

Государственная регистрация прав и кадастровый учет недвижимости

Постановка на государственный кадастровый учет осуществляется без взимания платы с заявителя.

За осуществление государственной регистрации прав предусмотрена государственная пошлина.

Порядок уплаты и размеры госпошлины

Государственная пошлина – сбор, взимаемый с лиц, указанных в статье 333.17 Налогового Кодекса Российской Федерации (далее – НК), при их обращении в государственные органы, органы местного самоуправления, иные органы и (или) к должностным лицам, которые уполномочены в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, законодательными актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, за совершением в отношении этих лиц юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 НК, за исключением действий, совершаемых консульскими учреждениями Российской Федерации.

Плательщиками государственной пошлины признаются организации и физические лица если они обращаются за совершением юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 НК.

Плательщики уплачивают государственную пошлину при обращении за совершением юридически значимых действий, указанных в подпунктах 21 – 33 пункта 1 статьи 333.33 НК (государственная регистрация прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним), - до подачи заявлений на совершение соответствующих юридически значимых действий либо в случае, если заявления на совершение таких действий поданы в электронной форме*, после подачи указанных заявлений, но до принятия их к рассмотрению Государственная пошлина уплачивается плательщиком, если иное не установлено главой 25.3 НК. В случае, если за совершением юридически значимого действия одновременно обратились несколько плательщиков, не имеющих права на льготы, установленные главой 25.3 НК, государственная пошлина уплачивается плательщиками в равных долях. В случае если среди лиц, обратившихся за совершением юридически значимого действия, одно лицо (несколько лиц) в соответствии с главой 25.3 НК освобождено (освобождены) от уплаты государственной пошлины, размер государственной пошлины уменьшается пропорционально количеству лиц, освобожденных от ее уплаты в соответствии с главой 25.3 НК. При этом оставшаяся часть суммы государственной пошлины уплачивается лицом (лицами), не освобожденным (не освобожденными) от уплаты государственной пошлины в соответствии с главой 25.3 НК. Государственная пошлина уплачивается по месту совершения юридически значимого действия в наличной или безналичной форме. Факт уплаты государственной пошлины плательщиком в безналичной форме подтверждается платежным поручением с отметкой банка или соответствующего территориального органа Федерального казначейства (иного органа, осуществляющего открытие и ведение счетов), в том числе производящего расчеты в электронной форме, о его исполнении.

Факт уплаты государственной пошлины плательщиком в наличной форме подтверждается либо квитанцией установленной формы, выдаваемой плательщику банком, либо квитанцией, выдаваемой плательщику должностным лицом или кассой органа, в который производилась оплата.

Факт уплаты государственной пошлины плательщиком подтверждается также с использованием информации об уплате государственной пошлины, содержащейся в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, предусмотренной Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

Представление документа об уплате государственной пошлины вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными необходимыми для государственной регистрации прав документами не требуется. Заявитель вправе представить документ об уплате государственной пошлины в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, по собственной инициативе.

При наличии информации об уплате государственной пошлины, содержащейся в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, дополнительное подтверждение уплаты плательщиком государственной пошлины не требуется.

Днем приема заявления о государственной регистрации прав и иных необходимых для государственной регистрации прав документов в случаях, если вместе с таким заявлением не представлен документ об уплате

государственной пошлины или в соответствии с федеральным законом уплата государственной пошлины производится после представления таких заявления и документов, является день представления заявителем документа об уплате государственной пошлины или получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в установленном федеральным законом порядке сведений об уплате государственной пошлины. В указанных случаях заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы могут быть приняты к рассмотрению не позднее чем в течение десяти рабочих дней со дня их представления.

Если информация об уплате государственной пошлины отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен вместе с заявлением о государственной регистрации прав, документы, необходимые для государственной регистрации прав, к рассмотрению не принимаются. Такие документы по истечении десяти рабочих дней с момента их поступления в случае наличия соответствующего указания в заявлении выдаются заявителю лично или направляются ему посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении. Если документы, необходимые для государственной регистрации прав, представлены в форме электронных документов*, по истечении десяти рабочих дней с момента поступления таких документов заявителю по адресу электронной почты, указанному в заявлении, направляется уведомление в форме электронного документа о непринятии заявления и таких документов к рассмотрению.

Размеры государственной пошлины за совершение регистрационных действий в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (если за совершение таких регистрационных действий статьей 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации не установлены льготы по ее уплате)

	Виды регистрационных действий	Размеры государственной пошлины
1	Государственная регистрация права, возникшего до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон), осуществляемая по желанию правообладателя (за исключением прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения)	для физического лица - 2 000 рублей; для физического лица на объекты, указанные в подпункте 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации, - 350 рублей; для юридического лица – 22 000 рублей;
2	Государственная регистрация доли в праве общей собственности, возникшей до введения в действие Закона, осуществляемая по желанию правообладателя (за исключением доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения)	для каждого физического лица - 2 000 рублей; для каждого физического лица на объекты, указанные в подпункте 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации, - 350 рублей; для каждого юридического лица – 22 000 рублей;
3	Государственная регистрация права, возникшего до введения в действие Закона, осуществляемая в соответствии с пунктом 2 статьи 6 Закона в связи с государственной регистрацией ограничения (обременения) права или сделки с объектом недвижимого имущества, не влекущей отчуждения такого объекта (за исключением прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения)	для физического лица - 1000 рублей; для физического лица на объекты, указанные в подпункте 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации – 175 рублей; для юридического лица - 11000 рублей;
4	Государственная регистрация доли в праве общей собственности, возникшей до введения в действие Закона, осуществляемая в соответствии с частью 2 статьи 6 Закона в связи с государственной регистрацией ограничения (обременения) права или сделки с объектом недвижимого имущества, не влекущей отчуждения такого объекта (за исключением доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения)	для каждого физического лица - 1000 рублей; для каждого физического лица на объекты, указанные в подпункте 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации, - 175 рублей; для каждого юридического лица - 11000 рублей;
5	Государственная регистрация права, возникшего после введения в действие Закона (за исключением прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения)	для физического лица - 2000 рублей; для физического лица на объекты, указанные в подпункте 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации, - 350 рублей; для юридического лица – 22000 рублей;
6	Государственная регистрация права общей совместной собственности (за исключением прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения)	для физических лиц - 2000 рублей (вне зависимости от количества участников общей совместной собственности); для физических лиц на объекты, указанные в подпункте 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации, - 350 рублей (вне зависимости от количества

		участников общей совместной собственности)
7	Государственная регистрация доли в праве общей собственности, возникающей с момента государственной регистрации (за исключением доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения)	для физического лица - 2000 рублей, умноженные на размер доли в праве собственности; для физического лица на объекты, указанные в подпункте 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации, -350 рублей, умноженные на размер доли в праве собственности; для юридического лица – 22 000 рублей, умноженные на размер доли в праве собственности; Например, в случае приобретения земельного участка в равнодолевую собственность двух физических и трех юридических лиц (доли в праве равны 1/5) государственная пошлина за государственную регистрацию прав уплачивается физическими лицами в размере 400 рублей каждым (2000 рублей × 1/5), юридическими лицами - в размере 4400 рублей каждым (22 000 рублей× 1/5).
8	Государственная регистрация доли в праве общей долевой собственности, возникновение которой не связано с государственной регистрацией права (например, наследование, полная выплата паевого взноса членом жилищного, жилищно–строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива) (за исключением доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения)	для каждого физического лица – 2000 рублей; для каждого физического лица на объекты, указанные в подпункте 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации, - 350 рублей; для каждого юридического лица – 22 000 рублей
9	Государственная регистрация доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме	для всех категорий плательщиков - 200 рублей
10	Государственная регистрация доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	для всех категорий плательщиков - 100 рублей
11	Государственная регистрация прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, сделок, на основании которых ограничиваются (обременяются) права на них (за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктами 22.1 и 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации)	для всех категорий плательщиков - 350 рублей
12	Государственная регистрация права хозяйственного ведения	для юридического лица – 22 000 рублей
13	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, находящееся в составе паевого инвестиционного фонда	22 000 рублей
14	Государственная регистрация права пожизненного наследуемого владения земельным участком (за исключением прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения)	для физического лица - 2 000 рублей
15	Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс, а также ограничений (обременений) прав на предприятие как имущественный комплекс, в том числе договоров аренды предприятия как имущественного комплекса	0,1% от стоимости имущества, имущественных и иных прав, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, но не более 60 000 рублей
16	Государственная регистрация прекращения права без перехода права к новому правообладателю	для физического лица - 2 000 рублей; для юридического лица – 22 000 рублей
17	Государственная регистрация договора аренды, договора безвозмездного срочного пользования земельным участком, договора субаренды, договора (соглашения) о присоединении к договору аренды (далее также - договор аренды) (за исключением сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения)	в случае, если с заявлением о государственной регистрации договора аренды обращается одна сторона, а именно: физическое лицо - 2 000 рублей; юридическое лицо – 22 000 рублей; в случае, если с заявлением о государственной регистрации договора аренды, обращаются обе стороны, то государственная пошлина уплачивается в порядке, определенном п. 2 статьи 333.18 Налогового кодекса Российской Федерации: если договор заключен физическими лицами - 2 000 рублей, разделенные на количество участников договора; если договор заключен юридическими лицами –22 000 рублей, разделенные на количество участников договора;

		<p>если договор заключен юридическим и физическим лицами: физическое лицо уплачивает 2 000 рублей, разделенные на количество участников договора; юридическое лицо – 22 000 рублей, разделенные на количество участников договора; если договор заключен юридическим лицом и федеральным органом государственной власти, органом государственной власти субъектов Российской Федерации, органом местного самоуправления: юридическое лицо уплачивает 22 000 рублей, разделенные на количество участников договора (федеральный орган государственной власти, орган государственной власти субъектов Российской Федерации, орган местного самоуправления – освобождается от уплаты государственной пошлины);</p> <p>если договор заключен физическим лицом и федеральным органом государственной власти, органом государственной власти субъектов Российской Федерации, органом местного самоуправления: физическое лицо уплачивает 2 000 рублей, разделенные на количество участников договора (федеральный орган государственной власти, орган государственной власти субъектов Российской Федерации, орган местного самоуправления – освобождается от уплаты государственной пошлины);</p> <p>если договор заключен физическим лицом, юридическим лицом и федеральным органом государственной власти, органом государственной власти субъектов Российской Федерации, органом местного самоуправления: физическое лицо - 2 000 рублей, разделенные на количество участников договора, юридическое лицо – 22 000 рублей, разделенные на количество участников договора, федеральный орган государственной власти, орган государственной власти субъектов Российской Федерации, орган местного самоуправления – освобождается от уплаты государственной пошлины.</p> <p>Например, если сторонами договора аренды являются два физических лица и одно юридическое лицо, то государственная пошлина за государственную регистрацию договора уплачивается каждым физическим лицом в размере 666,6 рубля (2 000 рублей разделить на 3), юридическое лицо – 7333,3 рубля (22 000 рублей разделить на 3). Общая сумма уплаченной государственной пошлины будет составлять 8666,5 рубля.</p> <p>При этом государственная пошлина уплачивается только за государственную регистрацию сделки вне зависимости от количества объектов недвижимого имущества, являющихся объектами аренды, государственная регистрация ограничений (обременения), возникающих на основании договора аренды, осуществляется без уплаты государственной пошлины</p>
18	Государственная регистрация дополнительного соглашения к договору аренды (за исключением сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения)	<p>в случае, если с заявлением о государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды обращается одна сторона, а именно: физическое лицо - 350 рублей; юридическое лицо - 1000 рублей;</p> <p>в случае, если с заявлением о государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды, обращаются обе стороны, то физическое лицо - 350 рублей, разделенные на количество участников договора; юридическое лицо - 1000 рублей, разделенные на количество участников договора.</p>
19	Государственная регистрация соглашений (договоров) о переуступке прав и обязанностей по договору, подлежащему государственной регистрации, переводе долга, в том числе уступке требования, передаче прав и обязанностей по договору аренды (за исключением переуступки прав по договору об ипотеке)	Государственная пошлина уплачивается в порядке, определенном п. 17 настоящей таблицы
20	Государственная регистрация ипотеки, включая внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) записи об ипотеке как обременении прав на недвижимое имущество,	<p>если договор об ипотеке заключен физическими лицами - 1000 рублей (в сумме);</p> <p>если договор об ипотеке заключен юридическими лицами - 4000 рублей (в сумме);</p> <p>если договор об ипотеке заключен физическим и</p>

		юридическими лицами, за исключением договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона, - 1000 рублей (в сумме)
21	Внесение изменений в записи ЕГРН в связи с соглашением об изменении или о расторжении договора об ипотеке	если соглашение заключено физическими лицами - 200 рублей (в сумме); если соглашение заключено юридическими лицами - 600 рублей (в сумме); если соглашение заключено физическим и юридическим лицами, за исключением договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона, - 200 рублей (в сумме)
22	Государственная регистрация смены залогодержателя вследствие уступки прав по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, либо по договору об ипотеке, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в ЕГРН записи об ипотеке, осуществляемой при смене залогодержателя	для всех категорий плательщиков – 1 600 рублей
23	Государственная регистрация смены владельца закладной, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в ЕГРН записи об ипотеке, осуществляемой при смене владельца закладной	для всех категорий плательщиков - 350 рублей
24	Государственная регистрация сервитутов (за исключением ограничений (обременений) прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения)	установленных в интересах физических лиц - 1 500 рублей; установленных в интересах юридических лиц - 6 000 рублей
25	Государственная регистрация ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества (кроме предприятия как имущественного комплекса) (за исключением аренды, ипотеки, сервитута и ареста (запрещения), ограничений (обременений) прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения)	для физических лиц - 2 000 рублей; для юридических лиц – 22 000 рублей;
26	Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве	если договор заключен физическими лицами - 350 рублей, разделенные на количество участников договора; если договор заключен юридическими лицами – 6 000 рублей, разделенные на количество участников договора; если договор заключен юридическим и физическим лицами: физическое лицо уплачивает 350 рублей, разделенные на количество участников договора; юридическое лицо – 6 000 рублей, разделенные на количество участников договора
27	Государственная регистрация соглашения об изменении или о расторжении договора участия в долевом строительстве, уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, включая внесение соответствующих изменений в ЕГРН	для всех категорий плательщиков – 350 рублей
28	Внесение изменений в записи ЕГРН (за исключением внесения изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке)	для физических лиц - 350 рублей; для юридических лиц - 1000 рублей;
29	Внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке	для всех категорий плательщиков - 350 рублей
30	Внесение изменений в записи ЕГРН о предприятии как имущественном комплексе	для физических лиц - 350 рублей; для юридических лиц - 1 000 рублей;

Размеры государственной пошлины, установленные главой 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации за совершение юридически значимых действий в отношении физических лиц, применяются с учетом коэффициента 0,7 в случае совершения указанных юридически значимых действий с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг, региональных порталов государственных и муниципальных услуг и иных порталов, интегрированных с единой системой идентификации и аутентификации, и получением результата услуги в электронной форме (пункт 4 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации). Данные положения согласно Федеральному закону от 21.07.2014 № 221-ФЗ «О внесении изменений в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» действуют до 1 января 2019 года.

От уплаты государственной пошлины освобождаются:

1. федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления при их обращении за государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
2. Центральный банк Российской Федерации при обращении за совершением установленных главой 25.3 НК юридически значимых действий в связи с выполнением им функций, возложенных на него законодательством Российской Федерации;
3. физические лица, признаваемые малоимущими в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации за совершение действий, предусмотренных подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК, за исключением государственной регистрации ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Государственная пошлина не уплачивается:

1. за государственную регистрацию права оперативного управления недвижимым имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности;
2. за государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на земельные участки, используемые для северного оленеводства;
3. за государственную регистрацию права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности;
4. за внесение изменений в ЕГРН в случае изменения законодательства Российской Федерации;
5. за внесение изменений в ЕГРН при представлении организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества уточненных данных об объекте недвижимого имущества в порядке, установленном статьей 17 Закона;
6. за государственную регистрацию арестов, прекращения арестов недвижимого имущества;
7. за государственную регистрацию ипотеки, возникающей на основании закона, а также за погашение регистрационной записи об ипотеке;
8. за государственную регистрацию соглашения об изменении содержания закладной, включая внесение соответствующих изменений в записи ЕГРН;
9. за выдачу закладной;
10. за государственную регистрацию права, возникшего до введения в действие Закона, на объект недвижимого имущества при государственной регистрации перехода данного права или сделки об отчуждении объекта недвижимого имущества;
11. за государственную регистрацию прекращения прав в связи с ликвидацией объекта недвижимого имущества, отказом от права собственности на объект недвижимого имущества, переходом права к новому правообладателю, преобразованием (реконструкцией) объекта недвижимого имущества;
13. за государственную регистрацию прекращения ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
14. за государственную регистрацию права собственности Российской Федерации на автомобильные дороги, переданные в доверительное управление юридическому лицу, созданному в организационно-правовой форме государственной компании, и на земельные участки, предоставленные в аренду указанному юридическому лицу, государственную регистрацию договоров аренды земельных участков, предоставленных указанному юридическому лицу, а также за государственную регистрацию прекращения прав на такие автомобильные дороги и земельные участки;
15. за государственную регистрацию прекращения права при государственной регистрации за тем же правообладателем другого вида права (например, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком на право собственности в соответствии с пунктом 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»);

16. за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество Союзного государства и сделок с ним;

17. за совершение юридически значимых действий, указанных в статье 333.33 настоящего Кодекса, в случае, если такие действия совершаются в соответствии с Федеральным законом "Об особенностях функционирования финансовой системы Республики Крым и города федерального значения Севастополя на переходный период";

ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ИЗЛИШНЕ УПЛАЧЕННОЙ ГОСПОШЛИНЫ

Основания и порядок возврата государственной пошлины установлены статьей 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Уплаченная государственная пошлина подлежит возврату в случае уплаты в большем размере, чем это предусмотрено, а также в случае отказа лиц, уплативших государственную пошлину, от совершения юридически значимого действия до обращения в уполномоченный орган, совершающий данное юридически значимое действие.

Основание для возврата излишне уплаченной государственной пошлины является заявление плательщика или его представителя, действующего на основании доверенности. Заявление о возврате излишне уплаченной суммы государственной пошлины подается плательщиком государственной пошлины в орган, уполномоченный совершать юридически значимые действия, за которые уплачена государственная пошлина.

К заявлению о возврате излишне уплаченной (взысканной) суммы государственной пошлины прилагаются подлинные платежные документы в случае, если государственная пошлина подлежит возврату в полном размере, а в случае, если она подлежит возврату частично, - копии указанных платежных документов.

При отказе в государственной регистрации права, уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию права не возвращается.

При прекращении государственной регистрации прав на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию прав.