



**Министерство  
имущественных и земельных отношений  
Нижегородской области**

**П Р И К А З**

30.06.2023 № 326-13-532149/23

г. Нижний Новгород

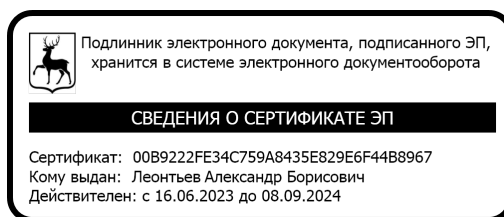
Об утверждении порядка определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Законом Нижегородской области от 27 ноября 2003 г. № 109-З «О налоге на имущество организаций», постановлением Правительства Нижегородской области от 6 февраля 2014 г. № 61 «Об уполномоченном органе исполнительной власти Нижегородской области по реализации пунктов 7, 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации», постановлением Правительства Нижегородской области от 2 октября 2015 г. № 635 «Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения» п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый порядок определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

И.о.министра



А.Б.Леонтьев

Утвержден  
приказом министерства имущественных  
и земельных отношений  
Нижегородской области  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Порядок определения перечня объектов недвижимого имущества,  
в отношении которых налоговая база определяется  
как кадастровая стоимость**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, разработан в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и направлен на урегулирование отношений по осуществлению министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее – Министерство) мероприятий по определению перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Порядок).

1.2. Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень) формируется в соответствии с установленными в пунктах 3, 4, 4.1 и 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и статье 1<sup>1</sup> Закона Нижегородской области от 27 ноября 2003 г. № 109-З «О налоге на имущество организаций» условиями признания нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на основании информации о виде разрешенного использования, назначении или наименовании, а также виде фактического использования недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения (далее – Объекты).

1.3. Для целей настоящего Порядка используются следующие понятия:

1) административно-деловой центр (комплекс) - отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

- здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного или коммерческого назначения;

- здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового и (или) административного, и (или) коммерческого назначения, если назначение помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки);

2) торговый центр (комплекс) - отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

- здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов и (или) объектов общественного питания, и (или) бытового обслуживания;

- здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) предусматривает размещение торговых объектов и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания;

3) торговый объект - здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), оснащенное специализированным оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров;

4) офис - здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), или нежилое помещение (часть нежилого помещения), оборудованные стационарными рабочими местами и оргтехникой, используемые для обработки и хранения документов и (или) приема клиентов (посетителей);

5) объект организации бытового обслуживания - здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), предназначенное и (или) фактически используемое для оказания бытовых услуг.

Бытовая услуга – услуга, связанная с удовлетворением конкретной бытовой потребности индивидуального клиента (заказчика) и/или группы клиентов;

6) объект общественного питания - здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), в котором оказываются услуги общественного питания, оснащенное специализированным оборудованием, предназначенным и используемым для оказания услуг общественного питания.

Фактическим использованием здания (строения, сооружения) одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Фактическим использованием нежилого помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

7) Перепланировка помещения - часть объема здания или помещения (П), имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями, местоположение которых не соответствует сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости.

8) Абрис - схематический рисунок, сделанный от руки внемасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением в нем данных, необходимых для составления плана. В абрисе указываются адрес (местонахождение) объекта недвижимости, дата проведения измерений с указанием фамилий и инициалов исполнителей и присутствующих лиц при проведении измерений, а также сокращенно этажность и назначение строений, материал стен.

Подосновой для формирования абриса принимаются сведения технической документации (поэтажные планы здания и помещения), содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (при отсутствии технической документации абрис составляется без подосновы по результатам проведенных измерений) на дату обследования.

9) Обследование – комплекс мероприятий по определению и оценке фактического использования объекта недвижимости, включающий в себя внешний визуальный осмотр, выявление признаков, свидетельствующих об использовании объекта обследования в целях статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, проводимых с целью определения фактического использования объекта недвижимости.

10) Акт обследования – документ, составленный по результатам обследования, отражающий фактическое использование объекта недвижимости.

Фактическое использование объекта, установленное в акте обследования, считается действительным с момента проведения обследования до поступления информации об изменении вида фактического использования объекта.

11) Межведомственная комиссия – комиссия, созданная министерством для рассмотрения вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения.

## **2. Формирование перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость**

2.1. Формирование проекта Перечня осуществляется государственным бюджетным учреждением Нижегородской области «Кадастровая оценка» (далее – Учреждение).

2.2. Основанием для включения Объектов в Перечень является соответствие объекта недвижимости хотя бы одному из следующих условий:

- отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), назначение, разрешенное использование или наименование помещений в котором общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениям Единого государственного реестра недвижимости, актуальными по состоянию на 1 февраля года, предшествующего очередному налоговому периоду по налогу на имущество, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов

недвижимости предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки);

- отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), назначение, разрешенное использование или наименование помещений в котором общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениям Единого государственного реестра недвижимости, актуальными по состоянию на 1 февраля года, предшествующего очередному налоговому периоду по налогу на имущество, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

- нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениям Единого государственного реестра недвижимости, актуальными по состоянию на 1 февраля года, предшествующего очередному налоговому периоду по налогу на имущество, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

- отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), расположенное на земельном участке, вид разрешенного использования которого в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, актуальными по состоянию на 1 февраля года, предшествующего очередному налоговому периоду по налогу на имущество предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

- акт обследования здания (строения, сооружения), нежилого помещения по результатам которого установлено, что не менее 20 процентов общей площади объекта используется в целях делового, административного или коммерческого назначения, для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты

для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

2.3. Основанием для включения Объектов в Перечень также является:

- информация о лицензии на розничную продажу алкогольной продукции на территории Нижегородской области, полученная от министерства промышленности, торговли и предпринимательства Нижегородской области;

- информация о лицензии на осуществление деятельности по заготовке, хранению, переработке и реализации лома черных металлов, цветных металлов, полученная от министерства промышленности, торговли и предпринимательства Нижегородской области;

- информация о розничных рынках, полученная от министерства промышленности, торговли и предпринимательства Нижегородской области (официальный сайт);

- информация об аптечных организациях, полученная от министерства здравоохранения Нижегородской области;

- информация о ломбардах, зарегистрированных на территории Нижегородской области, полученная от Волго-вятского главного управления Центрального банка Российской Федерации;

- информация о предприятиях торговли, осуществляющих деятельность на территории муниципального образования, полученная от органов местного самоуправления муниципальных и городских округов Нижегородской области (далее – ОМСУ);

- информация о предприятиях бытового обслуживания населения, осуществляющих деятельность на территории муниципального образования, полученная от ОМСУ;

- информация об объектах общественного питания, осуществляющих деятельность на территории муниципального образования, полученная от ОМСУ;

- сведения о предоставлении земельных участков ОМСУ для строительства объектов капитального строительства;

- информация об объектах недвижимости из открытых источников, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- договора аренды.

Объекты подлежат включению в Перечень на основании указанных сведений в случае наличия информации об использовании не менее 20

процентов общей площади указанных зданий (строений, сооружений), нежилых помещений для размещения офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания.

2.4. Не подлежат включению в Перечень:

- объекты, находящиеся на балансе государственных (муниципальных) организаций на праве оперативного управления;
- имущество Центрального банка Российской Федерации;
- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального, регионального или местного (муниципального) значения и помещения в них;
- объекты общественного питания, расположенные на земельных участках с видами разрешенного использования «Природно-познавательный туризм», «спортивные базы», «Туристическое обслуживание», «Курортная деятельность», «Санаторная деятельность».

### **3. Определение на налоговый период перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость**

3.1. Учреждение формирует проект Перечня и в срок до 30 октября года, предшествующего очередному налоговому периоду направляет его в Министерство.

3.2. Министерство не позднее 1 числа очередного налогового периода по налогу на имущество:

- определяет на этот налоговый период Перечень;
- направляет Перечень в Управление Федеральной налоговой службы по Нижегородской области;
- размещает Перечень на официальном сайте Правительства Нижегородской области и официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Перечень определяется приказом Министерства, который подлежит официальному опубликованию.

3.3. Собственник объекта недвижимого имущества, организация, владеющая таким объектом на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, доверительный управляющий, осуществляющий доверительное управление таким объектом, или Центральный банк Российской Федерации



(в отношении имущества Центрального банка Российской Федерации), органы исполнительной власти Нижегородской области, органы местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области вправе обратиться в Министерство с заявлением о несогласии с включением или не включением объекта недвижимого имущества в Перечень.

В целях рассмотрения заявлений Министерство создает межведомственную комиссию с участием представителей Учреждения, территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Нижегородской области, органов местного самоуправления муниципальных и городских округов Нижегородской области.

Порядок работы межведомственной комиссии, ее состав определяются приказом Министерства.

---