

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 29.09.2020 № 14-8567-ГЕ/20**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента налоговой политики Минфина России от 09.09.2020 № 03-05-04-03/79001 по вопросу уплаты государственной пошлины за внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке в связи с заключением соглашения о внесении изменений в закладную.

Заместитель руководителя
Г.Ю. Елизарова

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПИСЬМО
от 09.09.2020 № 03-05-04-03/79001**

В связи с письмом Росреестра от 10 июля 2020 г. № 14-6760-ГЕ/20 Департамент налоговой политики по вопросу, касающемуся уплаты государственной пошлины за внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке, производимую на основании соглашения об изменении содержания закладной, сообщает.

Согласно пункту 3 статьи 22 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Федеральный закон № 102-ФЗ), если права залогодержателя удостоверяются закладной, орган регистрации прав обязан обеспечить к моменту выдачи закладной наличие в ней сведений, предусмотренных подпунктами 10 и 13 пункта 1 статьи 14 Федерального закона № 102-ФЗ.

В силу пункта 8 статьи 13 Федерального закона № 102-ФЗ должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной.

Действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрена государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной.

На основании части 6 статьи 53 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при государственной регистрации ипотеки в Единый государственный реестр недвижимости наряду со сведениями, предусмотренными федеральным законом, также вносятся сведения о залогодержателе (в том числе о первоначальном залогодержателе), предмете ипотеки,

существо, сроке и стоимости обеспеченного ипотекой обязательства. Изменения в такие сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, вносятся на основании предусмотренных федеральным законом документов и заявления залогодателя и залогодержателя, если иное не установлено федеральным законом для случаев, когда права залогодержателя удостоверяются закладной на бумажном носителе или электронной закладной.

Таким образом, в случае изменения содержания закладной необходимо внесение соответствующего изменения в записи Единого государственного реестра недвижимости, касающиеся государственной регистрации ипотеки закладываемого недвижимого имущества.

Подпунктом 28.1 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) установлен размер государственной пошлины за внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке.

При этом абзацем 4 подпункта 28.1 пункта 1 статьи 333.33 Кодекса установлено, что в случае, если договор об ипотеке или договор, включающий соглашение об ипотеке, обеспечивающее исполнение обязательства, за исключением договора, влекущего возникновение ипотеки на основании Федерального закона № 102-ФЗ, заключен между физическим лицом и юридическим лицом, государственная пошлина за юридически значимые действия, предусмотренные подпунктом 28 и подпунктом 28.1 пункта 1 статьи 333.33 Кодекса взимается в размерах, установленных для физических лиц.

По мнению Департамента, положение абзаца 4 подпункта 28.1 пункта 1 статьи 333.33 Кодекса распространяется только на случаи, если сторонами заключается договор об ипотеке или договор, включающий соглашение об ипотеке, обеспечивающее исполнение обязательства.

Пунктом 2 статьи 333.18 Кодекса предусмотрено, что в случае, если за совершением юридически значимого действия одновременно обратились несколько плательщиков, не имеющих права на льготы, установленные главой 25.3 «Государственная пошлина» Кодекса, государственная пошлина уплачивается плательщиками в равных долях.

Следовательно, если соглашение об изменении содержания закладной заключено между организацией и физическим лицом, каждый из которых является самостоятельным плательщиком государственной пошлины и, соответственно, участником налоговых правоотношений, то согласно пункту 2 статьи 333.18 Кодекса государственная пошлина за внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке на основании соглашения об изменении содержания закладной должна быть уплачена каждым из них в равных долях, то есть в размере 1/2 от размера государственной пошлины, установленной подпунктом 28.1 пункта 1 статьи 333.33 Кодекса для соответствующей категории плательщиков.

Заместитель директора Департамента
В.В. Сашичев