



ПРАВИТЕЛЬСТВО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 03.10.2025 № 599

Об утверждении Порядка формирования перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Самарской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации Правительство Самарской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок формирования перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Самарской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.
2. Полномочия по формированию перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Самарской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, и его утверждению возложить на министерство имущественных отношений Самарской области.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на министерство имущественных отношений Самарской области.
4. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.
5. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2026 года.

Первый
вице-губернатор –
председатель Правительства
Самарской области



М.А. Смирнов

004454

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Самарской области
от 03.10.2025 № 599

ПОРЯДОК
формирования перечня объектов недвижимого имущества,
расположенных на территории Самарской области, в отношении которых
налоговая база определяется как кадастровая стоимость

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру формирования, утверждения и опубликования перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Перечень), в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Порядок).

1.2. Для целей настоящего Порядка используются понятия (термины) в значениях, установленных статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

1.3. Перечень формируется в соответствии с установленными в пунктах 1, 3, 4, 4.1 и 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации 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).

1.4. Формирование проекта Перечня осуществляется министерством имущественных отношений Самарской области (далее – министерство) в срок, установленный пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

1.5. Решение об утверждении Перечня принимается приказом министерства с приложением перечня зданий (строений, сооружений) и перечня помещений.

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

2.1. Перечень на очередной налоговый период формируется в течение календарного года, предшествующего очередному налоговому периоду.

2.2. Объекты недвижимости, включенные в Перечень текущего года, подлежат включению в Перечень на очередной налоговый период, за исключением случаев, указанных в пункте 2.4 настоящего Порядка.

2.3. При формировании Перечня на очередной налоговый период учитываются:

сведения об объектах недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости;

документы технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости;

результаты мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости для целей налогообложения, проведенных в порядке, установленном Правительством Самарской области, в том числе в предшествующие календарные годы;

вступившие в законную силу судебные акты;

акты прокурорского реагирования, удовлетворенные министерством;

сведения об объектах недвижимости, содержащие кадастровые номера, в отношении которых действуют лицензии на розничную продажу алкогольной продукции на территории Самарской области, лицензии на розничную продажу алкогольной продукции при оказании услуг общественного питания на территории Самарской области, выданные уполномоченным органом исполнительной власти Самарской области;

сведения об объектах недвижимости, содержащие кадастровые номера, в отношении которых действуют лицензии на осуществление деятельности по заготовке, хранению, переработке и реализации лома черных металлов, цветных металлов на территории Самарской области, выданные уполномоченным органом исполнительной власти Самарской области;

сведения об объектах недвижимости, содержащие кадастровые номера, в отношении которых действуют разрешения на право организации розничных рынков на территории Самарской области, содержащиеся в реестре розничных рынков на территории Самарской области, размещенном на официальном сайте уполномоченного органа исполнительной власти Самарской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

сведения об объектах недвижимости, содержащие кадастровые номера, в отношении которых действуют лицензии на фармацевтическую деятельность, выданные уполномоченным органом исполнительной власти Самарской области;

договоры аренды объектов недвижимого имущества (при наличии);

сведения об объектах недвижимости, содержащиеся в электронном справочнике «2ГИС», поисково-информационной картографической службе «Яндекс. Карты»;

сведения об объектах недвижимости, полученные в результате дистанционного зондирования Земли, содержащиеся в государственной информационной системе «Региональная геоинформационная система Самарской области»;

сведения о группировке объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости и ценообразующих факторах объектов недвижимости, учитывающихся при проведении актуальной государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, предоставляемые уполномоченным в сфере государственной кадастровой оценки бюджетным учреждением.

2.4. Не подлежат включению в Перечень на очередной налоговый период:

объекты, снятые с государственного кадастрового учета на дату формирования проекта Перечня;

объекты, в отношении которых имеются вступившие в законную силу судебные акты о неправомерности их включения в Перечень, за исключением объектов недвижимости, в отношении которых в текущем году в Единый государственный реестр недвижимости были внесены сведения, из содержания которых следует соответствие объектов критериям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также объектов недвижимости, в отношении которых в текущем году проведены мероприятия по определению вида фактического использования объектов недвижимости для целей налогообложения, в ходе которых установлено соответствие объекта критериям, указанным в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

объекты, в отношении которых имеются удовлетворенные министерством акты прокурорского реагирования о неправомерности включения их в Перечень, за исключением объектов недвижимости, в отношении которых в текущем году в Единый государственный реестр недвижимости были внесены сведения, из содержания которых следует соответствие объектов критериям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также объектов недвижимости, в отношении которых в текущем году проведены мероприятия по определению вида фактического использования объектов недвижимости для целей налогообложения, в ходе которых установлено соответствие объекта критериям, указанным в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

объекты, в отношении которых в текущем году в Единый государственный реестр недвижимости были внесены сведения, из содержания которых следует несоответствие объектов критериям,

установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, за исключением объектов недвижимости, в отношении которых проведены мероприятия по определению вида фактического использования объектов недвижимости для целей налогообложения, в ходе которых установлено соответствие объекта критериям, указанным в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

объекты, в отношении которых министерством приняты решения об определении вида их фактического использования как объектов, не соответствующих требованиям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в порядке, установленном нормативным правовым актом Самарской области, регулирующим порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей, предусмотренных статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

объекты, в отношении которых министерством приняты решения об устранении технической ошибки в порядке, установленном нормативным правовым актом Самарской области, регулирующим порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей, предусмотренных статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

2.5. В целях формирования Перечня на очередной налоговый период министерство в год, предшествующий налоговому периоду:

в срок до 1 февраля запрашивает сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, об объектах недвижимости с учетом положений статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в том числе о назначении, наименовании зданий (строений, сооружений), нежилых помещений и о видах разрешенного использования земельных участков, в границах которых они расположены;

в срок до 1 февраля запрашивает в уполномоченных органах исполнительной власти Самарской области сведения, указанные в абзацах с седьмого по десятый пункта 2.3 настоящего Порядка;

в срок до 1 февраля запрашивает в уполномоченном в сфере государственной кадастровой оценки бюджетном учреждении сведения, указанные в абзаце четырнадцатом пункта 2.3 настоящего Порядка;

в срок до 1 июля формирует проект Перечня на очередной налоговый период с учетом положений пунктов 2.3, 2.4 настоящего Порядка и размещает его на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на 30 календарных дней для представления замечаний, связанных с формированием проекта Перечня на очередной налоговый период, с указанием срока представления мотивированных замечаний к нему;

в срок до 5 июля уведомляет министерство финансов Самарской области, министерство экономического развития и инвестиций Самарской области, Управление Федеральной налоговой службы по Самарской области, органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Самарской области о размещении проекта Перечня на очередной налоговый период, месте его размещения, сроке представления мотивированных замечаний к нему.

2.6. Замечания к проекту Перечня на очередной налоговый период могут быть представлены заинтересованными лицами в министерство лично, регистрируемым почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационной сети Интернет в течение 30 календарных дней со дня размещения проекта Перечня на очередной налоговый период на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Днем представления замечаний к проекту Перечня на очередной налоговый период считается день их представления в министерство, день, указанный на оттиске календарного почтового штампа уведомления

о вручении (в случае направления замечаний регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении), либо день их подачи с использованием информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

2.7. Замечания к проекту Перечня на очередной налоговый период должны содержать:

фамилию, имя и отчество (последнее – при наличии) физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, представившего замечание к проекту Перечня на очередной налоговый период;

кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого представляются замечания к проекту Перечня на очередной налоговый период;

мотивированные возражения о необходимости исключения объекта из проекта Перечня или включения объекта в проект Перечня.

К замечаниям к проекту Перечня на очередной налоговый период могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при формировании проекта Перечня, а также иные документы, содержащие сведения о характеристиках объектов недвижимости, которые не были учтены при формировании проекта Перечня на очередной налоговый период.

Замечания органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Самарской области к проекту Перечня на очередной налоговый период подлежат направлению в министерство с приложением акта осмотра соответствующего объекта недвижимости.

Замечания к проекту Перечня на очередной налоговый период, не соответствующие требованиям, установленным настоящим пунктом Порядка, не подлежат рассмотрению.

Уведомление министерства об отказе в рассмотрении замечаний к проекту Перечня на очередной налоговый период ввиду несоответствия их установленным требованиям подлежит направлению заявителю

в 10-дневный срок с даты поступления соответствующего обращения в министерство.

2.8. В случае поступления в установленный срок замечаний к проекту Перечня на очередной налоговый период, соответствующих требованиям настоящего Порядка, министерство в 10-дневный срок с даты поступления соответствующего заявления в министерство направляет обращение с приложением представленных документов в органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Самарской области по месту нахождения объекта недвижимости.

Органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Самарской области в 10-дневный срок с даты поступления обращения министерства обеспечивают проведение осмотра объекта недвижимости в целях определения вида фактического использования и направление соответствующего акта осмотра в министерство. При этом правообладатели объектов недвижимости обязаны обеспечить беспрепятственный доступ членам комиссии для осмотра объекта недвижимости.

В случае отказа правообладателей объекта недвижимости в обеспечении беспрепятственного доступа к объекту недвижимости для его осмотра вид фактического использования объекта недвижимости устанавливается как объекта, соответствующего требованиям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

В случае выявления министерством оснований для внесения изменений в проект Перечня на очередной налоговый период министерство вносит соответствующие изменения в проект Перечня на очередной налоговый период в порядке, установленном пунктом 2.9 настоящего Порядка, и уведомляет об этом заявителя.

В случае отсутствия оснований для внесения изменений в проект Перечня на очередной налоговый период министерство уведомляет об этом заявителя.

Положения абзацев с первого по третий настоящего пункта Порядка не применяются к замечаниям, направленным органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Самарской области в соответствии с пунктом 2.8 настоящего Порядка.

2.9. Министерство в срок до 15 сентября года, предшествующего налоговому периоду, размещает проект Перечня на очередной налоговый период, доработанный с учетом замечаний, поступивших в соответствии с пунктами 2.6 – 2.8 настоящего Порядка, на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также направляет его на согласование в министерство финансов Самарской области, министерство экономического развития и инвестиций Самарской области, Управление Федеральной налоговой службы по Самарской области, органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Самарской области.

2.10. Сформированный в соответствии с положениями настоящего Порядка проект Перечня на очередной финансовый год подлежит утверждению министерством в соответствии с порядком утверждения нормативных правовых актов Самарской области, размещается на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и направляется в Управление Федеральной налоговой службы по Самарской области в электронной форме в формате, установленном Федеральной налоговой службой не позднее 31 декабря текущего года.

3. Внесение изменений в Перечень

3.1. Мероприятия по определению вида фактического использования объектов недвижимости проводятся согласно Порядку определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, утвержденному нормативным правовым актом Самарской области.

3.2. Министерство принимает решение о внесении изменений в Перечень в случаях:

а) принятия приказа министерства об исправлении технической ошибки, допущенной при формировании Перечня, в случаях, установленных Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, утвержденным нормативным правовым актом Самарской области;

б) принятия решения об определении вида фактического использования объекта недвижимости как объекта, не соответствующего положениям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

в) принятия решения в соответствии с актами прокурорского реагирования, удовлетворенными министерством.

3.3. Министерство ежеквартально принимает решения об исключении из Перечня на соответствующий налоговый период объектов в случаях, указанных в пункте 3.2 настоящего Порядка.

Решения о внесении изменений в Перечень подлежат размещению на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и направлению в Управление Федеральной налоговой службы по Самарской области в течение пяти рабочих дней со дня внесения таких изменений.

3.4. Дополнение Перечня объектами недвижимого имущества, не включенными в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, в течение налогового периода не допускается.

3.5. Обращения об исключении объекта недвижимости из Перечня на очередной налоговый период, поступившие в текущем году в период с даты принятия министерством решения об утверждении Перечня до даты вступления такого решения в законную силу, подлежат рассмотрению в установленном нормативным правовым актом Самарской области Порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.