

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>
22.08.2025 № 14-8484-ТГ/25

на № _____ от _____

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

Территориальные органы Росреестра

ППК «Роскадастр»

Филиалы ППК «Роскадастр»
(по списку рассылки)

Государственный комитет по
государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с вступлением в силу (с 31.07.2025 и 31.08.2025) положений Федерального закона от 31.07.2025 № 275-ФЗ «О внесении изменений в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 275-ФЗ), касающихся уплаты государственной пошлины за государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, обращает внимание на следующее.

1. В подпункты 22 (абзацы третий, четвертый, шестой, седьмой), 22.1 (абзацы второй и третий) пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК) внесены изменения, касающиеся порядка расчета государственной пошлины для случаев, когда предметом регистрируемых прав (предметом сделки) является **доля в праве общей собственности** на объект недвижимости и размер государственной пошлины определяется исходя из кадастровой стоимости – в таких ситуациях для расчета используется **часть кадастровой стоимости**, соответствующая размеру доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости.

Например:

физическим лицом приобретается 1/100 доля в праве общей долевой собственности на здание, кадастровая стоимость которого составляет 100 млн. руб., размер государственной пошлины будет составлять 4 000 руб., поскольку часть кадастровой стоимости ($100\,000\,000 \cdot 1/100 = 10\,000\,000$) не превышает 20 млн. руб.;

юридическим лицом приобретается $\frac{1}{4}$ доля в праве общей долевой собственности на здание, кадастровая стоимость которого составляет 100 млн. руб., размер государственной пошлины, поскольку часть кадастровой стоимости,

соответствующая размеру доли в праве ($100\,000\,000 \cdot 1/4 = 25\,000\,000$), превышает 22 млн. руб., будет составлять 50 000 руб. ($100\,000\,000 \cdot 1/4 \cdot 0,2\%$)¹.

Указанные положения не связаны с возможностью/невозможностью применения пункта 2 статьи 333.18 НК в случае обращения за совершением юридически значимых действий нескольких лиц.

Действие положений абзацев третьего, четвертого, шестого и седьмого подпункта 22 и подпункта 22.1 пункта 1 статьи 333.33 НК (в редакции Закона № 275-ФЗ) **распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2025**. Соответственно, государственная пошлина, уплаченная в большем размере (исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости в целом), частично подлежит возврату (подпункт 1 пункта 1 статьи 333.40 НК).

2. Уточнены положения **подпункта 22.2** пункта 1 статьи 333.33 НК в части распространения его на осуществление государственного кадастрового учета **объектов незавершенного строительства** (создаваемых объектов).

3. Уточнены положения **подпункта 24** пункта 1 статьи 333.33 НК в части распространения его на действия по осуществлению **государственного кадастрового учета** (за исключением единой процедуры) **объектов «бытовой недвижимости»**, а также в части видов разрешенного использования соответствующих земельных участков.

4. Пункт 1 статьи 333.33 НК дополнен новым **подпунктом 26.2**, устанавливающим специальный размер государственной пошлины (4 000 руб.) за осуществляемые одновременно государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (**единая процедура**) на **объекты сетей газораспределения и сетей газопотребления**, созданные при выполнении мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства.

5. Уточнены положения **подпункта 27.2** пункта 1 статьи 333.33 НК в части распространения его на действия на государственную регистрацию:

- **договоров** безвозмездного пользования (**ссуды**) объектами недвижимости, соглашений об их изменении, расторжении;
- **договоров** аренды и безвозмездного пользования **частей (частями) объектов недвижимости**, которая осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом таких частей объектов недвижимости;
- **уступки прав** требования по договорам аренды, безвозмездного пользования.

6. Уточнены положения **подпункта 31** пункта 1 статьи 333.33 НК в части распространения его действия на государственную регистрацию **сервитутов**, предусматривающих право ограниченного пользования **частями земельных участков**, которая осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом таких частей земельных участков.

7. **Статья 333.34-1** НК дополнена положениями, предусматривающими особенности взимания государственной пошлины при осуществлении:

государственного кадастрового учета созданных (образованных) здания, сооружения, если **одновременно** осуществляются **государственный кадастровый учет всех** расположенных в них **помещений** и (или) машино-мест, в

¹ В данном примере, если 50 000 руб. - это равно или более суммы, составляющей 0,2% от цены договора.

том числе помещений, относящихся к имуществу общего пользования, и **государственная регистрация прав на такие помещения и (или) машино-места** (пункт 1.1);

в результате реконструкции здания, сооружения, строительства здания, сооружения, проводимых поэтапно, **государственного кадастрового учета изменений** характеристик такого здания, **сооружения и одновременно государственного кадастрового учета изменений** характеристик расположенных в них **помещений, машино-мест и (или) одновременно государственного кадастрового учета созданных (образованных) помещений, машино-мест и государственной регистрации прав на них** (пункт 3).

8. Уточнены положения статьи **333.35 НК**, а именно:

а) установлено, что федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, органы публичной власти федеральной территории «Сириус» освобождаются от уплаты государственной пошлины **только при их обращении за совершением юридически значимых действий**, установленных главой 25.3 НК, **в отношении таких органов** (подпункт 4 пункта 1).

Соответственно, в случае, если указанные органы обращаются за осуществлением государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении иных лиц (в частности, в соответствии со статьей 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее – Закон № 218-ФЗ), государственная пошлина уплачивается в размерах, предусмотренных статьей 333.33 НК, если иное не установлено статьей 333.35 НК.

В этой связи также отмечаем, что направленные письмом Росреестра от 01.08.2025 № 14-7749-ТГ/25 рекомендации в части отсутствия необходимости уплаты государственной пошлины, если соответствующее заявление в орган регистрации прав представлено уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления, не подлежат применению с 31.08.2025;

б) предусмотренная **подпунктом 16** пункта 1 статьи 333.35 НК льгота по уплате государственной пошлины распространяется также на действия по осуществлению **государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права** собственности в отношении **жилого помещения, созданного** в связи с реализацией мер социальной поддержки взамен жилых помещений, утраченных вследствие чрезвычайной ситуации;

в) перечень лиц, которые освобождаются от уплаты государственной пошлины, дополнен **участниками специальной военной операции**, определенными в подпункте 2 пункта 5 статьи 333.35 НК. Указанные лица не уплачивают государственную пошлину за государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав на принадлежащие им или приобретаемые ими объекты недвижимости в соответствии с подпунктами 22, 22.2 - 22.4, 24 - 26, 27, 27.2 - 31 пункта 1 статьи 333.33 НК (**подпункт 20 пункта 1**);

г) к случаям, при которых государственная пошлина не уплачивается, отнесены:

- **государственный кадастровый учет** земельных участков, используемых для **северного оленеводства** (подпункт 4.2 пункта 3);

- **государственный кадастровый учет в связи с прекращением существования** объекта недвижимого имущества (подпункт 8.1 пункта 3);
 - **государственный кадастровый учет автомобильных дорог**, переданных в доверительное управление юридическому лицу, созданному в организационно-правовой форме государственной компании, и земельных участков, предоставленных в аренду указанному юридическому лицу (подпункт 11 пункта 3);
 - **государственный кадастровый учет объектов недвижимости Союзного государства**, в том числе при единой процедуре, изменении характеристик объекта недвижимости (подпункт 25 пункта 3);
 - внесение **изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке** в соответствии с пунктом 1.1 статьи 13.1, пунктом 1.1 статьи 13.4, пунктом 1.1 статьи 13.6 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (подпункт 33 пункта 3);
 - государственная регистрация доли в праве общей собственности на **общее недвижимое имущество в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории гаражного назначения, территории малоэтажного жилого комплекса** (подпункт 39 пункта 3);
 - **государственный кадастровый учет объектов недвижимости**, осуществляемый на основании **карты-плана территории**, подготовленной по результатам выполнения **комплексных кадастровых работ** (подпункт 42 пункта 3);
 - за **государственный кадастровый учет** относящегося к государственной или муниципальной собственности земельного участка в связи с его образованием или уточнением его границ в случае обращения с заявлением об осуществлении таких действий заинтересованных **лиц, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации** (подпункт 39 пункта 3). Так, пункт 18 статьи 11.10, подпункт 12 пункта 9, подпункт 5 пункта 13 статьи 39.15, пункт 11 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривают возможность обращения без доверенности лица, обратившегося с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка или о предварительном согласовании предоставления земельного участка, либо кадастрового инженера с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета испрашиваемого земельного участка (при наличии соответствующего указания в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка либо решении об утверждении схемы расположения земельного участка).
9. Уточнены положения **пункта 4 статьи 333.40 НК**, касающиеся возврата государственной пошлины, уплаченной за осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в частности:
- не подлежит возврату** уплаченная в соответствии с пунктом 1.1 статьи 333.33 НК государственная пошлина за **ускоренное** осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав **в случае приостановления** учетно-регистрационных действий. Если же учетно-регистрационные действия не были осуществлены за один рабочий день по причине, не связанной с приостановлением осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, возвращается половина уплаченной государственной пошлины;

половина уплаченной государственной пошлины возвращается также при **прекращении** в соответствии со статьей 31 Закона № 218-ФЗ осуществления **государственного кадастрового учета** объекта недвижимости.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.



Т.А. Громова