



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.12.2017

г. Оренбург

№ 975-п

О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Законом Оренбургской области от 27.11.2003 № 613/70-III-ОЗ «О налоге на имущество организаций»:

1. Утвердить порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения согласно приложению.

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Оренбургской области оказывать содействие уполномоченному исполнительному органу государственной власти Оренбургской области в проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на вице-губернатора – заместителя председателя Правительства Оренбургской области по финансово-экономической политике Левинсон Н.Л.

4. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Губернатор



Ю.А.Берг

Приложение  
к постановлению  
Правительства области  
от 26.12.2017 № 945-н

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

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок устанавливает механизм осуществления органом исполнительной власти Оренбургской области, уполномоченным на определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений (далее – уполномоченный орган), мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений (далее – объекты недвижимости) для целей налогообложения (далее – мероприятия).

2. Мероприятия осуществляются в целях выявления следующих видов недвижимого имущества, признаваемых объектами налогообложения, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

3. Мероприятия включают:

1) подготовку к проведению мероприятий;

2) проведение мероприятий;

3) утверждение акта об определении вида фактического использования объектов недвижимости.

4. В настоящем Порядке используются следующие понятия:

1) административно-деловой центр – отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает

размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения;

здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) предусматривает размещение офисов и сопутствующей инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки);

2) торговый центр (комплекс) – отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

3) торговый объект – здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), оснащенные специализированным оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров;

4) офис – здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), оборудованные стационарными рабочими местами, используемыми для размещения административных служб, приема клиентов, хранения и обработки документов;

5) объект бытового обслуживания населения – здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), предназначенные и (или) фактически используемые для оказания бытовых услуг населению, оснащенные специализированным оборудованием, предназначенным для оказания бытовых услуг (ателье, цеха, мастерские, салоны, пункты приема и тому подобное);

6) объект (предприятие) общественного питания – здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), в которых оказываются услуги общественного питания, оснащенные специализированным оборудованием, предназначенным и используемым 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;

7) правообладатели объектов недвижимости – физические и юридические лица, обладающие правом собственности на данные объекты;

8) фактическое использование здания (строения, сооружения) и нежилого помещения, предусматривающее размещение объектов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, – использование не менее 20 процентов общей площади здания (строения, сооружения), нежилого помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

## II. Подготовка к проведению мероприятий

5. В целях определения вида фактического использования объектов недвижимости уполномоченный орган издает приказ о проведении мероприятий, содержащий:

1) сведения о лицах, уполномоченных на проведение мероприятий (фамилия, имя, отчество, наименование должности), – не менее двух работников уполномоченного органа;

2) наименования объектов (с указанием адреса места нахождения), в отношении которых осуществляются мероприятия;

3) даты начала и окончания проведения мероприятий.

Список объектов, в отношении которых проводятся мероприятия, формируется на основании сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости.

6. К участию в проведении мероприятий уполномоченный орган вправе привлекать представителей территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Оренбургской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Оренбургской области, специалистов в сфере технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости, экспертов, представителей подведомственных государственных учреждений.

7. Должностные лица уполномоченного органа, указанные в приказе о проведении мероприятий, а также иные представители, участвующие в проведении мероприятий, наделяются полномочиями посещать объекты недвижимости в целях определения вида их фактического использования.

8. Приказ о проведении мероприятий подлежит размещению в сети Интернет на официальном сайте уполномоченного органа в течение 7 рабочих дней после его подписания.

9. Правообладатели объектов недвижимости должны быть уведомлены уполномоченным органом не позднее чем за 10 рабочих дней о предстоящем проведении мероприятий заказным письмом с уведомлением о вручении или другими способами, позволяющими подтвердить получение уведомления.

10. Уполномоченный орган до начала проведения мероприятий вправе запросить у правообладателей объектов недвижимости следующие документы:

1) сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц (индивидуальных предпринимателей);

2) правоустанавливающие документы на здание (помещение), а также на земельный участок, на котором расположено здание (помещение);

3) техническую документацию (технический паспорт, поэтажный план, экспликация) на здание (помещение);

4) разрешительную документацию на произведенную реконструкцию здания (перепланировку помещения).

5) иные документы, необходимые для определения вида фактического использования объектов недвижимости.

11. Запрашиваемые документы представляются правообладателями объектов недвижимости в течение 10 рабочих дней со дня получения мотивированного запроса в виде копий, для организаций – заверенных печатью (при ее наличии) и подписью руководителя либо его уполномоченного представителя, для физических лиц – заверенных подписью лично либо их уполномоченными представителями.

Возможные способы представления документов: лично, по доверенности через уполномоченного представителя, по почте письмом с объявленной ценностью и описью вложения, в электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет.

### III. Проведение мероприятий

12. Мероприятия проводятся в соответствии с методикой определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения (приложение № 1 к настоящему Порядку).

13. При проведении мероприятий копия приказа о проведении мероприятий, заверенная печатью уполномоченного органа, вручается правообладателям (представителями правообладателей) объектов недвижимости, в отношении которых проводятся мероприятия, по их требованию.

14. В ходе проведения мероприятий проводится фотосъемка (при необходимости – видеосъемка), фиксирующая фактическое использование объектов недвижимости, а также фотосъемка (при необходимости – видеосъемка) информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих хозяйственную и иную деятельность на объекте, указателей наименований улиц и номеров домов (при наличии), расположенных на объекте недвижимости.

15. По результатам проведения мероприятий в течение 5 рабочих дней со дня завершения указанных мероприятий должностным лицом

уполномоченного органа, указанным в приказе о проведении мероприятий, составляется акт о фактическом использовании здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения для целей налогообложения (далее – акт) (приложение № 2 к настоящему Порядку) с приложением соответствующих фотоматериалов и видеоматериалов (при наличии).

Результаты мероприятий, содержащие сведения, составляющие государственную, коммерческую, служебную, иную тайну, должны быть оформлены с соблюдением требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Акт подписывается всеми участвующими в мероприятиях лицами и утверждается приказом уполномоченного органа (далее – приказ об утверждении акта) в течение 10 календарных дней со дня завершения мероприятий.

16. В случае если при проведении мероприятий возникли обстоятельства, препятствующие доступу лиц, уполномоченных на проведение указанных мероприятий, на объект, и имеется информация, свидетельствующая об использовании такого объекта для размещения офисов и (или) торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания, акт оформляется с указанием выявленных признаков размещения офисов и торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания с приложением фотоматериалов и видеоматериалов и указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу указанных лиц на объект.

17. Информация о приказе об утверждении акта в течение 5 календарных дней со дня подписания приказа об утверждении акта размещается на официальном сайте уполномоченного органа.

18. Копия акта представляется уполномоченным органом правообладателю (представителю правообладателя) объекта недвижимости на основании обращения правообладателя объекта недвижимости в течение 7 календарных дней со дня поступления такого обращения.

19. В случае несогласия с результатами проведения мероприятий правообладатель объекта недвижимости вправе в течение 30 календарных дней со дня размещения информации о приказе об утверждении акта на официальном сайте уполномоченного органа, обратиться в уполномоченный орган с заявлением о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости.

Заявление правообладатель объекта недвижимости вправе подать в уполномоченный орган не позднее 1 августа года, предшествующего налоговому периоду по налогу на имущество организаций.

Правообладатель объекта недвижимости вправе приложить к заявлению документы (заверенные в установленном порядке копии), подтверждающие обоснованность своих возражений.

20. Уполномоченный орган обеспечивает рассмотрение поступившего заявления в течение 30 календарных дней, извещает заявителя о времени и месте его рассмотрения.

Правообладатель объекта недвижимости вправе участвовать в процессе рассмотрения заявления лично или через своего уполномоченного представителя. Неявка правообладателя или его представителя, извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения заявления, не является препятствием для его рассмотрения, за исключением тех случаев, когда участие правообладателя или его представителя будет признано уполномоченным органом обязательным.

21. По результатам рассмотрения заявления уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней принимает решение:

1) оставить без изменений определенный по итогам мероприятий вид фактического использования объекта недвижимости, а заявление – без удовлетворения;

2) провести в отношении указанного в обращении объекта недвижимости повторные мероприятия (с указанием срока проведения).

22. Уполномоченный орган в срок не позднее 1 октября года, предшествующего налоговому периоду по налогу на имущество организаций:

формирует и утверждает на соответствующий налоговый период перечень объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – перечень);

направляет перечень в электронной форме в налоговый орган по Оренбургской области;

размещает перечень на официальном сайте уполномоченного органа.

23. При формировании перечня учитывается следующее:

если здание (строение, сооружение) безусловно и обоснованно определено административно-деловым центром (комплексом) или торговым центром (комплексом) и включено в перечень, то все помещения в нем, принадлежащие одному или нескольким собственникам (далее – помещения), подлежат налогообложению исходя из кадастровой стоимости независимо от наличия данных помещений в перечне;

если в течение налогового периода объекты недвижимости, включенные в перечень по состоянию на 1 января года соответствующего налогового периода, перестают отвечать установленным настоящим порядком условиям их налогообложения (по сведениям Единого государственного реестра недвижимости изменено назначение здания, либо объект по параметру площади перестал отвечать условиям налогообложения исходя из кадастровой стоимости), такие объекты недвижимости подлежат исключению из перечня.

24. Выявленные в течение календарного года объекты недвижимости, не включенные в перечень по состоянию на 1 января года соответствующего налогового периода, подлежат включению в перечень, определяемый уполномоченным органом на очередной налоговый период.

Приложение № 1  
к порядку определения вида  
фактического использования  
зданий (строений, сооружений)  
и нежилых помещений для целей  
налогообложения

Методика

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

I. Общие положения

1. Методика определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения (далее – методика) разработана в целях использования при проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений (далее – объект недвижимости) для целей налогообложения.

II. Основные понятия, применяемые в методике

2. Общая площадь объекта недвижимости – суммарная площадь всех помещений объекта обследования (здания (строения, сооружения) и нежилые помещения (в том числе административно-делового или торгового центра (комплекса), определяемая на основании документов кадастрового учета, документов технического учета (инвентаризации), сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и (или) фактических измерений (обмера).

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

4. Помещения общего пользования – помещения, используемые одновременно несколькими правообладателями (владельцами, пользователями) зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений, (общие входные группы, общие коридоры, лифтовые холлы, санузлы, подвалы, чердаки, парковки, места размещения инженерно-технологического оборудования, обслуживающего все здание (строение, сооружение) и нежилое помещение).

5. 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, в которых расположены помещения общего пользования или полезная нежилая площадь.

### III. Методика расчета доли фактической площади объекта недвижимости, используемой для каждого из видов деятельности, осуществляемой в здании (строении, сооружении) и нежилом помещении, в общей площади объекта недвижимости

6. На основании документов кадастрового учета, документов технического учета (инвентаризации), сведений из ЕГРН, договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования на объекты недвижимости, и (или) фактических измерений (обмера) подлежат определению:

1) общая площадь объекта недвижимости ( $S_{\text{общ.}}$ );

2) общий объем полезной нежилой площади ( $S_{\text{исп}}$ ), а также полезной нежилой площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ( $S_{\text{оф.}}$  – площадь офисов,  $S_{\text{спит.}}$  – площадь объектов общественного питания,  $S_{\text{быт.}}$  – площадь объектов бытового обслуживания,  $S_{\text{торг.}}$  – площадь торговых объектов);

3) площадь помещений общего пользования ( $S_{\text{оп.}}$ ).

7. Размер площади помещения общего пользования, используемого для осуществления каждого из видов деятельности ( $S_{\text{оп.}} - S_{\text{оф.}}$ ,  $S_{\text{оп.}} - S_{\text{спит.}}$ ,  $S_{\text{оп.}} - S_{\text{быт.}}$ ,  $S_{\text{оп.}} - S_{\text{торг.}}$ ), определяется по формуле:

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

При определении доли помещений общего пользования, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ( $S_{\text{оп.}} - S_{\text{оф.}}$ ,  $S_{\text{оп.}} - S_{\text{спит.}}$ ,  $S_{\text{оп.}} - S_{\text{быт.}}$ ,  $S_{\text{оп.}} - S_{\text{торг.}}$ ), размер площади помещений общего пользования ( $S_{\text{оп.}}$ ) рассчитывается в отношении каждой части здания (строения, сооружения) (расчет относится только к полезной нежилой площади, расположенной в данной части здания (строения, сооружения), если иное не предусмотрено настоящим пунктом).

8. На основании данных, определенных в соответствии с пунктами 6, 7 методики, размер фактической площади объекта недвижимости, используемой при осуществлении каждого из видов деятельности ( $S_{\text{факт.}} - S_{\text{оф.}}$ ,  $S_{\text{факт.}} - S_{\text{спит.}}$ ,  $S_{\text{факт.}} - S_{\text{быт.}}$ ,  $S_{\text{факт.}} - S_{\text{торг.}}$ ), рассчитывается как сумма площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ( $S_{\text{оф.}}$ ,  $S_{\text{спит.}}$ ,  $S_{\text{быт.}}$ ,  $S_{\text{торг.}}$ ), и соответствующей площади помещений общего пользования, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ( $S_{\text{оп.}} - S_{\text{оф.}}$ ,  $S_{\text{оп.}} - S_{\text{спит.}}$ ,  $S_{\text{оп.}} - S_{\text{быт.}}$ ,  $S_{\text{оп.}} - S_{\text{торг.}}$ ):

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

В случае если в здании (строении, сооружении) расположено несколько нежилых помещений, используемых при осуществлении одного и того же вида деятельности (Soф.1, Soф.2, Soф.3), размер фактической площади всего объекта нежилого фонда, используемой при осуществлении каждого из видов деятельности (Sфакт. - Soф.), рассчитывается как сумма фактических площадей объекта недвижимости, используемых при осуществлении каждого из однородных видов деятельности (Sфакт. - Soф.1, Sфакт. - Soф.2, Sфакт. - Soф.3):

$$S \text{ факт. - Soф.} = S \text{ факт. - Soф.1} + S \text{ факт. - Soф.2} + S \text{ факт. - Soф.3.}$$

9. На основании данных, определенных в соответствии с пунктом 7 методики, определяются доли (целые проценты, десятые и сотые доли процента) фактической площади объекта недвижимости, используемой для осуществления каждого из видов деятельности (Sфакт. - Soф., Sфакт. - Спит., Sфакт. - Сбыт., Sфакт. - Торг.), в общей площади объекта недвижимости (Собщ.):

$$S \text{ факт. - Soф.} \% = S \text{ факт. - Soф.} / S \text{ общ.} \times 100 \%$$

10. Доли фактической площади объекта недвижимости, используемой для осуществления каждого из видов деятельности (S(факт. - оф.) %, S(факт. - пит.) %, S(факт. - быт.) %, (S(факт. - торг.) %), определенные в соответствии с пунктом 9 методики, суммируются для определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения:

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

Приложение № 2  
к порядку определения вида  
фактического использования  
зданий (строений, сооружений)  
и нежилых помещений для целей  
налогообложения

Акт № \_\_\_\_\_  
о фактическом использовании здания (строения, сооружения) и  
(или) нежилого помещения для целей налогообложения  
от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(вид объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Район \_\_\_\_\_  
Город \_\_\_\_\_  
Населенный пункт \_\_\_\_\_  
Улица \_\_\_\_\_  
Дом \_\_\_\_\_  
Корпус \_\_\_\_\_  
Строение \_\_\_\_\_  
Номер помещения \_\_\_\_\_  
Кадастровый номер объекта недвижимости \_\_\_\_\_  
Общая площадь объекта недвижимости \_\_\_\_\_

I. Общие сведения

1. Общие сведения о здании (строении, сооружении), нежилом помещении

Кадастровый (условный) номер	
Общая площадь (кв. метров)	
Количество этажей	
Кадастровая стоимость (рублей)	
Адрес (местоположение) объекта недвижимости	

2. Общие сведения о земельном участке (земельных участках)

Кадастровый номер	Площадь (кв. метров)	Разрешенное использование

## II. Основание проведения мероприятия (ненужное исключить)

1. Мероприятие по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения (далее – мероприятие).

2. Повторно проведенное мероприятие в связи с заявлением правообладателя объекта недвижимости о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости, не согласного с результатами проведенного мероприятия.

3. Мероприятие, проведенное в связи с заявлением правообладателя объекта недвижимости об исключении его из перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость в связи с изменением вида фактического использования объекта недвижимости.

4. Мероприятие, проведенное в связи с заявлением правообладателя объекта недвижимости об исключении его из перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, в случае фактического использования по указанному в статье 378.2 НК РФ назначению менее 20 процентов общей площади объекта недвижимости.

## III. Способ проведения мероприятия (ненужное исключить)

1. С доступом в здание (строение, сооружение), нежилое помещение.
2. Без доступа в здание (строение, сооружение), нежилое помещение.

## IV. Источник сведений, используемых для расчета показателей площадей, указанных в настоящем акте (ненужное исключить)

1. Документы кадастрового учета.
2. Документы технического учета (инвентаризации).
3. Сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).
4. Фактические измерения (обмер) объекта недвижимости.

## V. Описание нежилой площади

№ п/п	Описание части здания (строения, сооружения)	Наименование помещения (помещений)	Вид фактического использования	Площадь (кв. метров)	Комментарии

## VI. Заключение о фактическом использовании объекта недвижимости

Здание (строение, сооружение) и нежилое помещение фактически используются (не используются) для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания (ненужное исключить).

Приложения:

- 1) поэтажный план;
- 2) фототаблица;
- 3) расчетная часть.

Подписи лиц, проводивших обследование:

_____	_____	_____
(наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
_____	_____	_____
(наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
_____	_____	_____
(наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
_____	_____	_____