспорта по такому обследованию не выдают, кроме документов на постоянном хранении по закону о кадастровой деятельности. План с экспликацией для квартиры или помещения до 250 м² с 15.04.2022 можно получить и по старому обмеру.

Стены переносили

Старый план уже расходится с помещением. Техник приезжает, меряет заново и рисует новый чертёж.

Срока действия у плана закон не устанавливает. Банк или ведомство могут попросить свежий документ, поэтому дату обследования смотрят до заказа.

п. 4.3 прил. 1 к № 106-ПП

03 Для чего нужны документы и как идёт заказ

Четыре ситуации, в которых план с экспликацией просят чаще всего.

Перепланировка

Проектировщику нужен план этажа. Для согласования таких работ в многоквартирном доме в перечень документов входит техпаспорт помещения. Если его не приложить, орган запросит его сам.

п. 4 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ

Аренда части помещения

Если из текста нельзя точно понять, какие комнаты сдают, договор считают незаключённым. План с их номерами снимает этот риск.

п. 3 ст. 607 ГК РФ

Продажа или кредит

Банк, оценщик или покупатель просят свежий план и площади. Красные линии на чертеже они заметят сразу.

Спор о площади

Суд или арендатор насчитали другие метры. Данные обмера БТИ можно представить в споре как доказательство.

Как проходит заказ с KEO GROUP

ШАГ 1
Разбор

в день обращения

Смотрим выписку ЕГРН, архив и задачу, называем цену.

ШАГ 2
Договор

1 день

Фиксируем цену и срок, вы выдаёте доверенность на заказ.

ШАГ 3
Заявка в БТИ

1 день

Подаём и оплачиваем заказ, при необходимости записываем обмер.

ШАГ 4
Изготовление

до 5 рабочих дней

Помещение до 250 м² без обмера. БТИ готовит документы, мы следим за сроком.

ШАГ 5
Сверка

1 день

Проверяем площади и передаём вам документы.

НАШИ ШАГИ 2, 3, 5
3
договор, заявка, сверка

→

РАБОТА БТИ
до 5
изготовление для помещения до 250 м²

→

ИТОГО, РАБОЧИХ ДНЕЙ
до 8
без нового обмера

План с экспликацией бюро выдаёт одним комплектом: в клиентском центре, доставкой или электронно по почте и в личном кабинете портала. Если нужен выезд техника, дату обмера назначает бюро.

mos.ru: «Как получить документы БТИ», новость от 22.04.2022

04 Что подготовить и как работает KEO GROUP

Для начала хватит сканов или фото, остальное запросим сами. Подписанную доверенность передадите до подачи: без неё бюро заявку не примет.

Адрес или кадастровый номер
Помещения, этажа или здания, на которое нужен план.

Выписка ЕГРН или договор аренды
Нужны для выезда техника: обмер бюро проводит по заявлению правообладателя.

Цель заказа
Аренда, сделка, перепланировка или суд. От неё зависит, какой документ брать.

Старый техпаспорт или план
Если есть. По дате обследования видно, нужен ли выезд техника.

Доверенность
С прямым правом заказать и получить документы БТИ. Текст готовим мы.

Доступ в помещение
Если нужен обмер: технику открывают все комнаты, включая подсобные.

Что входит в работу

- Проверка архива
- Доверенность
- Заявка и оплата
- Встреча техника
- Сверка площадей
- Передача документов

Результат и цена

Что вы получите

Электронно с подписью БТИ или на бумаге с печатью

- Поэтажный план помещения или этажа
- Экспликацию с площадью каждой комнаты
- Справку о расхождениях с ЕГРН, если они есть
- Акт об оказании услуг и закрывающие документы

Наша работа

от 15 000 ₽

Сумма зависит от размера объекта и от того, нужен ли обмер. Плату МосгорБТИ вносим по его прейскуранту, в нашу цену она не входит. Итог фиксируем в договоре.

Гарантия закреплена в договоре. В недвижимости с 1999 года, с Росреестром и БТИ с 2008 года.

Пришлите адрес. В тот же день назовём цену и срок

Скажем, хватит ли архива БТИ или нужен обмер. Подробно об услуге: keogroup.ru/u/zakazat-poetazhnyy-plan-eksplikaciyu/

+7 499 647-75-66
в рабочее время

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.