

**07.06.2022**

**Особенности уплаты государственной пошлины за регистрацию сделок с недвижимостью**

Государственная пошлина – это сбор, взимаемый с лиц, при их обращении в государственные органы, органы местного самоуправления, иные органы и (или) к должностным лицам, которые уполномочены в соответствии с законодательными актами РФ, законодательными актами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, за совершением в отношении этих лиц юридически значимых действий.

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – НК РФ).

Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий указаны в  ст. 333.33 НК РФ (часть вторая). В соответствии с пп. 22 п.1 ст.333.33, например, за регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, физические лица заплатят 2000 рублей, юридические лица 22000 рублей.

Размеры государственной пошлины, установленные НК РФ за совершение юридически значимых действий в отношении физических лиц, применяются с учетом коэффициента 0,7 в случае подачи заявления о совершении указанных юридически значимых действий и уплаты соответствующей государственной пошлины с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг.

Действия, за которые не нужно уплачивать госпошлину, перечислены в пп. 4.1 - 8.2 п. 3 ст. 333.35 НК РФ.

Так, прежний правообладатель не уплачивает госпошлину при переходе права на недвижимость к новому правообладателю, так как его право прекращается. Заявление в этом случае подают обе стороны договора, но госпошлину должен уплатить только новый правообладатель (пп. 8.1 п. 3 ст. 333.35 НК РФ).

Госпошлина не уплачивается и при государственной регистрации возникшего до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на объект недвижимости (пп. 8 п. 3 ст. 333.35 НК РФ).

Также госпошлина не уплачивается при государственной регистрации, например:

* арестов недвижимости и их прекращения (пп. 5 п. 3 ст. 333.35 НК РФ);
* ипотеки в силу закона, погашения записи об ипотеке (пп. 6 п. 3 ст. 333.35 НК РФ);
* прекращения прав, в том числе при ликвидации объекта недвижимости, преобразовании (реконструкции) недвижимости, отказом от права собственности на объект недвижимого имущества (пп. 8.1 п. 3 ст. 333.35 НК РФ);
* прекращения ограничений (обременений) прав на недвижимость (пп. 8.2 п. 3 ст. 333.35 НК РФ).

Следует отметить, что если соглашение о расторжении договора аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации, то за государственную регистрацию такого соглашения уплачивается государственная пошлина в размерах установленных пп. 22 и 25 п.1 ст.333.33 НК РФ. Статья 333.35 НК РФ предусматривает льготы для отдельных категорий физических лиц и организаций по уплате государственной пошлины. Так, в силу пп. 15 п. 1 и п. 2 ст. 333.35 НК РФ физические лица, признаваемые малоимущими в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), освобождаются от уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества.

Согласно части 2 ст. 49 ЖК РФ малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

В связи с этим основанием для освобождения физического лица от уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию права на недвижимое имущество (пп. 15 пункта 1 ст. 333.35 НК РФ) является решение органа местного самоуправления о признании заявителя малоимущим, принятое в соответствии с законом соответствующего субъекта РФ.

В случае, если за регистрацией права одновременно обратились несколько плательщиков, не имеющих права на льготы, государственная пошлина уплачивается плательщиками в равных долях. В случае, если среди обратившихся лиц одно лицо (несколько лиц) освобождено (освобождены) от уплаты государственной пошлины, размер государственной пошлины уменьшается пропорционально количеству лиц, освобожденных от ее уплаты. При этом оставшаяся часть суммы государственной пошлины уплачивается лицом (лицами), не освобожденным (не освобожденными) от уплаты государственной пошлины.

Представление документа, подтверждающего внесение государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, вместе с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не требуется, но заявитель вправе представить такой документ по собственной инициативе.

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, то государственный регистратор имеет основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения.

Начальник Шегарского

межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области

Владимир Михеев