



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.01.2024

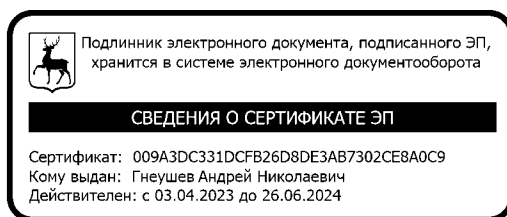
№ 24

О внесении изменения в Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, утвержденный постановлением Правительства Нижегородской области от 2 октября 2015 г. № 635

Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, утвержденный постановлением Правительства Нижегородской области от 2 октября 2015 г. № 635, изменение, изложив его в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2023 г.

И.о.Губернатора



А.Н.Гнеушев

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 26.01.2024 № 24

«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. Общие положения

1.1. 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).

1.2. Настоящий Порядок реализуют: министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области 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» (далее – Министерство), межведомственная комиссия по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения (далее – межведомственная комиссия), государственное бюджетное учреждение Нижегородской области «Кадастровая оценка» (далее – Учреждение).

1.3. Вид фактического использования объекта недвижимого имущества (далее – Объект), определенный в соответствии с настоящим Порядком, соответствующий критериям, установленным абзацем третьим подпункта 2 пункта 3, абзацем третьим подпункта 2 пункта 4, абзацем четвертым пункта 4.1, пунктом 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, является основанием для включения такого Объекта в Перечень, определяемый Министерством на очередной налоговый период, за исключением случаев, указанных в пункте 1.4 настоящего Порядка.

1.4. 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, а также объекты общественного питания, расположенные на земельных участках с видами разрешенного использования «Природно-познавательный туризм», «спортивные базы», «Туристическое обслуживание», «Курортная деятельность», «Санаторная деятельность» не подлежат включению в Перечень.

1.5. В целях настоящего Порядка используются следующие термины и определения:

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, дата проведения измерений с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) исполнителей и присутствующих лиц при проведении измерений, а также сокращенно этажность и назначение строений, материал стен. В качестве основы для формирования абриса могут быть использованы сведения технической документации (поэтажные планы здания и помещения), содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). При отсутствии технической документации абрис составляется по результатам проведенных замеров на дату обследования;

автосервис, объекты автосервиса – здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), помещение, предназначенные и (или) фактически используемые для оказания комплекса услуг населению и (или) предприятиям различных сфер экономики по реализации эксплуатационных и ремонтных материалов, иных сопутствующих изделий, переоборудованию, техническому обслуживанию и ремонту автотранспортных средства и их агрегатов, заправке автотранспортных средств топливом и маслами, и прочее;

акт обследования Объекта – документ, составленный по результатам обследования, отражающий фактическое использование Объекта. Фактическое использование Объекта, установленное в акте обследования, считается действительным с даты проведения обследования до поступления сведений из ЕГРН об изменении вида разрешенного использования объекта;

бытовая услуга – услуга, связанная с удовлетворением конкретной бытовой потребности индивидуального клиента (заказчика) и (или) группы клиентов. Потребителями (клиентами, заказчиками) бытовых услуг могут быть физические лица и (или) юридические лица;

документы технического учета (инвентаризации) – технические паспорта (выданные до 1 января 2013 г.), технические планы, содержащие раздел «сведения о части (частях) здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса», и (или) экспликацию;

мероприятия по определению вида фактического использования Объекта – совокупность формализованных действий, направленных на выявление вида фактического использования и (или) назначения (предназначения) Объекта в целях принятия решения о включении Объекта в Перечень либо об исключении Объекта из Перечня, включающие мероприятия

по обследованию Объекта, подготовке информации об Объекте, необходимой для определения Перечня, включая сведения об Объекте, содержащиеся в документах технического учета (инвентаризации) и в ЕГРН (далее также – Мероприятия);

обследование Объекта – комплекс Мероприятий, проводимых с целью определения фактического использования объекта недвижимости, включающий в себя визуальный осмотр и выявление признаков, свидетельствующих об использовании объекта обследования в целях статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

объект бытового обслуживания – здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), помещение, предназначенные и (или) фактически используемые для оказания бытовых услуг;

объект общественного питания – здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), помещение, предназначенные и (или) фактически используемые для оказания услуг общественного питания, в том числе изготовления продукции общественного питания, создания условий для потребления и реализации продукции общественного питания и покупных товаров как на месте изготовления, так и вне его по заказам, а также для оказания разнообразных дополнительных услуг. В состав объекта общественного питания входят: залы, производственные помещения (цеха приготовления блюд), складские помещения, холодильники, а также иные помещения, обеспечивающие последовательность (поточность) технологически процессов изготовления (производства) и реализации (потребления) продукции общественного питания в соответствии с требованиями нормативных документов;

офис – здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), нежилое помещение (часть нежилого помещения), предназначенные для размещения административно-управленческого персонала предприятий (организаций, учреждений и прочее), оборудованные рабочими местами, оргтехникой, используемые для обработки и хранения документов и (или) приема клиентов (посетителей). В целях применения настоящего Порядка офисом признаются соответствующие указанным в настоящем определении признакам административное здание (офисное здание), кабинет, контора, служебное помещение;

перепланировка помещения – изменение его конфигурации: часть объема помещения, имеющего определенное назначение, ограниченная строительными конструкциями, местоположение которых не соответствует сведениям, содержащимся в документах технического учета или ЕГРН;

торговый объект – здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), помещение, оснащенные специализированным оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров. В состав торгового объекта входят: торговый зал (залы), подсобные помещения, административно-бытовые помещения (служебные помещения (офисы), объекты питания персонала, санитарно-бытовые помещения и т.п.), складские помещения.

2. Проведение мероприятий по определению вида фактического использования Объекта

2.1. Проведение Мероприятий осуществляется в соответствии с настоящим разделом и разделом 3 настоящего Порядка исходя из факта соответствия Объекта, указанного в подпунктах 1, 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, условиям, установленным пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, являющимся основаниями для включения Объекта в Перечень:

- Объект является отдельно стоящим нежилым зданием (строением, сооружением), назначение, разрешенное использование или наименование помещений в котором общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениям ЕГРН, 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), или является нежилым помещением в таком здании (строении, сооружении);

- Объект является отдельно стоящим нежилым зданием (строением, сооружением), 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, или является нежилым помещением в таком здании (строении, сооружении);

- Объект является отдельно стоящим нежилым зданием (строением, сооружением), 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), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, или является нежилым помещением в таком здании (строении, сооружении);

- Объект является нежилым помещением, назначение, разрешенное использование или наименование которого в соответствии со сведениями

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;

- Объект является отдельно стоящим нежилым зданием (строением, сооружением), расположенным на земельном участке, вид разрешенного использования которого по сведениям Единого государственного реестра недвижимости, актуальным 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, или является нежилым помещением в таком здании (строении, сооружении);

- Объект (здание, строение, сооружение, помещение) фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения, в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

2.2. В целях выявления Объектов, указанных в пункте 2.1 настоящего Порядка, Министерством, Учреждением ежегодно проводится анализ сведений ЕГРН и документов технического учета (инвентаризации).

2.3. По результатам анализа сведений ЕГРН, актуальных по состоянию на 1 февраля года, предшествующего очередному налоговому периоду по налогу на имущество организаций, и документов технического учета (инвентаризации) Министерство включает в Перечень Объекты, указанные в абзацах втором – шестом пункта 2.1 настоящего Порядка.

2.4. Для включения в Перечень Объектов, указанных в абзаце седьмом пункта 2.1 настоящего Порядка, наряду со сведениями ЕГРН и документами технического учета (инвентаризации) Министерство использует сведения из:

- составленных Учреждением актов обследования Объектов;

- имеющихся в распоряжении уполномоченных органов договоров аренды и иного пользования, заключенных в отношении Объектов;

- иных документов федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Нижегородской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области, собственников объектов недвижимого имущества;

- информации об Объектах из открытых источников (периодическая печать, радио, телевидение, информационные агентства, пресс-службы, суды; и т.д.), в том числе из информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2.5. В случае если вид фактического использования Объекта невозможно определить на основании сведений, указанных в пункте 2.4 настоящего Порядка, вид фактического использования Объекта определяется по результатам обследования Объекта.

2.6. Обследование Объекта проводится должностными лицами Учреждения посредством фактического выезда на Объект.

2.7. В ходе проведения обследования Объекта должностное лицо Учреждения:

2.7.1. Осуществляет фотосъемку (при необходимости видеосъемку), фиксирующую фактическое использование здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения, а также фотосъемку (при необходимости видеосъемку) информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в обследуемом здании (строении, сооружении), и (или) нежилом помещении, указателей наименований улиц и номеров домов (при наличии), расположенных на зданиях (строениях, сооружениях), в которых осуществляются Мероприятия.

2.7.2. Запрашивает у собственника Объекта заверенные надлежащим образом (подписью собственника либо его уполномоченного представителя и печатью (при наличии)) копии следующих документов:

- а) правоустанавливающих документов на Объект;
- б) учредительных документов (для юридических лиц);
- в) решения (протокола) о назначении единоличного исполнительного органа (для юридических лиц);
- г) документов технического учета (инвентаризации) (технический паспорт, технический план, поэтажный план, экспликацию к поэтажному плану), соответствующих фактической планировке Объекта;
- д) разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию (на вновь построенный Объект) или иной разрешительной документации (в случае проведения перепланировки помещений).

При невозможности представить указанные в настоящем подпункте копии документов в ходе обследования Объекта собственник Объекта представляет их в Учреждение в срок не позднее 5 рабочих дней со дня, следующего за датой проведения обследования Объекта.

2.7.3. Составляет абрис обследуемого Объекта с отображением сведений о виде фактического использования в отношении каждого обследуемого помещения, сведений о перепланировке помещения (в случае выявления факта перепланировки), указанием этажности и назначения строений, материала стен и прочей технической информации (при необходимости). Абрис перепланировки Объекта формируется на месте на основании данных документов технического учета (инвентаризации) и (или) сведений ЕГРН, с использованием поверенного прибора измерения.

Измерительный прибор должен соответствовать требованиям Государственного реестра средств измерений. Использование измерительного прибора – лазерного дальномера допускается при наличии действующей поверки на дату проведения измерения.

Абрис заверяется подписью должностного лица Учреждения, проводившего обследование Объекта, с расшифровкой (фамилия, имя, отчество (при наличии)), указанием даты (дат) и времени проведения обследования Объекта.

2.8. Акт обследования Объекта составляется Учреждением по форме, утвержденной Министерством, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты проведения обследования Объекта за подписью уполномоченного должностного лица.

2.9. В акте обследования Объекта указываются:

2.9.1. Дата обследования.

2.9.2. Результаты проведенного обследования здания (строения, сооружения) и (или) помещения, в том числе результаты внешнего визуального осмотра, внутреннего обследования, признаки, свидетельствующие об использовании Объекта в целях статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, обстоятельства, препятствовавшие доступу на Объект (при наличии).

2.9.3. Дата проведения поверки прибора изменения (при использовании в обследовании Объекта прибора измерения).

2.9.4. Вид (виды) фактического использования Объекта.

В случае непредставления собственником или представителем собственника Объекта документов, указанных в подпункте 2.7.2 пункта 2.7 настоящего Порядка в установленный настоящим Порядком срок, а также в случае отказа в обеспечении доступа на Объект вид фактического использования Объекта определяется на основании данных его внешнего визуального осмотра, информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в указанном здании (строении, сооружении) и (или) нежилом помещении, указателей наименований улиц и номеров домов (при наличии), расположенных на зданиях (строениях, сооружениях), в которых осуществляются Мероприятия, а в акте обследования Объекта отражаются сведения (при наличии), содержащиеся в открытых источниках информации, включая сведения, содержащиеся в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с указанием ссылок на сайты, информация, полученная от соответствующих органов и учреждений, сведения из ЕГРН, документов технического учета (инвентаризации).

2.9.5. Расчет доли площадей Объекта, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, произведенный в соответствии с Методикой определения доли площадей, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания согласно приложению к настоящему Порядку.

2.9.6. Вывод о соответствии (несоответствии) вида (видов) фактического использования Объекта условиям, установленным пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

2.10. К акту обследования Объекта прилагаются материалы фотосъемки и (или) видеосъемки, иные документы, подтверждающие обстоятельства, указанные в акте обследования Объекта.

2.11. Акты обследования передаются Учреждением в Министерство в течение 5 рабочих дней с даты их составления.

Акты обследования Объектов, содержащие вывод о соответствии вида (видов) фактического использования Объекта условиям, установленным пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, являются основанием для включения Объектов в Перечень.

2.12. Повторное обследование Объектов в соответствии с настоящим разделом в текущем календарном году проводится:

- а) в случаях, установленных разделом 3 настоящего Порядка;
- б) в случае, если новый Объект образован в результате раздела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с Объектами, включенными в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода.

При условии соответствия вновь образованного Объекта критериям, предусмотренным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Министерство включает вновь образованный Объект в Перечень на очередной налоговый период.

Министерство ежеквартально направляет в Управление Федеральной налоговой службы по Нижегородской области сведения о вновь образованных Объектах для целей налогообложения в соответствии с пунктом 10 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

2.13. Акты обследований Объектов и материалы обследований Объектов учитываются и хранятся в Министерстве.

3. Порядок исключения Объектов из Перечня и включения Объектов в Перечень по заявлениям правообладателей

3.1. Собственник Объекта, 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 об исключении Объекта из Перечня, о включении Объекта в Перечень по форме, утверждаемой Министерством, с приложением следующих документов (далее – заявление):

- 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, в отношении которого подано заявление (техническую документацию, договоры о передаче прав пользования третьим лицам, лицензии (по выбору лицензиата – в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью или на бумажном носителе, либо выписки из реестра

лицензий в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью), устав).

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).

Заявление регистрируется Министерством в течение 1 рабочего дня со дня его поступления и рассматривается в течение 65 рабочих дней со дня регистрации в Министерстве.

3.2. 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 образований Нижегородской области.

Положение о межведомственной комиссии и ее состав определяются приказом Министерства.

3.3. Министерство принимает решение без вынесения вопроса на заседание межведомственной комиссии заявления в отношении Объектов, которые отвечают хотя бы одному из следующих условий:

а) Объект удовлетворяет требованиям абзацев второго – шестого пункта 2.1 настоящего Порядка;

б) межведомственной комиссией в отношении указанного Объекта в течение текущего календарного года принято одно из решений, указанных в пункте 3.5 настоящего Порядка.

Заявления в отношении Объектов, не удовлетворяющих условиям, указанным в настоящем пункте, передаются Министерством на рассмотрение в межведомственную комиссию.

3.4. Межведомственная комиссия осуществляет свою работу в соответствии с Положением о ней.

3.5. По результатам работы межведомственная комиссия принимает решение о возможности или невозможности исключения Объекта из Перечня либо включения Объекта в Перечень, о необходимости проведения обследования Объекта (в этом случае обследование Объекта проводится уполномоченными должностными лицами Учреждения в порядке, установленном разделом 2 настоящего Порядка, в пределах общего срока рассмотрения заявления, указанного в пункте 3.1 настоящего Порядка, акт обследования Объекта представляется на рассмотрение межведомственной комиссии).

3.6. Решение межведомственной комиссии оформляется протоколом и является основанием для принятия решения Министерства, указанного в пунктах 3.7–3.9 настоящего Порядка.

3.7. Основаниями для принятия решения об исключении Объекта из Перечня являются:

1) несоответствие фактического использования Объекта 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.

3.8. Основанием для включения Объекта в Перечень является соответствие Объекта требованиям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

3.9. Основаниями для принятия решения об отказе во включении Объекта в Перечень (об отказе в исключении Объект из Перечня) являются:

- представление заявителем неполного пакета документов, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего Порядка;

- выявление в представленных заявителем документах недостоверной информации;

- несоответствие Объекта требованиям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (в случае невозможности включить Объект в Перечень);

- соответствие Объекта требованиям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (в случае невозможности исключить Объект из Перечня);

- расположение помещения в административно-деловом центре и (или) торговом комплексе (в случае невозможности исключить Объект из Перечня).

3.10. Решение об исключении Объекта из Перечня (о включении Объекта в Перечень) оформляется приказом Министерства. О принятом решении заявитель информируется письмом Министерства.

Решение об отказе во включении Объекта в Перечень (об отказе в исключении Объекта из Перечня) оформляется письмом Министерства в адрес заявителя с указанием причин отказа.

Ответ, содержащий сведения о принятом Министерством решении, направляется заявителю в течение 15 рабочих дней со дня принятия Министерством соответствующего решения.

3.11. Приказы об исключении объектов недвижимого имущества из Перечня направляются Министерством в Управление Федеральной налоговой службы по Нижегородской области в течение 5 календарных дней.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Порядку определения вида
фактического использования зданий
(строений, сооружений) и помещений
для целей налогообложения

МЕТОДИКА

определения доли площадей, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика разработана в целях определения доли площадей, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания при обследовании объекта недвижимого имущества в рамках проведения мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений (далее также – объект нежилого фонда) для целей налогообложения.

1.2. В настоящей Методике используются следующие термины и определения:

общая площадь объекта нежилого фонда – суммарная площадь всех помещений объекта обследования: здания (строения, сооружения) и нежилого помещения (в том числе административно-делового или торгового центра (комплекса), определяемая на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), документов технического учета (инвентаризации) и (или) сведений о таком учете (инвентаризации) (при наличии у министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области соответствующих документов и сведений) и (или) фактических обследований;

полезная нежилая площадь – нежилая площадь торгового, офисного, спортивного, административного, социального и другого назначения, используемая для осуществления ее собственниками (владельцами, пользователями) деятельности, в том числе площадь вспомогательных помещений, не относящихся к помещениям общего пользования (в частности: места размещения инженерно-технологического оборудования, комната ожидания посетителей, комнаты хранения), используемая указанными собственниками (владельцами, пользователями);

помещения общего пользования – помещения, используемые одновременно несколькими собственниками (владельцами, пользователями) зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений, в отношении которых проводятся мероприятия по определению вида фактического использования

(в частности: общие входные группы, общие коридоры, лифтовые холлы, санузлы, подвалы, чердаки, парковки, места размещения инженерно-технологического оборудования, обслуживающего все здание (строение, сооружение) и нежилое помещение);

часть здания (строения, сооружения) – этаж здания (строения, сооружения), часть этажа здания (строения, сооружения), подвал (подвальный этаж) здания (строения, сооружения), чердак (чердачные помещения) здания (строения, сооружения), мансардные помещения (мансарда, мансардный этаж) здания (строения, сооружения) и иные помещения здания (строения, сооружения), в которых расположены помещения общего пользования и полезная нежилая площадь (при ее наличии в соответствующей части здания (строения, сооружения));

часть нежилого помещения – ограниченное или не ограниченное преградами (стенами, перегородками, перекрытиями) пространство, которое можно идентифицировать на основании сведений ЕГРН, документов технического учета (инвентаризации) и (или) сведений о таком учете (инвентаризации) и (или) фактических обследований.

2. Определение доли площадей, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания в здании (строении, сооружении)

2.1. На основании сведений ЕГРН, документов технического учета (инвентаризации) и (или) сведений о таком учете (инвентаризации) и (или) фактических обследований подлежат определению:

- 1) общая площадь нежилого здания (строения, сооружения) ($S_{\text{общ.}}$);
- 2) общий объем полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения) ($S_{\text{исп.}}$), а также полезной нежилой площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности (например, $S_{\text{оф.}}$ - площадь офисов, $S_{\text{пит.}}$ - площадь объектов общественного питания, $S_{\text{быт.}}$ - площадь объектов бытового обслуживания, $S_{\text{торг.}}$ - площадь торговых объектов);
- 3) площадь помещений общего пользования ($S_{\text{оп.}}$).

2.2. Определяется размер площади помещения общего пользования, используемого для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оп.-оф.}}$, $S_{\text{оп.-пит.}}$, $S_{\text{оп.-быт.}}$, $S_{\text{оп.-торг.}}$), рассчитываемый как произведение площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оф.}}$, $S_{\text{пит.}}$, $S_{\text{быт.}}$, $S_{\text{торг.}}$), к отношению площади помещений общего пользования ($S_{\text{оп.}}$) и общего объема полезной нежилой площади ($S_{\text{исп.}}$) (например):

$$S_{\text{оп.-оф.}} = S_{\text{оф.}} \times S_{\text{оп.}} / S_{\text{исп.}}$$

2.3. На основании данных, определенных в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 настоящей Методики, определяется размер фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой при осуществлении каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф.}}$, $S_{\text{факт.-пит.}}$, $S_{\text{факт.-быт.}}$, $S_{\text{факт.-торг.}}$), рассчитываемый как

сумма площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оф.}}$, $S_{\text{пит.}}$, $S_{\text{быт.}}$, $S_{\text{торг.}}$), и соответствующей площади помещений общего пользования, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оп.-оф.}}$, $S_{\text{оп.-пит.}}$, $S_{\text{оп.-быт.}}$, $S_{\text{оп.-торг.}}$):

$$S_{\text{факт.-оф.}} = S_{\text{оф.}} + S_{\text{оп.-оф.}}$$

В случае если в здании (строении, сооружении) расположено несколько нежилых помещений, используемых при осуществлении одного и того же вида деятельности (например, $S_{\text{оф.1}}$, $S_{\text{оф.2}}$, $S_{\text{оф.3}}$), размер фактической площади всего нежилого здания (строения, сооружения), используемой при осуществлении каждого из видов деятельности (например, $S_{\text{факт.-оф.}}$), рассчитывается как сумма фактических площадей нежилого здания (строения, сооружения), используемых при осуществлении каждого из однородных видов деятельности (например, $S_{\text{факт.-оф.1}}$, $S_{\text{факт.-оф.2}}$, $S_{\text{факт.-оф.3}}$) (например):

$$S_{(\text{факт.-оф.})} = S_{\text{факт.-оф.1}} + S_{\text{факт.-оф.2}} + S_{\text{факт.-оф.3}}$$

2.4. На основании данных, определенных в соответствии с пунктом 2.3 настоящей Методики, определяется доля в процентах (целые проценты, десятые и сотые доли процентов) фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф.}}$, $S_{\text{факт.-пит.}}$, $S_{\text{факт.-быт.}}$, $S_{\text{факт.-торг.}}$), в общей площади нежилого здания (строения, сооружения) ($S_{\text{общ.}}$) (например):

$$S_{(\text{факт.-оф.})}\% = S_{\text{факт.-оф.}} / S_{\text{общ.}} \times 100\%$$

2.5. Доли ($S_{(\text{факт.-оф.})}\%$, $S_{(\text{факт.-пит.})}\%$, $S_{(\text{факт.-быт.})}\%$, $S_{(\text{факт.-торг.})}\%$), определенные в соответствии с пунктом 2.4 настоящей Методики, суммируются для определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) для целей налогообложения:

$$\text{SUM } S\% = S_{(\text{факт.-оф.})}\% + S_{(\text{факт.-пит.})}\% + S_{(\text{факт.-быт.})}\% + S_{(\text{факт.-торг.})}\%$$

2.6. В случае если сумма полезной нежилой площади и площади помещений общего пользования нежилого здания (строения, сооружения):

2.6.1. Отличается на 10 и менее процентов от общей площади нежилого здания (строения, сооружения), то к площадям, предусмотренным пунктом 2.1 настоящей Методики, применяется коэффициент, рассчитываемый как отношение общей площади нежилого здания (строения, сооружения) ($S_{\text{общ.}}$) к сумме общего объема полезной нежилой площади ($S_{\text{исп.}}$) и площади помещений общего пользования нежилого здания (строения, сооружения) ($S_{\text{оп}}$):

$$S_{\text{общ.}} / (S_{\text{исп.}} + S_{\text{оп}}).$$

2.6.2. Отличается более чем на 10 процентов от общей площади нежилого здания (строения, сооружения), вид фактического использования нежилого здания (строения, сооружения) в акте обследования (строения, сооружения) для целей налогообложения не определяется, о чем делается соответствующая отметка в данном акте.

3. Определение доли площадей, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания в нежилом помещении

3.1. На основании сведений ЕГРН, документов технического учета (инвентаризации) и (или) сведений о таком учете (инвентаризации) и (или) фактических обследований подлежат определению:

- 1) общая площадь нежилого помещения ($S_{\text{общ.}}$);
- 2) размер площади нежилого помещения, фактически используемой для осуществления каждого из видов деятельности, рассчитываемый как сумма площадей частей нежилого помещения, используемых для осуществления каждого из видов деятельности (например, $S_{\text{факт.-оф.}}$ – площадь офисов, $S_{\text{факт.-пит.}}$ – площадь объектов общественного питания, $S_{\text{факт.-быт.}}$ – площадь объектов бытового обслуживания, $S_{\text{факт.-торг.}}$ – площадь торговых объектов).

3.2. На основании данных, определенных в соответствии с пунктом 3.1 настоящей Методики, определяется доля в процентах (целые проценты, десятые и сотые доли процентов) площади нежилого помещения, фактически используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф.}}$, $S_{\text{факт.-пит.}}$, $S_{\text{факт.-быт.}}$, $S_{\text{факт.-торг.}}$), в общей площади нежилого помещения ($S_{\text{общ.}}$) (например):

$$S_{(\text{факт.-оф.})\%} = S_{(\text{факт.-оф.})} / S_{\text{общ.}} \times 100\%.$$

3.3. Доли ($S_{(\text{факт.-оф.})\%}$, $S_{(\text{факт.-пит.})\%}$, $S_{(\text{факт.-быт.})\%}$, $S_{(\text{факт.-торг.})\%}$), определенные в соответствии с пунктом 3.2 настоящей Методики, суммируются для определения вида фактического использования нежилых помещений для целей налогообложения:

$$SUM S\% = S_{(\text{факт.-оф.})\%} + S_{(\text{факт.-пит.})\%} + S_{(\text{факт.-быт.})\%} + S_{(\text{факт.-торг.})\%}.$$

».