



РОСТОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СОЮЗ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ОБЩЕСТВ ПРАВЛЕНИЕ

344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Будёновский, 19а/55
(863) 240-40-75, 262-08-71 Факс 262-48-86
сайт - <http://www.doncoop.ru>, эл. почта - rops@doncoop.ru

20.04.2026г. № 04/05/115
На _____ от _____

Руководителю районной организации

**Информация
по исключению из Перечня Минимущества РО
закрытых объектов недвижимости или объектов недвижимости, чье фактическое
назначение не соответствует критериям объектов,
в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость**

В интересах районных потребительских обществ Ростовским облпотребсоюзом 19.03.2026г. был направлен запрос министру имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области (исх.№05/62) с целью разъяснения процедуры исключения из «Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», объектов закрытых продолжительный период времени, неэксплуатируемых по назначению, а также объектов, фактически используемых менее 20 процентов от общей площади.

09.04.2026 г. (вх.№50) Ростовским облпотребсоюзом получен ответ Минимущества Ростовской области, согласно которому существует порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений и Порядок определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, утвержденный Постановлением Правительства Ростовской области от 01 августа 2019 г. № 550.

Согласно данному Порядку есть возможность исключить закрытый объект недвижимости из Перечня Минимущества РО :

1. Необходимо составить заявление в свободной форме на имя министра имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области Баранчук Кирилла Андреевича.

2. В случае наличия в перечне объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, закрытого объекта (объектов) недвижимости, в заявлении нужно указать, что объект закрыт, не эксплуатируется, описать его техническое состояние. В заявлении необходимо указать контакты лица, который будет взаимодействовать с Фондом имущества Ростовской области, в том числе показывать объект и организовать доставку сотрудников Фонда имущества РО к объекту недвижимости, который Вы хотите исключить из перечня.

К заявлению нужно приложить фотографии, доказывающие, что объект закрыт и не используется. Также приложить копию технического паспорта.

3. В случае наличия в перечне объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, объекта недвижимости, чье фактическое назначение не соответствует критериям объектов, в отношении которых налоговая база

определяется как кадастровая стоимость, в заявлении нужно указать, что объект эксплуатируется не как объект торговли, административно-деловой или торговый центр, в нем не размещены офисы, торговые объекты, объекты общественного питания и бытового обслуживания.

4. После получения вышеуказанного заявления министерством имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области (далее МИЗО РО) полученные материалы передаются Фонду имущества Ростовской области для рассмотрения и выезда к указанному в заявлении объекту (объектам) недвижимости.

5. Фонд имущества Ростовской области совместно с собственником объекта недвижимости производят его осмотр и составляют акт осмотра.

6. Акт осмотра Фонд имущества РО направляет в МИЗО РО для дальнейшей передачи в Комиссию по рассмотрению вопросов об исключении объектов недвижимости из Перечня.

7. Комиссия заседает один раз в квартал и рассматривает материалы по исключению объектов из Перечня. После чего при наличии доказанных обстоятельств несоответствия объекта недвижимости Перечню МИЗО РО выносит постановление об исключении объекта из Перечня.

Кроме того, в ответ на запрос Ростовского облпотребсоюза Управление Федеральной налоговой службы по Ростовской области (вх.№60 от 17.04.2026 г.) подтвердило, что объекты недвижимости, включенные в Перечень имущества, облагаемого по кадастровой стоимости, подлежат налогообложению по кадастровой стоимости независимо от их фактического использования.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с Областным законом от 10 мая 2012 года № 843-ЗС «О региональных налогах и некоторых вопросах налогообложения в Ростовской области», **помимо объектов недвижимости, входящих в Перечень, налоговая база как кадастровая стоимость определяется** также в отношении следующего имущества, принадлежащего организациям:

«жилые помещения, жилые строения, многоквартирные дома, наемные дома, садовые дома, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства».

Таким образом, если в собственности организации есть жилые дома, квартиры, гаражи и пр., расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства, **то налог от кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, необходимо рассчитывать и оплачивать самостоятельно, так как эти объекты не включаются в Перечень.**

Председатель правления
Ростовского облпотребсоюза

 Т.Д. Братухина

Подг. А.В.Перешивкина, т. 2620662
А.Л.Иващенко