



ПРАВИТЕЛЬСТВО  
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.12.2023

№ 1204

г. Благовещенск

О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Амурской области, для целей налогообложения

В соответствии с пунктом 9 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации Правительство Амурской области

**п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Амурской области, для целей налогообложения.

2. Определить министерство имущественных отношений Амурской области уполномоченным органом исполнительной власти Амурской области по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Амурской области, для целей налогообложения (далее – уполномоченный орган).

3. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Амурской области ежемесячно в срок до 1 числа текущего месяца направлять в уполномоченный орган предложения о проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Амурской области, для целей налогообложения.

4. Признать утратившим силу постановление Правительства Амурской области от 20.11.2017 № 547 «О Порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Амурской области, для целей налогообложения».

5. Настоящее постановление вступает в силу с 01.01.2023.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя председателя Правительства Амурской области Половайкину Т.Г.

Губернатор Амурской области



Орлов

Приложение  
УТВЕРЖДЕН  
постановлением Правительства  
Амурской области  
от 09.12.2022 № 1204

Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Амурской области, для целей налогообложения

1. Настоящий Порядок устанавливает последовательность действий, направленных на определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Амурской области, для целей налогообложения (далее – объекты недвижимости).

2. Органы местного самоуправления муниципальных образований Амурской области ежемесячно в срок до 1 числа текущего месяца направляют в министерство имущественных отношений Амурской области (далее – уполномоченный орган) предложения о проведении мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости по форме согласно приложению № 1 к настоящему Порядку.

3. В целях определения вида фактического использования объектов недвижимости уполномоченный орган:

1) ежемесячно в срок до 5 числа текущего месяца на основании предложений органов местного самоуправления муниципальных образований Амурской области, предусмотренных пунктом 2 настоящего Порядка, а также информации, полученной от граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти Амурской области, формирует перечень объектов недвижимости, в отношении которых требуется проведение мероприятий по определению вида фактического использования;

2) не позднее чем за 7 рабочих дней до дня начала проведения обследования объектов недвижимости издает и размещает в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте уполномоченного органа по адресу: [www.mio.amurobl.ru](http://www.mio.amurobl.ru) (далее – официальный сайт) приказ уполномоченного органа, которым утверждается перечень объектов недвижимости, в отношении которых требуется проведение мероприятий по определению вида фактического использования, а также определяются должностные лица уполномоченного органа или муниципальных образований Амурской области, наделенные полномочиями на проведение обследования объектов недвижимости и составление актов обследования фактического использования объектов недвижимости, по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку (далее соответственно – приказ уполномоченного органа, уполномоченные лица, акт обследования).

4. Размещение приказа уполномоченного органа на официальном сайте является информированием собственников объектов недвижимости и заинтересованных лиц о проведении обследования объектов недвижимости.

5. Копия приказа уполномоченного органа не позднее дня, предшествующего дню проведения обследования объектов недвижимости, вручается уполномоченными лицами собственнику объекта недвижимости, в отношении которого проводятся мероприятия по определению вида фактического использования объектов недвижимости (далее – собственник), или его представителю лично под расписку или иным способом, подтверждающим факт и дату получения (на адрес электронной почты, заказным почтовым отправлением, посредством телефонограммы). В случае направления собственнику копии приказа уполномоченного органа заказным почтовым отправлением она считается полученной по истечении 6 рабочих дней со дня направления заказного письма.

6. Проведение обследования объектов недвижимости осуществляется путем визуального осмотра объекта недвижимости. Фактическое использование объекта недвижимости фиксируется материалами фотосъемки (видеосъемки) помещений, в том числе информационных стендов с реквизитами организаций, физических лиц, осуществляющих хозяйственную и иную деятельность на объекте недвижимости.

7. При проведении обследования объекта недвижимости собственники вправе представить уполномоченному лицу документы технического учета (инвентаризации), кадастровый паспорт земельного участка, иные необходимые документы. В случае передачи объекта недвижимости (части объекта недвижимости) в аренду собственники представляют уполномоченному лицу документы, подтверждающие передачу объекта недвижимости (части объекта недвижимости) во владение и (или) пользование.

8. В случае если доступ на объект недвижимости не был осуществлен по причинам, не зависящим от уполномоченного лица (объект недвижимости закрыт и отсутствует персонал, режимный объект, иные причины), а также в случае отказа (противодействия) собственника (должностных лиц собственника) в доступе на объект недвижимости, но при этом имеются факты (вывески, рекламные стенды, баннеры), свидетельствующие о фактическом использовании объекта недвижимости, обследование осуществляется без доступа на объект недвижимости путем визуального осмотра и фиксации внешних признаков размещения объекта недвижимости с указанием обстоятельств, препятствующих доступу на объект недвижимости.

9. Если по результатам визуального осмотра объекта недвижимости установлено, что указанный объект не полностью используется в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, площадь такого объекта недвижимости, используемая в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, определяется на основании содержащихся в документах технического учета (инвентаризации) сведений о площади

соответствующих помещений.

10. В случае отсутствия документов технического учета (инвентаризации), или несоответствия фактической планировки помещений документам технического учета (инвентаризации), или использования помещения в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания не полностью площадь объекта недвижимого имущества, используемая в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, определяется на основании результатов замеров, проводимых уполномоченным лицом, и (или) на основании документов, подтверждающих передачу объекта недвижимости (части объекта недвижимости) во владение и (или) пользование в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания.

11. Доля фактически используемой площади объекта недвижимости определяется как отношение выявленной в ходе обследования площади, используемой для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, к общей площади соответствующего объекта недвижимости, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости и (или) документах технического учета (инвентаризации).

12. По результатам проведенного обследования объекта недвижимости уполномоченным лицом в течение 3 рабочих дней со дня проведения обследования составляется акт обследования, который подписывается уполномоченным лицом. Неотъемлемой частью акта обследования являются фотоматериалы.

13. В акте обследования отражается информация о фактическом использовании каждого помещения, входящего в состав объекта недвижимости.

Акт обследования должен быть пронумерован, прошнурован и скреплен печатью муниципального образования Амурской области, на территории которого расположен объект недвижимости (в случае проведения обследования объекта недвижимости должностным лицом муниципального образования), или печатью уполномоченного органа (в случае проведения обследования объекта недвижимости должностным лицом уполномоченного органа). Фотоматериалы к акту обследования должны содержать сведения о дате съемки и относимости помещений к обследуемому объекту недвижимости.

14. Собственник вправе обратиться в уполномоченный орган с запросом в произвольной письменной форме о предоставлении ему копии акта обследования. Копия акта обследования направляется собственнику в течение 7 рабочих дней со дня поступления такого запроса (способом, позволяющим подтвердить факт направления).

15. Результаты проведения обследования объекта недвижимости (акт обследования, фотоматериалы, документы технического учета

(инвентаризации), документы, содержащие сведения из Единого государственного реестра недвижимости, иные документы, полученные в ходе проведения обследования объектов недвижимости, или их копии) в течение 5 рабочих дней со дня составления акта обследования направляются уполномоченными лицами в уполномоченный орган и выносятся на рассмотрение на заседание Комиссии по выработке предложений по определению вида фактического использования объектов недвижимости (далее – Комиссия).

16. Состав Комиссии утверждается приказом уполномоченного органа и размещается на официальном сайте в течение 7 рабочих дней со дня его утверждения.

17. Состав Комиссии формируется из должностных лиц уполномоченного органа в количестве не менее 5 человек. Комиссию возглавляет председатель Комиссии.

18. Заседания Комиссии проводит председатель Комиссии, а в его отсутствие – заместитель председателя Комиссии.

19. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний.

20. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

21. Заседание Комиссии правомочно, если на нем присутствует не менее половины от общего числа членов Комиссии. В случае равенства голосов голос председательствующего на заседании Комиссии является решающим.

22. Заседания Комиссии проводятся в очной и заочной (путем письменного опроса членов Комиссии) формах.

23. Комиссия в ходе заседания вырабатывает предложения по определению вида фактического использования объектов недвижимости, которые с учетом условий признания объектов недвижимости, соответствующих подпунктам 1, 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, вносятся уполномоченному органу (далее – решение Комиссии).

24. Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывается председателем Комиссии (в случае его отсутствия – заместителем председателя Комиссии), членами Комиссии, принимавшими участие в заседании. Протокол оформляется и подписывается в течение 5 рабочих дней со дня заседания Комиссии.

25. Уполномоченный орган на основании решений Комиссии в срок до 1 апреля текущего года формирует предварительный перечень объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость на очередной налоговый период (далее – предварительный перечень), и в срок до 10 апреля текущего года размещает его на официальном сайте. Предварительный перечень ежемесячно (до 5 числа текущего месяца) до 1 декабря текущего года уточняется и дополняется.

26. В предварительный перечень включаются вновь выявленные объекты недвижимости, в отношении которых проведены мероприятия по определению вида фактического использования, а также объекты недвижимости, включенные в Перечень объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении

которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, утвержденный приказом уполномоченного органа на предшествующий налоговый период (далее – Перечень).

27. Собственники в случае несогласия с включением и (или) невключением объектов недвижимости в предварительный перечень вправе направить в уполномоченный орган заявление о несогласии с включением и (или) невключением объектов недвижимости в предварительный перечень, составленное в произвольной письменной форме (далее – заявление).

Собственник одновременно с заявлением вправе представить по собственной инициативе копии документов технического учета (инвентаризации) объекта недвижимости.

28. В случае если собственником по собственной инициативе не представлены документы, предусмотренные абзацем вторым пункта 27 настоящего Порядка, уполномоченный орган запрашивает их в течение 3 рабочих дней со дня поступления в уполномоченный орган заявления в государственном бюджетном учреждении Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области».

29. Уполномоченный орган в течение 10 календарных дней со дня поступления заявления в уполномоченный орган издает приказ об обследовании объектов недвижимости по заявлению, в котором в том числе определяются уполномоченные лица, срок направления актов обследования уполномоченному органу (далее – приказ об обследовании по заявлению), и извещает собственника о дате и времени обследования объектов недвижимости посредством телефонной, факсимильной и (или) электронной связи. Размещение приказа об обследовании по заявлению на официальном сайте не требуется.

30. Проведение обследования объектов недвижимости по заявлениям, предусмотренного пунктом 29 настоящего Порядка, проводится в соответствии с пунктами 6–13 настоящего Порядка.

31. Результаты проведения обследования объекта недвижимости (акт обследования, фотоматериалы, документы технического учета (инвентаризации), документы, содержащие сведения из Единого государственного реестра недвижимости, иные документы, полученные в ходе проведения обследования объектов недвижимости, или их копии) в отношении объектов недвижимости, обследование которых проводилось по заявлениям, в срок, указанный в приказе об обследовании по заявлению, направляются уполномоченными лицами в уполномоченный орган и выносятся на рассмотрение на заседание Комиссии.

Комиссия в течение 5 рабочих дней со дня поступления в уполномоченный орган документов, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, рассматривает их и выносит решение, предусмотренное пунктом 23 настоящего Порядка, которое оформляется протоколом.

32. Уполномоченный орган в течение 5 календарных дней со дня заседания Комиссии направляет собственнику уведомление о принятом решении (способом, позволяющим подтвердить факт направления).

33. Уполномоченный орган в срок до 25 декабря текущего года с учетом решений Комиссии, предварительного перечня утверждает приказом

уполномоченного органа Перечень объектов недвижимости, по которым в текущем году определен вид фактического использования в соответствии со статьей 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации.

34. Вид фактического использования объектов является установленным на последующие налоговые периоды до момента обращения собственника в связи с изменением вида фактического использования либо изменением доли фактически используемой площади объекта недвижимости и проведения уполномоченным лицом очередного обследования объекта недвижимости.

Приложение № 1  
к Порядку определения вида  
фактического использования  
зданий (строений, сооружений)  
и помещений, расположенных  
на территории Амурской  
области, для целей  
налогообложения

**Предложение о проведении мероприятий по определению вида  
фактического использования зданий (строений, сооружений) и  
помещений, расположенных на территории**

\_\_\_\_\_

(наименование муниципального образования)

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес места нахождения	Ф.И.О., должность лица, предлагаемого к наделению полномочиями на проведение обследования	Дата обследования
1	2	3	4	5



Приложение № 2  
к Порядку определения вида  
фактического  
использования зданий  
(строений, сооружений) и  
помещений, расположенных  
на территории Амурской  
области, для целей  
налогообложения

**Акт обследования фактического использования зданий (строений,  
сооружений) и помещений, расположенных на территории Амурской  
области, для целей налогообложения**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(наименование муниципального образования  
Амурской области)

На основании приказа министерства имущественных отношений Амурской  
области от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ уполномоченным  
лицом

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., должность)

проведено обследование здания (строения, сооружения, помещения) (далее –  
объекты недвижимости)

--

(наименование объекта недвижимости в соответствии со сведениями Единого государственного реестра  
недвижимости)

<b>Адрес (местоположение) объекта недвижимости:</b>
Область:
Район:
Город, поселок, село:
Улица (переулок):
Дом №:

Помещение №:
<b>Собственник объекта недвижимости:</b>

(полное наименование организации, Ф.И.О. физического лица)

## 1. Общие сведения

1.1. Общие сведения об объекте недвижимости	
Кадастровый номер	
Общая площадь (кв. м)	
Количество этажей	
Кадастровая стоимость (руб.)	
1.2. Общие сведения о земельном участке, на котором находится объект недвижимости	
Кадастровый (условный) номер	
Разрешенное использование	
Общая площадь (кв. м)	

## 2. Фактическое использование объекта недвижимости

№ п/п	Наименование помещений по документам технического учета (инвентаризации)	Площадь (кв. м)	Описание фактического использования	Источник сведений, используемый для расчета показателей площади*

\* На основании:

документов технического учета (инвентаризации) – ТУ;

сведений из Единого государственного реестра недвижимости – ЕГРН;

фактических измерений (замера) – 3.

