**Что почём при регистрации недвижимости**

**Подробно о размерах государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и порядке её уплаты**

Статьёй 17 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) установлено, что за государственную регистрацию прав взымается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом РФ (далее – НК).

* **Кто и за что платит**

Государственная пошлина уплачивается плательщиком, если иное не установлено главой 25.3 Налогового кодекса (НК). Плательщиками государственной пошлины признаются организации и физические лица, если они обращаются за совершением юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 НК.

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

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.

* **Где и как платят**

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 госпошлины 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».

* **Как подтверждается оплата**

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.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 25 Закона о регистрации, орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем.

* **Сколько платить за госрегистрацию**

Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий установлены статьей 333.33 НК.РФ. Так, в частности государственная пошлина за государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, составляет: для физических лиц - 2 000 рублей; для организаций - 22 000 рублей;

Государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества составляет 350 рублей.

За государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, сделок с такими земельными участками, если данные сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, взимается государственная пошлина в размере 350 рублей.

* **Сколько платить за долёвку и ипотеку**

За государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве установлена государственная пошлина для физических лиц - 350 рублей; для организаций - 6 000 рублей; за государственную регистрацию 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 Единый государственный реестр недвижимости, - 350 рублей;

За государственную регистрацию ипотеки, включая внесение в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке как обременении объекта недвижимости (за исключением ипотеки, возникающей в силу закона) установлена государственная пошлина для физических лиц - 1 000 рублей; для организаций - 4 000 рублей. При этом, в случае, если договор об ипотеке или договор, включающий соглашение об ипотеке, обеспечивающее исполнение обязательства, за исключением договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона, заключен между физическим лицом и юридическим лицом, государственная пошлина за юридически значимые действия взимается в размерах, установленных для физических лиц.

За государственную регистрацию ипотеки, возникающей в силу закона, а также за погашение регистрационной записи о залоге государственная пошлина не взимается.

* **Что изменилось в текущем году**

С 01.01.2021 вступили в силу изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации.

Новые положения отменяют уплату государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на объекты недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», то есть **до 31.01.1998** - «ранее возникшее право».

До вступления указанных изменений в силу госпошлина за регистрацию «ранее возникшего права» не уплачивалась в случае, если такое право регистрировалось одновременно с регистрацией перехода права, например по сделке купли-продажи, дарения.

С нового года можно зарегистрировать «ранее возникшее право»  (например: на основании договора приватизации, свидетельства о праве собственности на землю, договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом и иных документов, оформленных до 31.01.1998) бесплатно.

Изменения также касаются установления госпошлины в размере 1000 рублей за государственную регистрацию перехода права собственности на объект недвижимости в связи с реорганизацией юридического лица в форме преобразования. Например, при реорганизации в форме преобразования общества с ограниченной ответственностью в акционерное общество необходимо внести соответствующие изменения в Единый государственный реестр недвижимости. Государственная пошлина за такую регистрацию составит 1000 рублей.

Кроме того, Министерством финансов Российской Федерации 6 октября 2020 г. издано письмо № 03-05-04-03/87113 по вопросу уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений к договорам аренды недвижимого имущества, которым разъяснено, что за государственную регистрацию дополнительных соглашений к договорам аренды недвижимости должна уплачиваться государственная пошлина в размерах, установленных подпунктами 22 и 25 пункта 1 статьи ЗЗЗ.33 НК РФ (в размере 2000 рублей для физических лиц, 22 000 рублей для организацией; 350 рублей, если предметом договора аренды является земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения).

**О. Н. Смирнова, начальник отдела**

**регистрации объектов недвижимости**

**нежилого назначения и земельных участков**

**Управления Росреестра по Ивановской области**