

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**
(Управление Росреестра по Амурской области)
Пограничный пер., д.10, г. Благовещенск, 675000
Тел. (4162) 44-12-12, факс 44-12-13
E-mail: 28_upr@rosreestr.ru
ОГРН 1042800036730, ИНН 2801100402
08.08.2025 № 28-02/25/07097@

Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров
(по списку)

На № _____ от _____

О применении пункта 3 статьи 25
Закона №218-ФЗ

Уважаемые руководители организаций!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области по вопросам применения пункта 3 статьи 25 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) сообщает следующее.

Если государственная пошлина уплачена в размере, не соответствующем Налоговому кодексу Российской Федерации (далее – НК) (то есть когда такой размер не предусмотрен для осуществления заявленного учетно-регистрационного действия), это является основанием для возврата документов без рассмотрения.

К таким случаям в том числе следует относить, например, случаи уплаты государственной пошлины в размере:

предусмотренном только за государственную регистрацию права или только за государственный кадастровый учет при предоставлении заявления и приложенных к нему документов для осуществления одновременного государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;

22 000 рублей за государственную регистрацию вещного права (например, права собственности, хозяйственного ведения), ограничения (обременения) права (поскольку с 01.01.2025 такой размер государственной пошлины не предусмотрен ни «новыми» нормами НК, регулирующими уплату государственной пошлины за осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, введенными в действие с указанной даты, ни одним из подпунктов 21 - 31 пункта 1 статьи 333.33 НК в редакции, действующей с 01.01.2025);

предусмотренном для физического лица при предоставлении заявления юридическим лицом;

в размере, предусмотренном для осуществления иного вида учетно-регистрационного действия (например, при уплате государственной пошлины

за государственную регистрацию права собственности (размер которой предусмотрен подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК) в размере, установленном подпунктом 28 пункта 1 статьи 333.33 НК (за государственную регистрацию ипотеки);

в размере, предусмотренном для осуществления учетно-регистрационного действия в отношении иного объекта недвижимости (например, в случае, когда за государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права на помещение в здании уплачена государственная пошлина в размере, установленном подпунктом 24.1 или подпунктом 25.1 пункта 1 статьи 333.33 НК).

Также имеются основания для возврата документов без рассмотрения в случаях, когда государственная пошлина неверно рассчитана в соответствии с подпунктами 22, 22.1 пункта 1 статьи 333.33 НК, исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости (допущены ошибки в расчетах или использована неактуальная кадастровая стоимость объекта недвижимости).

При этом отсутствуют основания для возврата документов без рассмотрения, если заявителем за осуществление учетно-регистрационных действий в отношении объекта недвижимости уплачена государственная пошлина в большем размере, чем это предусмотрено НК. В таком случае излишне уплаченная государственная пошлина подлежит возврату заявителю в соответствии со статьей 333.40 НК.

Кроме того, обращаем внимание, что отсутствуют основания для возврата документов без рассмотрения заявлений и приложенных к ним документов в случаях, когда государственная пошлина уплачена в размере, установленном подпунктами 24, 24.1 пункта 1 статьи 333.33 НК, при этом вид разрешенного использования земельного участка, в отношении которого заявлены учетные и (или) регистрационные действия, несколько отличается от указанного в названных подпунктах, Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 (например, в Едином государственном реестре недвижимости указан вид разрешенного использования земельного участка - «под гараж», а в подпунктах 24, 24.1 пункта 1 статьи 333.33 НК – «для индивидуального гаражного строительства») (письмо Росреестра от 20.02.2012 №14-ИСХ/01124-ГЕ/12 и письмо Минфина России от 03.02.2012 №03-05-04-03/05 прилагается, в котором в том числе содержится информация о том, что в случае, если наименование вида разрешенного использования земельного участка не соответствует виду разрешенного использования, указанному в подпункте 24 пункта 1 статьи 333.33 НК, однако земельный участок предоставлен для целей, предусмотренных названной статьей, государственная пошлина должна уплачиваться согласно подпункту 24 пункта 1 статьи 333.33 НК.).

При принятии решения о возврате документов без рассмотрения на основании пункта 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ в соответствующем уведомлении, направляемом заявителю, указывается в числе прочего верный

размер государственной пошлины, который подлежит оплате в связи с заявляемым учетно-регистрационным действием.

Приложение: в электронном виде на 8 л.

Заместитель руководителя
Управления



Р.С. Кочмарчук