

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО  
от 22 августа 2025 г. N 14-8484-ТГ/25**

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 N 275-ФЗ "О внесении изменений в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 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 ( $100\ 000\ 000 * 1/100 = 10\ 000\ 000$ ) 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 ( $100\ 000\ 000 * 1/4 = 25\ 000\ 000$ ), превышает 22 млн. руб., будет составлять 50 000 руб. ( $100\ 000\ 000 * 1/4 * 0,2\%$ ) <1>.

-----

<1> 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 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 N 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 частями (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 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 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", далее - Закон N 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 N 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 N 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 N 218-ФЗ осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости.

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

Т.А.ГРОМОВА