

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению Правительства  
Нижегородской области  
от 15.06.2023 № 519

«УТВЕРЖДЕН  
постановлением Правительства  
Нижегородской области  
от 2 октября 2015 г. № 635

**ПОРЯДОК**  
**определения вида фактического использования зданий (строений,**  
**сооружений) и помещений для целей налогообложения**

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и регулирует отношения, связанные с определением вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в целях выявления объектов, подлежащих включению в формируемый на очередной налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень).

2. Порядок определения Перечня утверждается приказом министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области, являющегося в соответствии с 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» уполномоченным органом по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в целях формирования Перечня и по определению Перечня (далее – уполномоченный орган).

3. Вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется в соответствии с условиями, установленными в пунктах 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

4. Определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений осуществляется государственным бюджетным учреждением Нижегородской области «Кадастровая оценка» (далее – Учреждение) по результатам обследований.

5. Объектами обследования являются:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование земельных участков под которыми или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре

недвижимости, 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.

6. По результатам обследований в целях формирования Перечня подлежат выявлению:

– объекты недвижимого имущества, которые предназначены для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, и здания, расположенные на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

– объекты недвижимого имущества, которые фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

7. Основаниями для проведения обследования являются:

7.1. Поданное в уполномоченный орган заявление от заинтересованного лица об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения по причине несогласия с включением (невключением) объекта недвижимого имущества в Перечень на текущий год, требующее проведения обследования объекта.

7.2. Факт наличия на момент формирования Перечня информации об использовании менее 20 процентов от общей площади объекта недвижимости в соответствии с нормами статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, вызывающей сомнения в правомерности включения (невключения) объекта недвижимости в Перечень.

7.3. Факт наличия на момент формирования Перечня информации из открытых источников в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» об использовании объекта недвижимости для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, вызывающей сомнения в правомерности включения (не включения) объекта недвижимости в Перечень.

8. Сроки проведения обследований.

8.1. Обследование в соответствии с подпунктом 7.1 пункта 7 настоящего Порядка проводится в течение 55 рабочих дней с даты регистрации Заявления.

8.2. Обследование в соответствии с подпунктами 7.2. и 7.3 пункта 7 настоящего Порядка осуществляется в соответствии с планом проведения обследований, утвержденным уполномоченным органом и размещенным в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальных сайтах уполномоченного органа и Учреждения, без уведомления собственников объектов недвижимости лично, в период с даты размещения плана проведения

обследований по 1 октября текущего года.

9. Обследование зданий (строений, сооружений) и помещений в целях определения вида фактического использования объекта недвижимого имущества проводится уполномоченными должностными лицами Учреждения в рабочие дни в период исполнения служебных обязанностей.

При необходимости к проведению обследования привлекаются представители органов местного самоуправления муниципального или городского округа Нижегородской области, на территории которого расположен объект недвижимости.

10. В ходе проведения обследования уполномоченное должностное лицо Учреждения:

10.1. Осуществляет фотосъемку (при необходимости видеосъемку), фиксирующую фактическое использование обследуемого здания (строения, сооружения), нежилого помещения, а также фотосъемку (при необходимости видеосъемку) информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в указанном здании (строении, сооружении), нежилом помещении, указателей наименований улиц и номеров домов (при наличии), расположенных на зданиях (строениях, сооружениях), в которых осуществляются мероприятия по определению вида фактического использования.

10.2. Составляет абрис осматриваемого объекта недвижимости с отображением сведений о виде фактического использования в отношении каждого исследуемого помещения объекта недвижимости.

10.3. В случае определения в перепланировке помещения фактического использования, удовлетворяющего пунктам 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, проводит измерения параметров помещения с занесением соответствующих размеров в абрис.

11. Абрис перепланировки объекта недвижимости формируется на месте на основании данных технической документации и сведений Единого государственного реестра недвижимости уполномоченным сотрудником Учреждения с использованием поверенного прибора измерения (дальномер лазерный). Измерительный прибор должен соответствовать требованиям Государственного реестра средств измерений. Использование лазерного дальномера допускается при наличии действующей поверки на дату проведения измерения.

12. Информация об изменениях планировки и определении вида фактического использования помещений исследуемого объекта недвижимости указывается в абрисе и заверяется уполномоченным должностным лицом Учреждения, проводившим обследование, подписью с расшифровкой подписи, указанием даты, времени проведения обследования, а также сокращенно указывается этажность и назначение строений, материал стен.

При наличии собственника или его представителя, сведения, указанные в абрисе, заверяются подписью с расшифровкой подписи собственника или его представителя на дату составления абриса.

13. В случае отказа в обеспечении доступа на объект недвижимого

имущества вид фактического использования такого объекта определяется на основании данных его внешнего визуального осмотра, информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в указанном здании (строении, сооружении), нежилом помещении, указателей наименований улиц и номеров домов (при наличии), расположенных на зданиях (строениях, сооружениях), в отношении которых осуществляются мероприятия по определению вида фактического использования, а также при наличии возможности отражаются сведения, содержащиеся в открытых источниках, включая сведения, содержащиеся в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», с приложением ссылки на соответствующий сайт, а также информация, полученная от уполномоченных органов и организаций, сведения Единого государственного реестра недвижимости, сведения, содержащиеся в документах технического учета (инвентаризации).

Результаты проведенного внешнего визуального осмотра отражаются в акте об отказе в доступе на обследуемый объект недвижимости по форме, утвержденной уполномоченным органом. При этом акт обследования оформляется с указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу в объекты недвижимости.

14. Результаты проведенного обследования отражаются в акте обследования здания (строения, сооружения) и (или) помещения по форме, утвержденной приказом уполномоченного органа. Акт обследования составляется Учреждением в срок не позднее двадцати рабочих дней с даты проведения обследования.

15. В акте обследования отражается следующая информация:

- дата проведения обследования;
- дата подготовки акта обследования;
- фамилия имя отчество (при наличии) и должность лиц, проводивших обследование;
- адрес обследуемого объекта недвижимого имущества;
- кадастровый номер обследуемого объекта недвижимого имущества;
- информация об обеспечении доступа для проведения обследования объекта недвижимого имущества;
- общая площадь обследуемого объекта недвижимого имущества в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости;
- выявленные в ходе обследования признаки, свидетельствующие об использовании объекта недвижимого имущества в установленных целях;
- информация о проценте площади объекта недвижимого имущества, используемого в установленных целях, приводится с учетом применения Методики определения доли площадей, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, утвержденной уполномоченным органом;
- материалы фотофиксации проведенного обследования;
- план и экспликация объекта недвижимости, содержащиеся в сведениях

Единого государственного реестра недвижимости на дату обследования;

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости;
- иная дополнительная информация.

16. К акту обследования прилагаются документы, связанные с проведением мероприятий, или их копии, материалы фотосъемки и (или) видеосъемки, подтверждающие выводы, сделанные в акте обследования, а также документ, подтверждающий наличие на дату проведения обследования действующей поверки прибора измерения.

17. Акты обследований и их материалы учитываются и хранятся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

18. В случае если объект недвижимого имущества образован в результате раздела объекта недвижимого имущества или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектами недвижимого имущества, включенными в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, указанный вновь образованный объект недвижимого имущества подлежит новому обследованию.

Обследования указанных в настоящем пункте объектов в соответствии с подпунктом 7.1 пункта 7 настоящего Порядка проводятся в течение текущего года.

Обследования указанных в настоящем пункте объектов в соответствии с подпунктами 7.2 и 7.3 пункта 7 настоящего Порядка осуществляются в соответствии с планом проведения обследований, утвержденным уполномоченным органом и размещенным в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальных сайтах уполномоченного органа и Учреждения, без уведомления собственников объектов недвижимости лично, в период с даты размещения плана проведения обследований по 1 октября текущего года.

В случае внесения изменений в план обследования, обследование вновь включенных объектов осуществляется не ранее чем через 30 дней со дня размещения обновленного плана на официальных сайтах уполномоченного органа и Учреждения.

19. При проведении нового обследования уполномоченными должностными лицами Учреждения формируется новый акт обследования в соответствии с пунктом 15 настоящего Порядка с целью формирования накопительной базы данных с историей определения вида фактического использования объекта недвижимости.»

---