



**Министерство
имущественных и земельных отношений
Нижегородской области**

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

27 НОЯ 2023

№ в реестре

24189-326-326-13-407535/19

П Р И К А З

13.12.2019

326-13-407535/19

№

г. Нижний Новгород

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

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, 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 прилагаемую Методику определения доли площадей, фактически используемых в целях делового административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра А.Б.Леонтьева.

Министр

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Правительства Нижегородской области

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 0321687892C84D48B63EAA7E00E55E7512
Кому выдан: Баринов Сергей Анатольевич
Действителен: с 02.07.2019 до 02.07.2020

С.А.Баринов

Утверждено
приказом министерства
имущественных и земельных
отношений Нижегородской области
от 13.12.2019 № 326-13-407535/19

МЕТОДИКА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДОЛИ ПЛОЩАДЕЙ, ФАКТИЧЕСКИ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В
ЦЕЛЯХ ДЕЛОВОГО, АДМИНИСТРАТИВНОГО ИЛИ КОММЕРЧЕСКОГО
НАЗНАЧЕНИЯ, РАЗМЕЩЕНИЯ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ, ОБЪЕКТОВ
ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И (ИЛИ) ОБЪЕКТОВ БЫТОВОГО
ОБСЛУЖИВАНИЯ

1. Настоящая методика определения доли площадей, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (далее – Методика) разработана в целях проведения обследования объектов недвижимого имущества.

2. Для целей настоящей Методики используются следующие понятия:

1) Общая площадь объекта недвижимого имущества - суммарная площадь всех помещений объекта обследования: здания (строения, сооружения) и помещения, определяемая на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), документов технического учета (инвентаризации) (при наличии у министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее - уполномоченный орган) соответствующих документов и сведений) и (или) результатов проведения обмеров.

2) Полезная площадь - нежилая площадь торгового, офисного, административного 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).

3) Помещения общего пользования - помещения, используемые одновременно несколькими собственниками (владельцами, пользователями) зданий (строений, сооружений) и помещений, в отношении которых проводятся обследования (в частности: общие входные группы, общие коридоры, лифтовые холлы, санузлы, подвалы, чердаки, парковки, места размещения инженерно-технологического оборудования, обслуживающего все здание (строение, сооружение) и помещение).

4) 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 помещения, площадь которых отнесена к полезной площади (при наличии в соответствующей части здания (строения, сооружения)).

5) Часть помещения – ограниченное или не ограниченное преградами (стенами, перегородками, перекрытиями) пространство, которое можно идентифицировать на основании сведений, содержащихся в ЕГРН, документов

технического учета (инвентаризации) и (или) результатов проведения обмеров.

3. Определение доли площадей, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (далее также – площади, используемые в торгово-офисной деятельности), осуществляется на основании сведений, содержащихся в ЕГРН, документов технического учета (инвентаризации) и (или) результатов проведения обмеров.

4. Доля площадей, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, определяется как сумма долей площадей, фактически используемых для осуществления каждого из выше перечисленных видов деятельности, по следующей формуле:

$$\text{Доля}_{\text{факт}} = \text{Доля}_{\text{факт-оф}} + \text{Доля}_{\text{факт-торг}} + \text{Доля}_{\text{факт-общепит}} + \text{Доля}_{\text{факт-быт}}$$

где

$\text{Доля}_{\text{факт}}$ - доля площадей, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания,

$\text{Доля}_{\text{факт-оф}}$ - доля площадей, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения,

$\text{Доля}_{\text{факт-торг}}$ - доля площадей, фактически используемых в целях размещения торговых объектов,

Доля_{факт-общепит} - доля площадей, фактически используемых в целях размещения объектов общественного питания,

Доля_{факт-быт} - доля площадей, фактически используемых в целях размещения объектов бытового обслуживания.

5. Доля площадей, используемых для осуществления каждого вида деятельности, определяется как отношение площади, фактически используемой для осуществления данного вида деятельности, к общей площади обследуемого объекта недвижимого имущества, выраженное в процентах. Например, доля площадей, используемых для размещения торговых объектов, определяется по следующей формуле:

$$\text{Доля}_{\text{факт-торг}} = \frac{S_{\text{факт-торг}}}{S_{\text{общ}}} * 100\%$$

где

$S_{\text{факт-торг}}$ - площадь, фактически используемая в целях размещения торговых объектов,

$S_{\text{общ}}$ - общая площадь обследуемого объекта недвижимого имущества.

6. Площадь, фактически используемая для осуществления каждого вида деятельности, определяется как сумма полезной площади, используемой для осуществления данного вида деятельности, и площади помещений общего пользования, используемых для осуществления данного вида деятельности. Например, площадь, фактически используемая для размещения торговых объектов, определяется по следующей формуле:

$$S_{\text{факт-торг}} = S_{\text{полезн-торг}} + S_{\text{общ пол-торг}}$$

где

$S_{\text{полезн-торг}}$ - полезная площадь, используемая в целях размещения

торговых объектов,

$S_{\text{общ пол-торг}}$ - площадь помещений общего пользования, используемая в целях размещения торговых объектов.

7. Если в обследуемом объекте недвижимости расположено несколько помещений (частей помещений), которые используются для осуществления одного и того же вида деятельности, то площадь, фактически используемая для осуществления данного вида деятельности, определяется как сумма площадей указанных частей обследуемого объекта недвижимого имущества, фактически используемых для осуществления данного вида деятельности. Например, площадь, фактически используемая для размещения торговых объектов, определяется по следующей формуле:

$$S_{\text{факт-торг}} = \sum_i^N S_{\text{факт-торг}i}$$

где

i – номер части обследуемого объекта недвижимого имущества,

N – количество частей обследуемого объекта недвижимого имущества,

$S_{\text{факт-торг}i}$ - площадь i -ой части обследуемого объекта недвижимого имущества, фактически используемая для размещения торговых объектов.

8. Площадь помещений общего пользования, используемая для осуществления каждого вида деятельности, определяется как произведение общей площади помещений общего пользования и отношения полезной площади, используемой для осуществления данного вида деятельности, к общей полезной площади обследуемого объекта недвижимого имущества. Например, площадь помещений общего пользования, используемых для размещения торговых объектов, определяется по следующей формуле:

$$S_{\text{общ пол-торг}} = S_{\text{общ пол}} * \frac{S_{\text{полезн-торг}}}{S_{\text{полезн общ}}}$$

где

$S_{\text{общ пол}}$ - общая площадь помещений общего пользования,

$S_{\text{полезн общ}}$ - общая полезная площадь.

При определении площади помещений общего пользования, используемой для осуществления каждого вида деятельности, площадь помещений общего пользования рассчитывается в отношении каждой части обследуемого объекта недвижимого имущества, если иное не предусмотрено настоящим пунктом.

Если помещения общего пользования, расположенные в одной части обследуемого объекта недвижимого имущества, используются только собственниками (владельцами, пользователями) полезной площади, расположенной в другой (других) части (частях) обследуемого объекта недвижимого имущества, площадь помещений общего пользования, используемая для осуществления каждого вида деятельности, в одной части обследуемого объекта недвижимого имущества определяется как произведение общей площади помещений общего пользования, расположенных в данной части обследуемого объекта недвижимого имущества, и отношения полезной площади, используемой для осуществления данного вида деятельности, в другой (других) части (частях) обследуемого объекта недвижимого имущества к полезной площади таких собственников (владельцев, пользователей)

При использовании помещений общего пользования всеми собственниками (владельцами, пользователями) обследуемого объекта

недвижимого имущества площадь помещений общего пользования, используемая для осуществления каждого вида деятельности, в данной части обследуемого объекта недвижимого имущества определяется как произведение общей площади помещений общего пользования, расположенных в соответствующей части обследуемого объекта недвижимого имущества, и отношения полезной площади, используемой для осуществления данного вида деятельности, ко всей полезной площади обследуемого объекта недвижимого имущества.

9. В случае если полезная площадь объекта недвижимого имущества используется для осуществления только одного вида деятельности, то вся площадь объекта недвижимости, включая вспомогательные помещения и помещения общего пользования, считается используемой для осуществления данного вида деятельности.
