

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

**Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по
Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)**

ул. Державина, д.28, г. Новосибирск, 630091
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009
e-mail: 54_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

Директорам
саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(по списку)

№ _____

на № _____ от _____

О разъяснении положений по уплате
государственной пошлины, внесенных
Законом № 275-ФЗ

Уважаемые коллеги!

В дополнение к ранее направленному письму Управления Росреестра по Новосибирской области (далее – Управление) от 08.08.2025 № 01-37-8892/25 «Об изменении (дополнении) в ст. 333.33 НК РФ, ст. 333.34-1 НК РФ, ст. 333.35 НК РФ, ст. 333.40 НК РФ» направляем письмо Росреестра от 22.08.2025 № 14-8484-ТГ/25 об уплате государственной пошлины за государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав (далее – ГКУ, ГРП) на недвижимое имущество 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, НК РФ).

1. В подпункты 22 (абзацы третий, четвертый, шестой, седьмой), 22.1 (абзацы второй и третий) пункта 1 статьи 333.33 НК РФ 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 ($100\ 000\ 000 \cdot \frac{1}{4} = 25\ 000\ 000$), превышает 22 млн. руб., будет составлять 50 000 руб. ($100\ 000\ 000 \cdot \frac{1}{4} \cdot 0,2\%$) (в данном примере, если 50 000 руб. - это равно или более суммы, составляющей 0,2% от цены договора).

Указанные положения не связаны с возможностью/невозможностью применения пункта 2 статьи 333.18 НК РФ 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 РФ (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 РФ в части распространения его на осуществление ГКУ объектов незавершенного строительства (создаваемых объектов). Размер государственной пошлины составляет для физических лиц - 2000 рублей, для организаций - 22 000 рублей.

3. Уточнены положения подпунктов 24, 24.1 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ, в частности, установлена госпошлина за ГКУ или ГРП на земельный участок, предназначенный для ведения крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, в размере 700 рублей, а за одновременный ГКУ и ГРП - в размере 1000 рублей.

4. Пункт 1 статьи 333.33 НК РФ дополнен новым подпунктом 26.2, устанавливающим специальный размер государственной пошлины (4 000 руб.) за осуществляемые одновременно ГКУ и ГРП (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 РФ в части распространения его на действия на государственную регистрацию договоров безвозмездного пользования, в том числе договоров аренды, безвозмездного пользования частями объектов недвижимости, регистрация которых осуществляется одновременно с ГКУ таких частей объектов недвижимости (для физических лиц - 4000 рублей, для организаций - 44 000 рублей).

6. Уточнены положения подпункта 31 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ в части распространения его действия на государственную регистрацию сервитутов, предусматривающих право ограниченного пользования частями земельных участков, которая осуществляется одновременно с ГКУ таких частей земельных участков (в интересах физических лиц - 1 500 рублей, в интересах организаций - 6 000 рублей).

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

В случае, если при осуществлении ГКУ созданных (образованных) здания, сооружения одновременно осуществляются ГКУ всех расположенных в них помещений и (или) машино-мест, в том числе помещений, относящихся к имуществу общего пользования, и ГРП на такие помещения и (или) машино-места, государственная пошлина уплачивается за осуществление ГКУ здания, сооружения в размере, предусмотренном подпунктом 22.2 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ, и за осуществление ГРП прав на каждое такое помещение и (или) каждое такое машино-место в размере, предусмотренном подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ. Государственная пошлина за осуществление ГКУ помещений и (или) машино-мест в данном случае не уплачивается (пункт 1.1);

В случае, если в результате реконструкции здания, сооружения, строительства здания, сооружения, проводимых поэтапно, изменены их параметры (количество этажей, площадь, высота, произведены надстройка, перестройка, расширение), в связи с чем осуществляются ГКУ изменений характеристик таких здания, сооружения и одновременно ГКУ изменений характеристик расположенных в них помещений, машино-мест и (или) одновременно ГКУ созданных (образованных) помещений, машино-мест и ГРП на них, уплачивается государственная пошлина, предусмотренная подпунктом 22.3 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ (для физических лиц - 1000 рублей, для организаций - 2000 рублей), за осуществление ГКУ в связи с изменением характеристик таких здания, сооружения, а также государственная пошлина, предусмотренная подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ, за осуществление ГРП в отношении каждого созданного (образованного) помещения, машино-места (пункт 3).

8. Уточнены положения статьи 333.35 НК РФ, 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 РФ, в отношении таких органов (подпункт 4 пункта 1).

Соответственно, в случае, если указанные органы обращаются за осуществлением ГКУ и (или) ГРП 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 РФ.

В этой связи Росреестр также отмечает, 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 РФ льгота по уплате государственной пошлины распространяется также на действия по осуществлению ГКУ и (или) ГРП 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 РФ. Указанные лица не уплачивают государственную пошлину за ГКУ и (или) ГРП 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 РФ (подпункт 20 пункта 1);

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

- ГКУ земельных участков, используемых для северного оленеводства (подпункт 4.2 пункта 3);

- ГКУ в связи с прекращением существования объекта недвижимого имущества (подпункт 8.1 пункта 3);

- ГКУ 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);

- ГКУ 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);

- ГРП 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);

- ГКУ объектов недвижимости, осуществляемый на основании карты-плана территории, подготовленной по результатам выполнения комплексных кадастровых работ (подпункт 42 пункта 3);

- за ГКУ 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 ГКУ 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 ГКУ и (или) ГРП, в частности:

- не подлежит возврату уплаченная в соответствии с пунктом 1.1 статьи 333.33 НК государственная пошлина за ускоренное осуществление ГКУ и (или) ГРП 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 ГКУ и (или) ГРП, возвращается половина уплаченной государственной пошлины;

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

Просим довести вышеуказанную информацию до сведения кадастровых инженеров.

Приложение: 1. Закон № 275-ФЗ на 10 л., Закон № 275-ФЗ.docx, 45,02 Кб;
2. Письмо Росреестра от 22.08.2025 № 14-8484-ТГ/25 на 5 л., О разъяснении положений по уплате госпошлины, внесенных Законом № 275-ФЗ.pdf, 516,75 Кб.

Заместитель руководителя

Н.С. Ивчатова