



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Ленинградской области

Особенности совершения сделок с недвижимостью

Кислицына Наталья Альбертовна

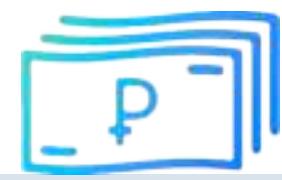
Заместитель руководителя Управления Росреестра
по Ленинградской области

17 декабря 2025 г.





Законы 2025 года: Изменения в НК РФ с 01.01.2025



пункт 1 статьи 333.33 НК РФ

с 01.01.2025 пошлина должна уплачиваться не только за государственную регистрацию прав, но и за государственный кадастровый учет, увеличены размеры пошлины за ГРП, зависят от кадастровой стоимости объекта

государственная пошлина
уплачивается за
осуществление учетных
действий либо учетно-
регистрационных действий
(подпункты 21, 22.2, 22.3, 22.4,
24.1, 25.1 пункта 1 статьи 333.33
НК)

изменился размер
государственной пошлины за
осуществление
регистрационных действий
(см., например, подпункты
24, 25, 26, 27, 27.1, 27.2, 28.1,
29, 30 пункта 1 статьи 333.33
НК)

изменилась методика
расчета государственной
пошлины (подпункты 22, 22.1
пункта 1 статьи 333.33 НК)

Актуализированная информация о размерах государственной пошлины размещена на официальном сайте
Росреестра



Законы 2025 года: Изменения в НК и Закон № 218 с 01.01.2025 (ускоренная регистрация)



Росреестром определен перечень видов регистрационных действий, для которых в заявлении возможно отметить просьбу об ускоренной регистрации (за 1 рабочий день) *

Оплачивается государственная пошлина в двойном размере

для физических лиц:

1. государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании договора об ипотеке;
2. государственная регистрация прав на жилое помещение (квартиру) на основании договора купли-продажи (за исключением случая продажи с публичных торгов) или договора дарения, совершенного в простой письменной форме.

для юридических лиц:

1. государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании договора об ипотеке
2. государственная регистрация прав на помещение (жилое или нежилое) на основании договора купли-продажи (за исключением случая продажи с публичных торгов), совершенного в простой письменной форме

ПО ИНЫМ учетно-регистрационным действиям «ускорение» не предусмотрено!

*перечень размещен на сайте Росреестра



Федеральный закон № 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

С 01.03.2025 исключительно в электронном виде направляют заявления и документы:

Юридические лица – при представлении заявлений о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к ним документов, за *исключением случаев, если стороной сделки, подлежащей государственной регистрации, или сделки, на основании которой подлежит государственной регистрации право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, является физическое лицо (кроме договоров участия в долевом строительстве, которые предоставляются только в форме электронных документов)*

В целях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве

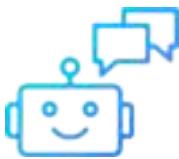
ИП – с точки зрения законодательства о регистрации физическое лицо

Может быть представлен в бумажном виде договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, если хотя бы одной из сторон такого договора уступки является физическое лицо, т.к. является самостоятельным договором

Заявление и документы подлежат возврату без рассмотрения если в случаях, установленных частями 1.4, 1.6, 1.7 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, *такие заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе*



Электронная подача с использованием МЧД



Машиночитаемая доверенность - МЧД для юридических лиц

Машиночитаемая доверенность (МЧД) – это электронная доверенность на подписание электронных документов или совершение действий. Доверенность формируется в виде структурированного XML-файла, который может быть прочитан специальной программой. В МЧД содержатся сведения о доверителе, лице, которому выдана доверенность, и полномочиях этого лица. При ее использовании бумажную доверенность предоставлять не надо.

Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» определено, что МЧД обязательна в случаях, когда представитель, действующий от имени организации, подписывает электронные документы своей квалифицированной электронной подписью(пункты 2, 2.2 части 1, пункт 2 части 2 статьи 17.2, пункты 2 ст. 17.3)

31.08.2024 завершился переходный период, в течение которого сотрудники организаций могли подписывать электронные документы от ее имени без МЧД.

С 01.09.2024 представление в орган регистрации прав в целях ГКУ и (или) ГРП доверенности, выполненной в формате PDF и подписанный сертификатом усиленной квалифицированной электронной подписи (далее – УКЭП) нотариуса, не допускается.

Доверенность на представление интересов юридического лица должна быть подготовлена в электронной форме в машиночитаемом виде в формате XML, удостоверена УКЭП нотариуса.

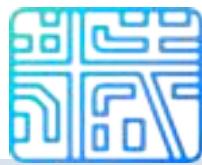
В противном случае имеются основания для возврата заявления и документов без рассмотрения в соответствии с пунктом 1 статьи 25 Закона № 218-ФЗ.

При представительстве физического лица другим физическим лицом в целях государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав допускается использование доверенности в формате PDF.





Законы 2025 года: Изменения с 01.03.2025 - межевание земли



Федеральный закон № 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

С 01.03.2025 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ дополнена новыми основаниями для приостановления

п. 21.1: в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом договора, на основании которого осуществляются государственная регистрация прав, ограничение прав, обременение земельного участка, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка

п. 21.2: в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено), для осуществления государственного кадастрового учета которых и (или) государственной регистрации прав на которые подано заявление, кроме случаев, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подано в связи с прекращением существования таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства



Законы 2025 года: Изменения с 01.03.2025 - межевание земли не требуется



распоряжение земельным участком:

- ✓ при государственной регистрации права, обременения объекта недвижимости на основании **соглашения об установлении сервитута**
- ✓ если предметом договора является доля в праве на Участок из состава земель сельскохозяйственного назначения (земельная доля)
- ✓ при государственной регистрации **ипотеки права аренды** земельного участка, являющегося предметом договора об ипотеке
- ✓ при **внесении изменений в регистрационную запись об ипотеке** земельного участка на основании **НЕ подлежащего государственной регистрации** дополнительного соглашения к договору об ипотеке
- ✓ при государственной регистрации прав на земельный участок в порядке **наследования**
- ✓ если в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ лесного участка, часть которого передается в аренду, но до 01.01.2026 к заявлению о государственной регистрации договора **аренды части такого лесного участка** приложен **межевой план лесного участка, содержащий сведения о границах части лесного участка**, переданной в аренду

распоряжение объектом капитального строительства:

- при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении сооружения, являющегося **линейным объектом**, объекта незавершенного строительства, являющегося линейным объектом, строительство которого не завершено
- если документы об осуществлении учетно-регистрационных действий представлены в связи с **прекращением существования** расположенных на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- при осуществлении любых учетно-регистрационных действий в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если в ЕГРН **отсутствуют сведения о расположении** этих объектов на земельных участках (в том числе, когда невозможно установить, на каком именно земельном участке расположен объект недвижимости)
- при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении **помещений, машино-мест**
- к объектам недвижимости, **созданным в границах предоставленных до 01.01.2026 частей лесных участков**, если в ЕГРН **содержатся сведения о границах** таких частей лесных участков
- при внесении **изменений в регистрационные записи об ипотеке** зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (в случаях, когда не осуществляется государственная регистрация дополнительного соглашения к договору об ипотеке)
- при внесении **изменений в регистрационные записи о правах** покупателей зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (на основании **НЕ подлежащих государственной регистрации** дополнительных соглашений к договорам купли-продажи этих объектов, обязательства по которым не исполнены)
- при государственной регистрации прав на здание, сооружение, объект незавершенного строительства на основании **решения суда**, которым на орган регистрации прав **возложена обязанность** осуществить такую регистрацию
- при внесении в записи ЕГРН изменений, связанных с **приведением вида объекта в соответствие** с требованиями действующего **законодательства** (дом блокированной застройки, гараж)



Законы 2025 года: Изменения с 01.03.2025

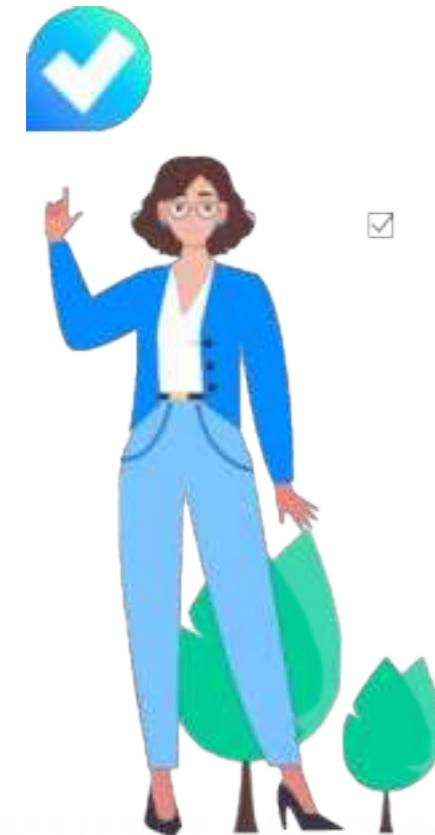
- новые основания для возврата заявлений без рассмотрения



статья 25 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
в редакции Федерального закона № 487-ФЗ

ДВА новых основания для возврата заявления и документов без рассмотрения:

- если не выполнено требование об электронной подаче и заявление представлено на бумажном носителе (обязаны в электронном виде ОГВ, ОМСУ, юр. лица, договор по ДДУ);
- - если заявление и документы представлены повторно и при этом по ранее представленному такому заявлению принято решение об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.





Законы 2025 года: Изменения с 01.03.2025

- постановка ранее учтенных с МП и ТП



часть 5.1 статья 69 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в редакции Федерального закона № 487-ФЗ

Постановка ранее учтенных объектов (ОКС и ЗУ) возможна только при наличии межевого и технического плана (часть 5.1 ст. 69 218-ФЗ).

- Внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке осуществляется на основании правоустанавливающего документа, а также межевого плана. Не допускается внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных земельных участках, если их границы имеют пересечения с границами иных земельных участков, а также с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств.

- Внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных ОКС и помещениях в здании, осуществляется на основании правоустанавливающего документа, а также технического плана.

Если межевой и технический план объекта для постановки его на кадастровый учет как ранее учтенного не представлен, то орган регистрации принимает решения об отказе во внесении сведений (появились новые основания для отказа во внесении сведений о РУ объектах).

Исключением являются 2 случая:

- если заявление уполномоченного органа о внесении сведений о РУ объекте представлено в результате выполнения мероприятий по выявлению правообладателей объектов недвижимости по 518-ФЗ;
- если заявление о внесении сведений о РУ объекте подано в отношении объекта, расположенного в границах территории выполнения ККР, и это заявление подано в связи с необходимостью последующего выполнения в отношении такого объекта недвижимости данных работ.





Законы 2025 года: Изменения НК РФ с 31.07.2025 и с 31.08.2025



Федеральный закон от 31.07.2025 N 275-ФЗ "О внесении изменений в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" - основные изменения

С 31.07.2025 дополнен список лиц, которые не уплачивают госпошлину:

1. Физические лица, пострадавшие в результате ЧС, не уплачивают пошлину за ГКУ и (или) ГРП собственности на жилые помещения или доли в них, приобретенные/построенные ими в связи с реализацией мер социальной поддержки взамен жилых помещений, утраченных ими вследствие такой ЧС;(пп.16 п.1 ст.333.35 НК РФ).
2. Участники СВО на принадлежащие им или приобретаемые ими объекты недвижимости.

С 31.07.2025 дополнен перечень учетно-регистрационных действий, за которые не уплачивается пошлина:

- за ГКУ в связи с прекращением существования объекта недвижимого имущества (пп.8.1 п.3 ст.333.35 НК РФ).
- за ГРП 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 (пп.39 п.3 ст.333.35 НК РФ). Ранее такая льгота распространялась только на общее имущество МКД/здания.
- Не уплачивается госпошлина за ГКУ 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 РФ - пп.43 п.3 ст.333.35 НК РФ.

С 31.08.2025 Подлежит возврату в половинном размере государственная пошлина за ГКУ и ЕП при прекращении в соответствии со статьей 31 Закона № 218-ФЗ осуществления ГКУ и ЕП на основании соответствующего заявления.
Ранее вернуть пошлину можно было только за прекращение ГРП.

С 31.08.2025 подлежит уплате пошлина в случае, если ОГВ/ОМСУ обращаются за учетно-регистрационными действиями в отношении иных лиц.



Запрет на регистрацию прав иностранных граждан



Законы

1

ст.3 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

2

п. 3 ст. 15 Земельного кодекса РФ, Указ Президента РФ от 09.01.2011 N 26

3

ч.2 ст. 28 Федерального закона от 08.11.2007 N 261-ФЗ "О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

запреты

Земли СХ назначения могут принадлежать иностранным гражданам, иностранным юр.лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юр.лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, ТОЛЬКО на праве аренды

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица НЕ могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на 5-и приграничных территориях Ленинградской области: Выборгский, Кингисеппский, Ломоносовский, Сланцевский районы, Сосновоборский городской округ .

Земельные участки в границах морского порта НЕ могут находиться в собственности иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных организаций



Запрет на ГКУ и ГРП иностранцев, включенных в РКЛ



С 05.02.2025 вступил в силу Федеральный закон от 08.08.2024 N 260-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", которым внесены изменения в отношении иностранных граждан.

Введено понятие «реестр контролируемых лиц» (далее – РКЛ) база данных МВД, куда включают иностранцев, незаконно находящихся в стране <https://мвд.рф/rkl>. Реестр обновляется несколько раз за сутки.

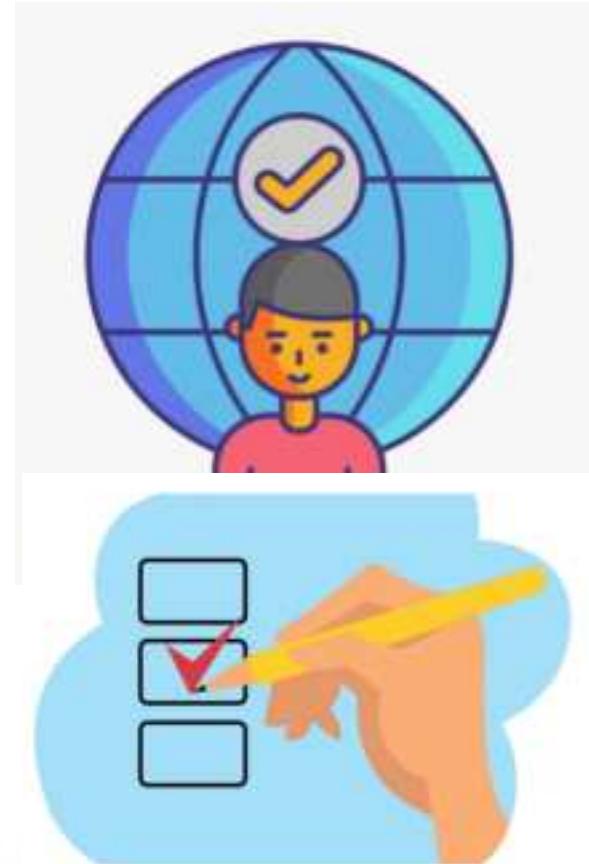
Если физическое лицо внесено в РКЛ, то на него распространяются многие запреты (Статья 31.1. Федерального закона от 25.07.2002 N 115-ФЗ "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации").

В том числе:

- запрет на приобретение недвижимого имущества;
- запрет на постановку недвижимого имущества на ГКУ и (или) ГРП, осуществляемые в соответствии с Федеральным [законом](#) от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

Внесены также изменения в Закон № 218-ФЗ (статья 18 часть 15), дополнены основания для отказа в приеме документов на бумажном носителе, теперь таких оснований 3, в том числе заявителем является иностранный гражданин или лицо без гражданства, сведения о которых включены в РКЛ.

Если физ. лицо внесено в список, значит государственные услуги не могут быть ему предоставлены.



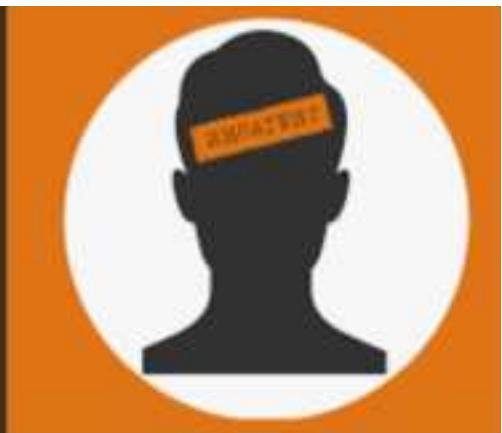


ОГРАНИЧЕНИЯ в отношении ИНОСТРАННЫХ агентов.

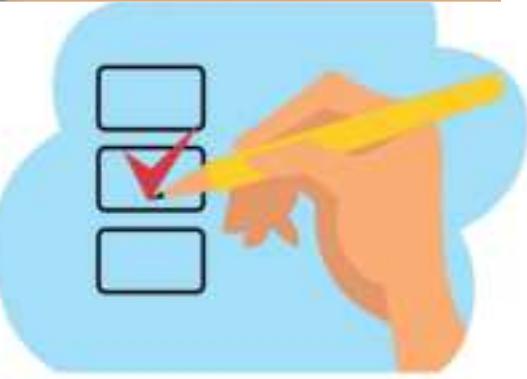


с 01.03.2025 Федеральный закон от 28.12.2024 № 520-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием»

- ✓ Для получения иностранным агентом причитающихся ему от физического лица, юридического лица денежных средств, в том числе от отчуждения недвижимого имущества, от сдачи их в аренду, иностранный агент обязан использовать специальный рублевый счет (далее – специальный счет), открытый в уполномоченном банке.
- ✓ Сведения о лицах, включенных в реестр иностранных агентов, размещены на официальном сайте Минюста России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://minjust.gov.ru/ru/> в подразделе «Деятельность в сфере иностранных агентов» раздела «Деятельность». На сегодняшний день в данном реестре более 1000 юридических и физических лиц. Реестр регулярно пополняется.



Если стороной соответствующей сделки является иностранный агент, представленные на государственную регистрацию прав договор купли-продажи, договор аренды проверяются на наличие в нем указаний, что денежные средства от отчуждения недвижимого имущества или от сдачи его в аренду зачисляются на специальный счет.



При отсутствии указанной информации в договоре либо ее несоответствии размещенной на официальном сайте государственная регистрация приостанавливается по п.7 ч.1 ст.26 Закона 218-ФЗ.



ВСЕГДА НА СВЯЗИ!



Сообщество
ВКонтакте



Телеграм-канал



Страница в
Одноклассниках



#ЗемельныеУроки47

#Росреестр47

#МыТамГдеЛюди

Телефон горячей линии: 8-800-100-34-34



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Ленинградской области

БЛАГОДАРИМ
ЗА ВНИМАНИЕ!

