

ПРАВИТЕЛЬСТВО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 2 октября 2015 года № 635

Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения

(с изменениями на 30 ноября 2019 года)

Документ с изменениями, внесенными:

постановлением Правительства Нижегородской области [от 07.06.2016 № 329](#);

постановлением Правительства Нижегородской области [от 23.09.2016 № 652](#);

постановлением Правительства Нижегородской области [от 26.12.2016 № 900](#);

постановлением Правительства Нижегородской области [от 31.08.2017 № 649](#);

постановлением Правительства Нижегородской области [от 14.12.2017 № 910](#);

постановлением Правительства Нижегородской области [от 15.05.2018 № 353](#);

постановлением Правительства Нижегородской области [от 12.11.2018 № 744](#);

постановлением Правительства Нижегородской области [от 16.07.2019 № 442](#);

постановлением Правительства Нижегородской области [от 25.07.2019 № 501](#);

постановлением Правительства Нижегородской области [от 30.11.2019 № 895](#)

По тексту постановления слова "министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области"

в соответствующем падеже заменены словами "министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области"

в соответствующем падеже постановлением Правительства области [от 07.06.2016 № 329](#)

По тексту постановления слова "министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области" в соответствующем падеже заменены словами "министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области" в соответствующем падеже на основании постановления Правительства области [от 15.05.2018 № 353](#)

В соответствии со [статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации](#) Правительство Нижегородской области постановляет: (пreamбула в ред. постановления Правительства области [от 14.12.2017 № 910](#) - см. [предыдущую редакцию](#))

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения.

2. Министерству имущественных и земельных отношений Нижегородской области обеспечить размещение настоящего постановления на официальном сайте Правительства Нижегородской области и на официальном сайте министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Нижегородской области оказать содействие министерству имущественных и земельных отношений Нижегородской области в проведении работы по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

4. пункт утратил силу постановлением Правительства области [от 31.08.2017 № 649](#) - см. [предыдущую редакцию](#)

5. Контроль за исполнителем настоящего постановления возложить на исполняющего обязанности заместителя Губернатора, заместителя Председателя Правительства Нижегородской области И.Н.Носова. (п. 5 изложен в новой редакции постановлением Правительства области [от 12.11.2018 № 744](#) - см. [предыдущую редакцию](#))

6. Аппарату Правительства Нижегородской области обеспечить опубликование настоящего постановления.

И.о.Губернатора

В.А.Иванов

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

УТВЕРЖДЕН

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

(Порядок изложен в новой редакции постановлением Правительства Нижегородской области [от 30.11.2019 № 895](#)

- см. [предыдущую редакцию](#))

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. 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](#).

3. 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.

4. Уполномоченным органом по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в целях формирования Перечня и по определению Перечня 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"](#) является министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее - уполномоченный орган).

Уполномоченный орган привлекает государственное бюджетное учреждение Нижегородской области "Кадастровая оценка" (далее - Учреждение) для выявления объектов, указанных в [пункте 3](#) настоящего Порядка, с целью определения Перечня.

5. Для выявления объектов недвижимого имущества, указанных в абзаце втором [пункта 3](#) настоящего Порядка, используются:

- сведения Единого государственного реестра недвижимости.
- документы технического учета (инвентаризации).

Указанные объекты недвижимого имущества подлежат выявлению на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости, актуальных по состоянию на 1 февраля года, предшествующего очередному налоговому периоду по налогу на имущество организаций, и документов технического учета (инвентаризации). Соответствующие сведения подлежат актуализации с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости, актуальных по состоянию на 1 ноября года, предшествующего очередному налоговому периоду по налогу на имущество.

6. Для выявления объектов недвижимого имущества, указанных в абзаце третьем [пункта 3](#) настоящего Порядка используются:

- акты обследования объектов недвижимого имущества;
- решения межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов включения объектов недвижимого имущества в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее - межведомственная комиссия);
- иные документы органов исполнительной власти Нижегородской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области, собственников объектов недвижимого имущества;
- информация об объектах недвижимости из открытых источников, размещенных в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

7. Акт обследования объекта недвижимого имущества составляется по форме, утверждаемой уполномоченным органом, по результатам обследования объектов недвижимого имущества, проводимого Учреждением или уполномоченным органом в соответствии с утверждаемой уполномоченным органом Методикой определения доли площадей, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, не позднее 10 рабочих дней с даты проведения указанного обследования.

В целях подготовки к обследованию объекта недвижимого имущества используются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, документах технического учета (инвентаризации), сведения, содержащиеся в открытых источниках информации.

При необходимости к проведению обследования привлекаются представители органов местного самоуправления соответствующего муниципального района, городского округа Нижегородской области.

В ходе обследования объектов недвижимого имущества осуществляется фото- и (или) видеосъемка, фиксирующая фактическое использование указанного объекта недвижимого имущества, а также фото- и (или) видеосъемка информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в указанном объекте недвижимого имущества, указателей наименований улиц и номеров домов (при наличии), расположенных на зданиях (строениях, сооружениях), в которых осуществляется обследование. При необходимости проводятся соответствующие обмеры.

В случае если при проведении обследования объекта недвижимого имущества возникли обстоятельства, препятствующие доступу на обследуемый объект недвижимого имущества, обследование проводится на основании данных его внешнего визуального осмотра. В этом случае в акте обследования объекта недвижимого имущества указываются обстоятельства, препятствующие доступу на обследуемый объект недвижимого имущества.

При наличии признаков, которые свидетельствуют об использовании указанного объекта недвижимости для размещения офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, акт обследования объекта недвижимого имущества составляется с указанием выявленных признаков размещения офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания с [приложением](#) соответствующих фотоматериалов.

8. На основании представленных Учреждением или полученных уполномоченных органом данных об объектах недвижимого имущества, указанных в абзаце третьем [пункта 3](#) настоящего Порядка, уполномоченный орган определяет вид фактического использования указанных объектов недвижимости и включает их в Перечень.

Уполномоченный орган 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 уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Перечень определяется приказом уполномоченного органа, который подлежит официальному опубликованию.

9. Органы исполнительной власти Нижегородской области, органы местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением о несогласии с включением или невключением объекта недвижимого имущества в Перечень. При обращении в уполномоченный орган органы исполнительной власти Нижегородской области предоставляют заявление с мотивированным обоснованием необходимости включения или невключения объекта недвижимого имущества в Перечень, а органы местного самоуправления - сведения об объекте недвижимого имущества, в отношении которого подается заявление (обращение), в виде акта обследования по форме, утвержденной приказом уполномоченного органа.

10. 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) в случае несогласия с включением или невключением соответствующего объекта недвижимого имущества в Перечень вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением по форме, утверждаемой приказом уполномоченного органа, с [приложением](#) следующих документов:

- документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявление (приказ о назначении руководителя, доверенность или иное), в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя;

- документ, удостоверяющий личность заявителя, являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица;

- документы, подтверждающие деятельность на объекте недвижимого имущества, в отношении которого подано заявление (лицензии, устав, выписка из единого государственного реестра юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей).

Указанные в настоящем пункте документы представляются в виде копий, заверенных подписью заявителя (представителя заявителя, руководителя исполнительного органа или иного уполномоченного лица организации) и печатью (при наличии).

11. Объекты, находящиеся на балансе государственных (муниципальных) организаций на праве оперативного управления, имущество Центрального банка Российской Федерации, а также объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального, регионального или местного (муниципального) значения и помещения в них подлежат исключению из Перечня по обращениям заявителей без предоставления документов, предусмотренных абзацем четвертым [пункта 10](#) настоящего Порядка.

12. Заявление (обращение) и прилагаемые к нему документы регистрируются уполномоченным органом в течение 3 рабочих дней со дня их поступления.

13. В целях рассмотрения заявлений (обращений) и прилагаемых к ним документов, предусмотренных [пунктами 9-11](#) настоящего Порядка, уполномоченный орган создает межведомственную комиссию с участием представителей Учреждения, территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Нижегородской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области.

Порядок работы межведомственной комиссии, ее состав определяются приказом уполномоченного органа.

14. Межведомственная комиссия рассматривает заявления (обращения) и прилагаемые к ним документы в срок не более 60 рабочих дней со дня их регистрации и принимает одно из следующих решений:

1) о возможности (о невозможности) включить объект недвижимого имущества в Перечень;

2) о возможности (о невозможности) исключить объект недвижимого имущества из Перечня;

3) о необходимости проведения обследования объекта недвижимого имущества и вынесения заявления на повторное рассмотрение;

4) о соответствии объекта недвижимого имущества требованиям, установленным [пунктом 11](#) настоящего Порядка.

15. Не подлежат рассмотрению на заседаниях межведомственной комиссии заявления (обращения) в отношении объектов недвижимого имущества, которые отвечают хотя бы одному из следующих условий:

1) объект недвижимого имущества удовлетворяет требованиям абзаца второго [пункта 3](#) настоящего Порядка;

2) объект недвижимого имущества является помещением, расположенным в здании, которое удовлетворяет требованиям абзаца второго [пункта 3](#) настоящего Порядка;

3) межведомственной комиссией в отношении указанного объекта недвижимого имущества в течение текущего календарного года принято одно из решений, указанных в [подпунктах 1-2 пункта 14](#) настоящего Порядка.

16. Основаниями для принятия решения о возможности исключить объект недвижимого имущества из Перечня являются:

1) несоответствие фактического использования объекта недвижимого имущества требованиям, установленным [статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации](#);

2) ошибочное включение объекта в Перечень по причине технической (кадастровой) ошибки, включение в Перечень объекта, снятого с государственного кадастрового учета;

3) принятие судом решения о неправомерности включения объекта в Перечень.

17. Основаниями для принятия решения о невозможности включить объект недвижимого имущества в Перечень (о невозможности исключить объект недвижимого имущества из Перечня) являются:

- представления заявителем неполного пакета документов, предусмотренных [пунктами 9-11](#) настоящего Порядка;
 - выявление недостоверной информации;
 - несоответствие объекта недвижимого имущества требованиям, установленным [статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации](#) (в случае невозможности включить объект недвижимого имущества в Перечень);
 - соответствие объекта недвижимого имущества требованиям, установленным [статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации](#) (в случае невозможности исключить объект недвижимого имущества из Перечня).
- расположение помещения в административно-деловом центре и (или) торговом комплексе (в случае невозможности исключить объект недвижимого имущества из Перечня).

18. Решения межведомственной комиссии носят рекомендательный характер. На основании принятых межведомственной комиссией решений уполномоченный орган издает соответствующий приказ.

О результатах рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов заявитель уведомляется уполномоченным лицом не позднее 15 рабочих дней со дня принятия соответствующего решения.

В случае принятия межведомственной комиссией решения о необходимости проведения дополнительного обследования объекта недвижимого имущества и вынесения заявления на повторное рассмотрение при его несоответствии критериям, установленным [статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации](#) в отношении вида разрешенного использования земельных участков и его предназначения согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости и документам технического учета, статьей 1(1) [Закона Нижегородской области от 27 ноября 2003 г. № 109-З "О налоге на имущество организаций"](#), уполномоченный орган принимает решение о продлении срока рассмотрения заявления еще на 60 рабочих дней, о чем заявитель уведомляется письмом уполномоченного органа.

19. Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом на очередной налоговый период.

20. Объекты недвижимого имущества подлежат исключению из Перечня в случаях:

- несоответствия фактического использования объекта недвижимого имущества требованиям, установленным [статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации](#), в случае подачи заявления (обращения) в срок не позднее 60 календарных дней с начала налогового периода, на который определен Перечень, с включением или невключением объекта недвижимости в который не согласен заявитель, - с первого числа текущего налогового периода с учетом даты подачи заявления (обращения) в соответствии с [пунктами 9-11](#) настоящего Порядка;

- несоответствия фактического использования объекта недвижимого имущества требованиям, установленным [статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации](#), в случае подачи заявления (обращения) в срок позднее 60 календарных дней с начала налогового периода, на который определен Перечень, с включением или невключением объекта недвижимости в который не согласен заявитель, - с первого числа очередного налогового периода с учетом даты подачи заявления (обращения) в соответствии с [пунктами 9-11](#) настоящего Порядка в случае, если в отношении объекта недвижимости не произошло изменение вида фактического использования или в отношении данного объекта не внесены изменения в Единый государственный реестр недвижимости;

- если объектом недвижимого имущества является гараж или машино-место или если объект ошибочно включен в Перечень, - с первого числа налогового периода, в котором данный объект впервые включен в Перечень, но не более чем за три предшествующих налоговых периода;

- если в отношении объекта судом принято решение о неправомерности его включения в Перечень, - с даты, определенной решением суда;

- в случае снятия объекта недвижимого имущества с государственного кадастрового учета - с даты снятия с государственного кадастрового учета.

21. Приказы об исключении объектов недвижимого имущества из Перечня в случаях, указанных в абзацах втором - шестом [пункта 20](#) настоящего Порядка, подлежат передаче в Управление Федеральной налоговой службы по Нижегородской области.