

# Информационное письмо

## *Повышение гос. пошлин за регистрационные действия с недвижимостью с 01 января 2025 года*

27 сентября 2024 г.

Уважаемые дамы и господа,

С 01 января 2025 года вступают в силу изменения в Налоговый кодекс РФ ([Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ](#)), в соответствии с которыми значительно увеличиваются размеры госпошлин за проведение государственной регистрации прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектами недвижимости («**регистрация прав**») и / или государственного кадастрового учета («**кадастровый учет**») в отношении объектов недвижимости.

Также [Федеральным законом от 22.07.2024 № 207-ФЗ](#) вводится возможность проведения регистрационных действий в сокращенные сроки.

Учитывая большое количество нюансов, предлагаем рассмотреть нововведения и подумать о возможных действиях, которые может быть целесообразно принять в связи с изменениями законодательства.

Ниже мы остановимся подробнее на изменениях госпошлин в отношении:

- [Регистрации прав](#)
- [Кадастрового учета](#)
- [Регистрации аренды и иных обременений, в отношении которых не предусмотрено специальных положений о порядке расчета госпошлины](#)
- [Регистрации договора ипотеки и обременения в виде ипотеки](#)
- [Регистрации прав с участием ПИФов](#)
- [Кадастрового учета и регистрации прав на здания \(сооружения\) и помещения в них](#)
- [Новой опции ускоренной регистрации](#)
- [Иных регистрационных действий](#)

Также обращаем внимание, что с 9 сентября 2024 года размеры госпошлин за рассмотрение арбитражных споров государственными судами существенно увеличены и выросли в среднем в 10 раз в связи с принятием Закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ. Максимальный размер госпошлины составляет 10 млн руб.

В случае возникновения спора в отношении дорогостоящей недвижимости госпошлина может быть значительной, мы рекомендуем учитывать данную информацию при планировании сделок и оценке рисков споров.

Узнать больше об увеличении судебных пошлин можно в информационном письме, доступном по [ссылке](#).

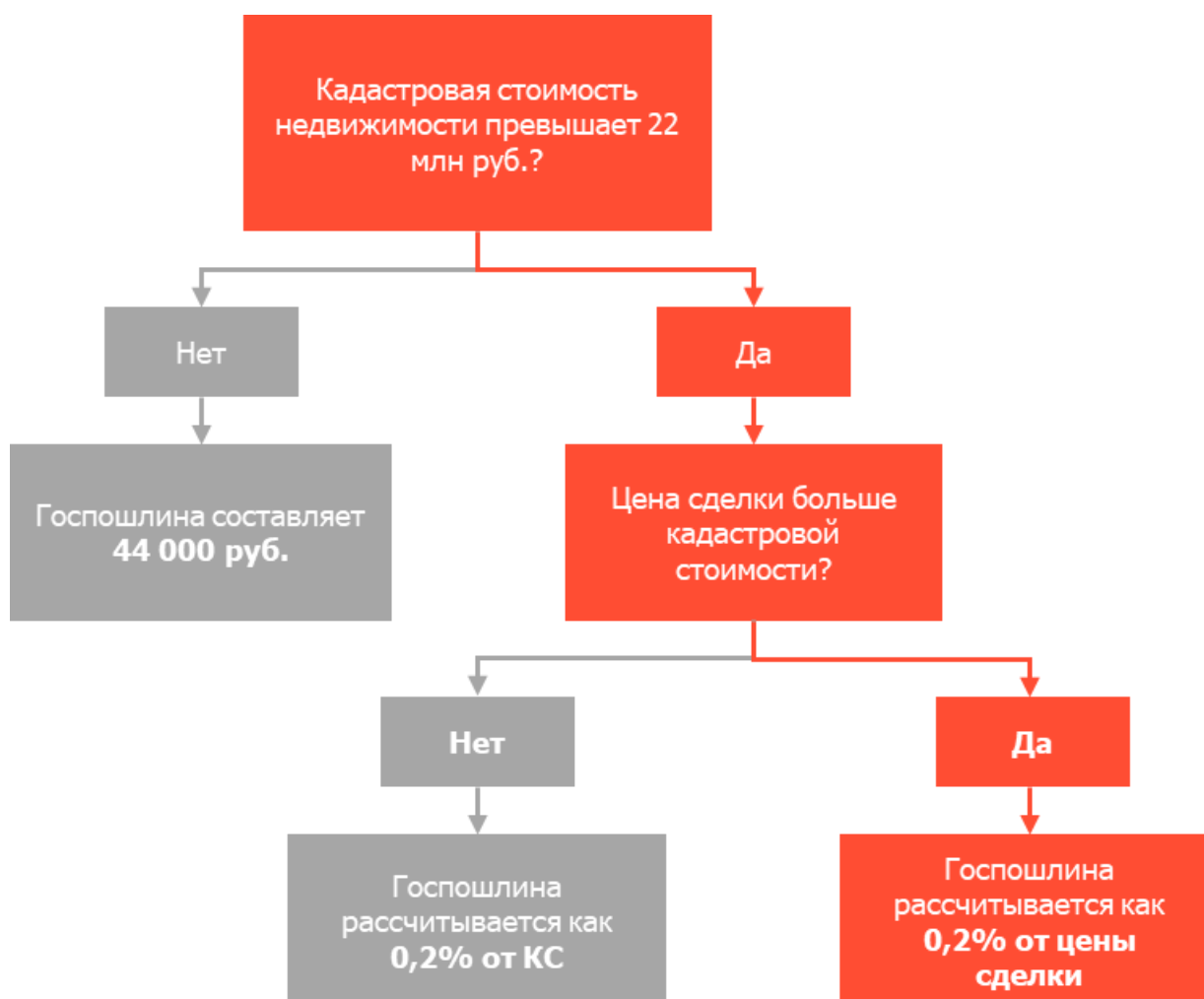
## Госпошлина за регистрацию прав

На текущий момент госпошлина за регистрацию прав является фиксированной и составляет 22 000 руб. для организаций.

В соответствии с вносимыми изменениями госпошлина за регистрацию прав будет зависеть от кадастровой стоимости недвижимости (далее также – «КС»):

- (А) Для объектов, кадастровая стоимость которых не определена или не превышает 22 млн руб., устанавливается госпошлина, не зависящая от кадастровой стоимости и цены сделки («**Фиксированная госпошлина**»). Фиксированная госпошлина за регистрацию прав составляет 44 000 руб.
- (В) Если кадастровая стоимость недвижимости превышает 22 млн руб., то госпошлина за регистрацию прав определяется как 0,2% от КС, но не менее 0,2% от цены сделки, являющейся основанием перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости («**Переменная госпошлина**»). Максимальный размер Переменной госпошлины ограничен суммой 1 млн руб.

Таким образом, для определения размера госпошлины за регистрацию прав необходимо будет следовать алгоритму:



Ниже Вы найдете матрицу (сетку) примеров расчета Переменной госпошлины для различных ситуаций (значения взяты условно):

		Цена сделки					
		30 000 000	50 000 000	70 000 000	100 000 000	300 000 000	500 000 000
Кадастровая стоимость	10 000 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000
	30 000 000	60 000	100 000	140 000	200 000	600 000	1 000 000
	50 000 000	100 000	100 000	140 000	200 000	600 000	1 000 000
	70 000 000	140 000	140 000	140 000	200 000	600 000	1 000 000
	100 000 000	200 000	200 000	200 000	200 000	600 000	1 000 000
	300 000 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	1 000 000
	500 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000

**NB!** Обращаем внимание, что на практике после образования объекта недвижимости (при объединении или разделе земельных участков, при образовании помещений в здании и т.п.) кадастровая стоимость вносится не сразу, а с задержкой. Исходя из буквального толкования закона, при проведении сделки в период, когда кадастровая стоимость еще не внесена в ЕГРН, стороны должны будут уплатить Фиксированную госпошлину. Мы ожидаем, что будут даны разъяснения по применению закона для указанных случаев.

### Госпошлина за кадастровый учет

Госпошлина за кадастровый учет созданных (образованных) объектов недвижимости без одновременной регистрации прав для организаций составляет 22 000 руб., при этом госпошлина за кадастровый учет в связи с изменением сведений об объекте недвижимости для организаций составляет 2 000 руб. (пп. 22.2-22.3 п. 1 ст. 333.33 НК РФ).

При одновременном проведении кадастрового учета и регистрации прав на созданные (образованные) объекты недвижимости размер Фиксированной госпошлины составляет 66 000 руб., а Переменная госпошлина увеличивается на 22 000 руб. (пп. 22.4) п. 1 ст. 333.33 НК РФ).

### Госпошлина за регистрацию аренды и иных обременений, в отношении которых не предусмотрено специальных положений о порядке расчета госпошлины

С 01 января 2025 при регистрации аренды и иных обременений, к которым не применяются исключения, госпошлина будет рассчитываться в соответствии с общим порядком, который был рассмотрен выше, т.е. исходя из кадастровой стоимости объекта аренды.

Соответственно, размер госпошлин для купли-продажи и аренды объекта будет одинаковым, что вызывает вопросы само по себе. При этом предложенные законодателем формулировки имеют неоднозначности и пробелы, в частности:

#### (А) Расчет Переменной госпошлины при регистрации обременений

При расчете Переменной госпошлины при регистрации обременений, очевидно, что отсутствует сделка, являющаяся основанием перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости.

Мы не исключаем, что до вступления поправок в силу в Налоговый кодекс РФ будут внесены изменения, в соответствии с которыми цена сделки для целей расчета Переменной госпошлины будет рассматриваться как цена договора за определенный

период. Могут быть рассмотрены 2 варианта: цена сделки будет определяться как 1) цена договора за 1 (один) год (аналогичный подход применяется при оценке количественного критерия крупности сделки в отношении договоров аренды, заключенных на неопределенный срок); 2) цена договора за весь срок (аналогичный подход применяется при оценке количественного критерия крупности сделки в отношении договоров аренды).

В текущей редакции базовым вариантом расчета Переменной госпошлины при регистрации обременений будет кадастровая стоимость.

## **(В) Расчет госпошлины при обременении части объекта**

Мы видим неопределенность в том, как будет рассчитываться госпошлина для случаев, когда обременяется только часть объекта недвижимости – например, часть земельного участка, часть помещения, часть здания (если при этом соответствующая часть не поставлена на кад. учет как помещение). При консервативном подходе госпошлина также будет определяться исходя из кадастровой стоимости всего объекта недвижимости.

**NB!** Обращаем внимание, что отсутствие государственной регистрации договора аренды не влечет за собой его недействительность или незаключенность, однако права арендатора по незарегистрированному договору не могут быть противопоставлены им третьим лицам.

С учетом изложенного и принимая во внимание высокие расходы по регистрации обременений, мы считаем, что стороны будут избегать регистрации аренды и иных обременений в тех случаях, когда это возможно. Отметим, что кроме договоров аренды аналогичная ситуация складывается, например, для договоров доверительного управления.

Мы ожидаем, что будут даны разъяснения по применению закона для указанных случаев.

## **Госпошлина за регистрацию договора ипотеки и обременения в виде ипотеки**

Размеры госпошлины за регистрацию ипотеки остаются прежними – 4 000 руб. (для организаций). Стоимость внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке повышается с 600 руб. до 1 200 руб.

**NB!** Госпошлина за государственную регистрацию ипотеки, возникающей в силу закона, не уплачивается.

## **Госпошлина за регистрацию прав с участием ПИФов**

Госпошлина за регистрацию прав владельцев паев на недвижимость, составляющую ПИФ или приобретаемую ПИФом, ограничений и обременений недвижимости, сделок с такой недвижимостью будет в два раза меньше, чем за совершение аналогичных действий для организаций: 22 000 руб. (если кадастровая стоимость недвижимости не определена или не превышает 22 млн руб.) или 0,1% от кадастровой стоимости, но не менее 0,1% от цены сделки (если кадастровая стоимость превышает 22 млн руб.). Максимальный размер госпошлины при этом также составляет 1 млн руб. (пп. 22.1) п. 1 ст. 333.33 НК РФ).

В связи с этим для крупных арендодателей, а также лиц, занимающихся инвестициями в недвижимость, может стать более привлекательно структурировать владение недвижимостью через ПИФ.

**NB!** При покупке недвижимости ПИФом одновременно с регистрацией общей долевой собственности владельцев паев инвестиционного фонда осуществляется регистрация обременения в виде доверительного управления в пользу управляющей компании, при этом, согласно позиции Конституционного Суда РФ<sup>1</sup>, госпошлина должна уплачиваться единожды.

<sup>1</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 20.02.2024 № 7-П

## Размеры госпошлины при кадастровом учете и регистрации прав на здания (сооружения) и помещения в них

В ст. 333.34-1 НК РФ устанавливаются особенности уплаты госпошлины при регистрации прав и (или) кадастровом учете здания и помещений в нем.

Особенности расчет госпошлин в указанных случаях представлены в таблице.

№	Регистрационное действие	Размер госпошлины
<b>1.</b>	<b>Для новых зданий</b>	
1.1.	Регистрация прав и кадастровый учет здания одновременно с кадастровым учетом всех помещений в нем	Фиксированная госпошлина в размере 66 000 руб. за здание и все помещения. Переменная госпошлина, увеличенная на 22 000 руб. за здание и все помещения.
1.2.	Одновременный кадастровый учет здания и всех помещений в нем	22 000 руб. за здание и все помещения.
<b>2.</b>	<b>Для зданий, поставленных на кад. учет</b>	
2.1.	Регистрация прав на все помещения	Фиксированная госпошлина в размере 66 000 руб. в отношении каждого из помещений. Переменная госпошлина, увеличенная на 22 000 руб. в отношении каждого из помещений.
2.2.	Кадастровый учет всех помещений в здании	22 000 руб. в отношении каждого из помещений.
2.3.	Регистрация прав и кадастровый учет на все помещения	Фиксированная госпошлина в размере 66 000 руб. в отношении каждого из помещений. Переменная госпошлина, увеличенная на 22 000 руб. в отношении каждого из помещений.

**ВНИМАНИЕ!** Исходя из содержания вносимых изменений застройщики вместе с постановкой на кадастровый учет построенного здания должны одновременно ставить на кадастровый учет (и осуществлять регистрацию прав) – при необходимости помещений в нем. В противном случае – если застройщики будут осуществлять кадастровый учет (и регистрацию прав) помещений в здании, которое уже поставлено на кадастровый учет, то они будут вынуждены оплачивать госпошлину в отношении каждого помещения.

### Ускоренная регистрация

С 01 января 2025 года вводится возможность проведения регистрационных действий в сокращенные сроки – не более одного рабочего дня с даты поступления документов в Росреестр. Для проведения ускоренной регистрации необходимо будет уплатить госпошлину в двойном размере.

Обращаем внимание, что т.н. «ускоренная регистрация» может быть осуществлена только в соответствии с перечнем видов регистрационных действий, определенным органом регистрации прав и размещенным на официальном сайте («Перечень») (ч. 1.1 ст. 16 Закона

о госрегистрации недвижимости в ред. от 01.01.2025). Как мы понимаем, такой Перечень будет опубликован позднее.

Напоминаем, что «ускоренная» регистрация стала возможной ещё в 2019 году, но только для нотариально удостоверенных сделок. Теперь совершить регистрационные действия в ускоренном режиме станет возможным и без участия нотариуса.

**NB!** Установленные сокращенные сроки отсчитываются от даты поступления документов в Росреестр, при этом на практике документы сдаются в МФЦ, которые их передают в Росреестр. Действующее законодательство устанавливает, что сроки передачи документов в орган регистрации прав не должны превышать один рабочий день, т.е. можно предположить, что общие сроки регистрации при подаче через МФЦ все же будут более одного рабочего дня.

### Иные изменения госпошлин

Ознакомиться с изменениями остальных госпошлин за совершение отдельных регистрационных действий можно с помощью таблицы, представленной ниже.

Регистрационное действие	Текущий размер госпошлины	Размер госпошлины с 01 января 2025
Регистрация договора долевого участия	6 000 руб.	12 000 руб.
Регистрация перехода права собственности в связи с реорганизацией в форме преобразования	1 000 руб.	2 000 руб.

\* \* \*

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. Если кто-то из Ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в ответ на это сообщение. Если Вы хотите больше узнать о нашей практике [Недвижимости](#), пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить Вам наши материалы.

*Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма, равно как и юридическая фирма АЛРУД, не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.*

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с экспертами АЛРУД:



**Андрей  
Жарский**

Партнер, к.ю.н., Адвокат,  
Солиситор Англии и Уэльса  
Недвижимость, Корпоративное  
право, Слияния и поглощения

E: [andrey.zharskiy@alrud.com](mailto:andrey.zharskiy@alrud.com)



**Станислав  
Веселов**

Советник  
Недвижимость

E: [sveselov@alrud.com](mailto:sveselov@alrud.com)

С Уважением,  
Юридическая фирма АЛРУД