



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.10.2023

г. Оренбург

№ 985-п

О внесении изменения в постановление Правительства Оренбургской области от 26 декабря 2017 года № 975-п

Правительство Оренбургской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в постановление Правительства Оренбургской области от 26 декабря 2017 года № 975-п «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения» (в редакции постановлений Правительства Оренбургской области от 26 июля 2018 года № 465-п, от 19 апреля 2019 года № 264-п, от 25 августа 2020 года № 722-п, от 16 ноября 2021 года № 1054-п, от 11 октября 2022 года № 1072-п) следующее изменение:

приложение к постановлению изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Постановление вступает в силу после дня его официального опубликования.

Губернатор –
председатель Правительства



Д.В.Паслер

Приложение
к постановлению Правительства
Оренбургской области
от 03.10.2023 № 985-н

Порядок
определения вида фактического использования зданий
(строений, сооружений) и помещений

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 – объект (объекты) недвижимости) для целей налогообложения (далее – мероприятия).

2. Мероприятия проводятся в отношении объектов недвижимости, если на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), или документов технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости не представляется возможным определить один из видов фактического использования объектов недвижимости, предусмотренных пунктами 3–5, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, и (или) если земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, не поставлен на государственный кадастровый учет.

Отсутствие в ЕГРН или документах технического учета (инвентаризации) сведений о правообладателе объекта недвижимости не является основанием для ограничения действий уполномоченного органа к проведению мероприятий.

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

- 1) административно-деловые центры и помещения в них;
- 2) торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- 3) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, 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.

4. Мероприятия включают:

1) подготовку к проведению мероприятий;

2) проведение мероприятий, в том числе выездных осмотров и оформление актов об определении вида фактического использования объектов недвижимости;

3) проведение повторных мероприятий, в том числе повторных выездных осмотров и оформление актов об определении вида фактического использования объектов недвижимости;

4) формирование и утверждение перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

5. 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) в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривают размещение офисов и сопутствующей офисной 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) в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, или

документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривают 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 комплекс зданий, или часть здания (строения, сооружения), состоящие из помещений, комнат, кабинетов, 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 котором оказываются услуги общественного питания, оснащенное 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 такие объекты;

8) представитель правообладателя – лицо, действующее в интересах и от имени правообладателя объекта недвижимого имущества в пределах полномочий, предоставленных правообладателем объекта недвижимого имущества и определенных надлежащим образом оформленной доверенностью.

Иные термины и определения использованы в настоящем Порядке в значениях, предусмотренных статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

II. Подготовка к проведению мероприятий

6. В целях определения вида фактического использования объектов недвижимости уполномоченный орган издает приказ об утверждении плана-графика проведения мероприятий (далее – приказ об утверждении плана-графика), содержащий:

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

2) кадастровые номера, наименования объектов, в отношении которых осуществляются мероприятия, с указанием их местонахождения;

3) даты начала и окончания проведения мероприятий, в том числе выездных осмотров объектов недвижимости, включенных в приказ об утверждении плана-графика, лицами, указанными подпункте 1 настоящего пункта.

Список объектов, в отношении которых проводятся мероприятия, формируется на основании сведений, содержащихся в ЕГРН и (или) документах технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости.

7. Мероприятия осуществляются уполномоченным органом, в том числе путем сопоставления сведений, содержащихся в документах, указанных в пункте 11 настоящего Порядка, со сведениями, полученными в рамках межведомственного информационного взаимодействия, а также из государственных и муниципальных информационных систем, открытых и общедоступных информационных ресурсов, являющихся официальными источниками соответствующей информации.

8. Лица, указанные в подпункте 1 пункта 6 настоящего Порядка, наделяются полномочиями посещать объекты недвижимости в целях определения вида их фактического использования.

9. Приказ об утверждении плана-графика подлежит размещению на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 7 рабочих дней после дня его подписания.

10. Правообладатели объектов недвижимости (при их наличии) уведомляются о проведении мероприятий уполномоченным органом не позднее чем за 10 рабочих дней до даты проведения выездного осмотра способом, позволяющим подтвердить доставку уведомления о проведении мероприятий, по почтовому адресу, указанному в разделе «Правообладатель (правообладатели)» ЕГРН и разделе «Адрес юридического лица» единого государственного реестра юридических лиц.

Уведомление о проведении мероприятий считается доставленным в случае, если по обстоятельствам, зависящим от адресата, оно ему не было вручено или адресат не ознакомился с ним.

В случае отсутствия в ЕГРН сведений о правообладателе объекта недвижимости и если объект недвижимости в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости по назначению и (или) наименованию и (или) разрешенному использованию предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, объект недвижимости подлежит включению в план-

график проведения мероприятий без направления уведомления о проведении мероприятий.

11. Правообладатели объектов недвижимости, которым были доставлены уведомления о проведении мероприятий в соответствии с пунктом 10 настоящего Порядка, вправе в срок, указанный в приказе об утверждении плана-графика, представить лично либо через уполномоченного представителя в уполномоченный орган способами, указанными в уведомлении о проведении мероприятий:

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

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

3) разрешительную документацию на произведенную реконструкцию здания (перепланировку помещения);

4) документы, на основании которых осуществляется пользование объектом третьими лицами;

5) иные документы, подтверждающие вид фактического использования объекта недвижимости.

12. Документы, указанные в пункте 11 настоящего Порядка, представляются правообладателями (представителями правообладателей) объектов недвижимости в виде копий, для организаций – заверенных печатью (при ее наличии) и подписью руководителя либо его уполномоченного представителя, для физических лиц – заверенных подписью физического лица либо его уполномоченного представителя.

III. Проведение мероприятий

13. Проведение мероприятий предусматривает:

выездные осмотры объектов недвижимости;

формирование актов об определении вида фактического использования объектов недвижимости.

14. В день проведения выездного осмотра объекта недвижимости копия приказа об утверждении плана-графика, заверенная печатью уполномоченного органа, вручается правообладателям (представителям правообладателей) объектов недвижимости, в отношении которых проводятся мероприятия, по их требованию.

В ходе выездного осмотра объекта недвижимости проводится фотосъемка (при необходимости – видеосъемка), фиксирующая фактическое использование объекта 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.

Результат фотосъемки в форме фотографических изображений и (или) фототаблиц должен содержать дату ее осуществления.

В ходе проведения мероприятий составляется акт осмотра объекта недвижимости по форме согласно приложению № 1 к настоящему Порядку в двух экземплярах, один из которых выдается нарочно правообладателю (представителю правообладателя) объекта недвижимости в случае его участия в проведении мероприятий.

Личность правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости устанавливается лицом, уполномоченным на проведение мероприятий, при представлении правообладателем (представителем правообладателя) документа, удостоверяющего его личность, а также доверенности (для представителя правообладателя).

15. По результатам выездного осмотра объекта недвижимости вид его фактического использования для целей налогообложения определяется в соответствии с методикой определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения, представленной в приложении № 2 к настоящему Порядку.

Расчет доли вида фактического использования нежилого здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения для целей налогообложения осуществляется в соответствии с методикой определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения и оформляется по форме, определенной в приложении № 4 к настоящему Порядку.

16. В течение 10 рабочих дней со дня окончания проведения мероприятий, указанных в приказе об утверждении плана-графика, лицами, уполномоченными на проведение мероприятий согласно приказу об утверждении плана-графика, составляется акт о фактическом использовании здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения для целей налогообложения (далее – акт) по форме согласно приложению № 3 к настоящему Порядку с приложением соответствующих фотоматериалов и видеоматериалов (при наличии).

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

Акт подписывается всеми лицами, уполномоченными на проведение мероприятий, и утверждается приказом уполномоченного органа (далее – приказ об утверждении акта) не позднее 20 календарных дней со дня завершения мероприятий.

Подписание акта правообладателем (представителем правообладателя) объекта недвижимости не производится.

17. В случае если при проведении мероприятий возникли обстоятельства, препятствующие доступу лиц, уполномоченных на проведение мероприятий, на объект недвижимости, 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 (при необходимости) и указанием обстоятельств, препятствовавших доступу таких лиц на объект недвижимости.

В случае непредставления правообладателем (представителем правообладателя) объекта недвижимости документов, указанных в пункте 11 настоящего Порядка, либо их представления с нарушением срока, предусмотренного пунктом 12 настоящего Порядка, акт оформляется с указанием выявленных признаков размещения офисов и торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания с приложением фотоматериалов и видеоматериалов (при необходимости) и указанием на отсутствие документов, подтверждающих вид фактического использования объекта недвижимости.

18. Информация о приказе об утверждении акта в течение 5 календарных дней со дня подписания приказа об утверждении акта размещается на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по форме согласно приложению № 5 к настоящему Порядку.

Уведомление об отражении в акте вида фактического использования и о соответствии (несоответствии) требованиям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения направляется правообладателю объекта недвижимости уполномоченным органом не позднее 10 календарных дней со дня подписания приказа об утверждении акта способом, позволяющим подтвердить доставку уведомления.

Уведомление об отражении в акте вида фактического использования и о соответствии (несоответствии) требованиям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения считается доставленным в случае, если по обстоятельствам, зависящим от адресата, оно ему не было вручено или адресат не ознакомился с ним. Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат.

19. Копия акта представляется уполномоченным органом правообладателю (представителю правообладателя) объекта недвижимости на основании обращения правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости в течение 14 календарных дней со дня поступления такого обращения в уполномоченный орган. В случае если акт содержит сведения, составляющие государственную, коммерческую, служебную, иную тайну, то правообладателю (представителю правообладателя) объекта недвижимости представляется выписка из акта без указания сведений, отнесенных к государственной, коммерческой, служебной, иной тайне.

IV. Проведение повторных мероприятий

20. Проведение повторных мероприятий предусматривает: рассмотрение заявления правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости;

повторный выездной осмотр объекта недвижимости;

формирование акта об определении вида фактического использования объекта недвижимости по результатам повторного выездного осмотра.

21. В случае несогласия с результатами проведения мероприятий правообладатель (представитель правообладателя) объекта недвижимости вправе до 15 ноября года проведения мероприятий обратиться в уполномоченный орган с заявлением о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости.

Заявление о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости с приложением документов либо заверенных в установленном порядке копий документов, подтверждающих обоснованность доводов правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости, составляется в свободной форме и представляется правообладателем (представителем правообладателя) объекта недвижимости лично по местонахождению уполномоченного органа, либо почтовым отправлением по почтовому адресу уполномоченного органа, либо в электронном виде в форме электронного документа по адресу электронной почты уполномоченного органа.

22. Уполномоченный орган не позднее 10 рабочих дней со дня поступления заявления о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости в уполномоченный орган и не позднее 5 рабочих дней до дня рассмотрения заявления о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости извещает правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости о времени и месте рассмотрения заявления о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости способом, позволяющим подтвердить доставку такого извещения.

Извещение о времени и месте рассмотрения заявления о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости считается доставленным в случае, если по обстоятельствам, зависящим от адресата, оно ему не было вручено или адресат не ознакомился с ним.

Правообладатель (представитель правообладателя) объекта недвижимости вправе участвовать в процессе рассмотрения заявления о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости. Неявка правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости, извещенного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения заявления о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости, не является препятствием для рассмотрения такого заявления, за исключением

тех случаев, когда участие правообладателя (представитель правообладателя) объекта недвижимости признано уполномоченным органом обязательным.

23. По результатам рассмотрения заявления о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости уполномоченный орган принимает одно из следующих решений:

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

2) провести в отношении объекта недвижимости, указанного в заявлении о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости, повторные мероприятия (с указанием срока проведения) при наличии документов, подтверждающих несоответствие объекта недвижимости критериям, предусмотренным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

О принятом решении уполномоченный орган извещает правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости в течение 5 рабочих дней со дня рассмотрения заявления о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости любым доступным способом, обеспечивающим подтверждение получения извещения адресатом.

24. В случае принятия уполномоченным органом решения о проведении в отношении объекта недвижимости, указанного в заявлении о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости, повторных мероприятий выезд осуществляется лицами, уполномоченными на проведение мероприятий согласно приказу об утверждении плана-графика.

25. По результатам проведения повторных мероприятий в течение 5 рабочих дней со дня завершения мероприятий лицами, уполномоченными на проведение мероприятий согласно приказу об утверждении плана-графика, составляется акт с приложением соответствующих фотоматериалов и видеоматериалов (при наличии).

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

Акт по результатам повторных мероприятий подписывается всеми лицами, уполномоченными на проведение мероприятий, и утверждается приказом уполномоченного органа в течение 10 рабочих дней со дня завершения повторных мероприятий.

Подписание акта по результатам повторных мероприятий правообладателем (представителем правообладателя) объекта недвижимости не производится.

26. Информация о приказе об утверждении акта по результатам повторных мероприятий в течение 5 календарных дней со дня подписания приказа об утверждении указанного акта размещается на официальном сайте

уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по форме согласно приложению № 5 к настоящему Порядку.

27. Копия акта по результатам повторных мероприятий представляется уполномоченным органом правообладателю (представителю правообладателя) объекта недвижимости на основании обращения правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости в течение 14 календарных дней со дня поступления такого обращения в уполномоченный орган.

**V. Формирование и утверждение перечня объектов недвижимости,
в отношении которых налоговая база определяется как
кадастровая стоимость**

28. Уполномоченный орган не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций, налогу на имущество физических лиц:

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

направляет в соответствии подпунктом 2 пункта 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации перечень в электронной форме в Управление Федеральной налоговой службы по Оренбургской области;

размещает перечень на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В случае внесения изменений в перечень уполномоченный орган в соответствии пунктом 7.1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в течение 5 дней со дня внесения изменений в перечень направляет информацию об указанных изменениях в электронной форме в Управление Федеральной налоговой службы по Оренбургской области и размещает ее на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по форме согласно приложению № 6 к настоящему Порядку.

29. При формировании перечня учитывается следующее:

если здание (строение, сооружение) по результатам мероприятий, проведенных в соответствии с разделом III настоящего Порядка, определено административно-деловым центром и (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 (в сведениях, содержащихся в ЕГРН, изменено назначение здания либо объект по параметру площади перестал отвечать

условиям налогообложения исходя из кадастровой стоимости), такие объекты недвижимости подлежат исключению из перечня;

объекты недвижимости обслуживающего назначения, прямо или косвенно связанные с обеспечением производственной деятельности и функционально неотделимые от единого производственного комплекса, в которых размещаются административно-управленческий и (или) инженерно-технический персонал, расположенные на территориях производственных предприятий, где действует пропускной режим и исключается свободный доступ к зданиям, помещениям неограниченного числа лиц, не подлежат включению в перечень.

30. В случае несогласия с включением объекта недвижимости в перечень по основаниям его несоответствия критериям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, правообладатель (представитель правообладателя) объекта недвижимости вправе в течение 3 лет со дня издания распоряжения уполномоченного органа об утверждении перечня обратиться в уполномоченный орган с заявлением об исключении объекта недвижимости из перечня (далее – заявление).

Заявление с приложением документов либо заверенных в установленном порядке копий документов, подтверждающих обоснованность доводов правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости, составляется в свободной форме и представляется правообладателем (представителем правообладателя) объекта недвижимости лично по местонахождению уполномоченного органа, либо почтовым отправлением по почтовому адресу уполномоченного органа, либо в электронном виде в форме электронного документа по адресу электронной почты уполномоченного органа.

Уполномоченный орган обеспечивает рассмотрение поступившего заявления в течение 60 календарных дней со дня поступления заявления.

Рассмотрение заявления осуществляется уполномоченным органом, в том числе путем сопоставления сведений, содержащихся в документах, со сведениями, полученными в рамках межведомственного информационного взаимодействия, а также из государственных и муниципальных информационных систем, открытых и общедоступных информационных ресурсов, являющихся официальными источниками соответствующей информации.

Основаниями для отказа в рассмотрении заявления являются:

подача заявления без приложения подтверждающих документов (копий документов, заверенных в установленном порядке);

приложение к заявлению копий документов, не заверенных в установленном порядке;

подача заявления лицом, не имеющим права на подачу заявления;

наличие в заявлении и (или) представленных документах исправлений, повреждений, не позволяющих однозначно истолковать их содержание;

наличие в заявлении и (или) представленных документах подчисток либо приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений;

содержание в заявлении нецензурных либо оскорбительных выражений, угроз жизни, здоровью, имуществу должностного лица, а также членов его семьи (при этом заявителю сообщается о недопустимости злоупотребления правом);

содержание заявления не относится к исключению объекта недвижимости из перечня;

исполнение документов карандашом.

Основаниями для отказа в исключении объекта из перечня являются:

отсутствие в представленных документах сведений о несоответствии объекта недвижимости критериям, предусмотренным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

выявление в документах, представленных в целях подтверждения несоответствия объекта недвижимости критериям, предусмотренным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, неполных, необоснованных и (или) недостоверных сведений.

По результатам рассмотрения заявления уполномоченный орган издает распоряжение об исключении объекта недвижимости из перечня либо направляет правообладателю мотивированный отказ в рассмотрении заявления, либо мотивированный отказ в исключении объекта недвижимости из перечня с указанием причин, послуживших основаниями для отказа в соответствии с настоящим пунктом, способом, позволяющим подтвердить доставку такого отказа.

31. Полномочия по проведению отдельных мероприятий могут передаваться уполномоченным органом подведомственному государственному учреждению в рамках государственного задания.

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

Акт осмотра объекта недвижимости

г. _____

« _____ » _____ 20 _____

I. Характеристики

Наименование объекта	
Местонахождение объекта недвижимости	
Кадастровый номер	
Общая площадь (кв. метров)	
Количество этажей	
Правообладатели	

II. Копия приказа об утверждении плана-графика проведения мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений на территории Оренбургской области (далее – мероприятия):

вручено не вручено (причина _____)

III. Документы, подтверждающие вид фактического использования здания (строения, сооружения) и нежилого помещения:

представлены не представлены (причина _____)

IV. Условия проведения осмотра:

с доступом без доступа невозможно найти объект на местности

с фото- и (или) видеофиксацией без фото- и (или) видеофиксации

Комментарии (если при проведении обследования возникли обстоятельства, препятствующие доступу лиц, уполномоченных на проведение мероприятий):

V. Установленные на дату осмотра виды фактического использования:

Вид фактического использования объекта	Размещение помещений (этаж)
Для размещения офисов и сопутствующей офисной	
Для размещения торговых объектов	
Для размещения объектов общественного питания	
Для размещения объектов бытового обслуживания	
Для размещения иных видов	

VI. Комментарии:

VI. Лица, присутствующие при обследовании:

- лица, уполномоченные на проведение мероприятий
 правообладатель
 представитель правообладателя

Акт осмотра составлен в двух экземплярах.

Подписи лиц, присутствующих при обследовании:

Правообладатель (представитель правообладателя): _____
 (подпись) (инициалы, фамилия)

Лица, уполномоченные на проведение мероприятий: _____
 (подпись) (инициалы, фамилия)

 (подпись) (инициалы, фамилия)

 (подпись) (инициалы, фамилия)

 (подпись) (инициалы, фамилия)

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

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 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. Основными понятиями, применяемыми в настоящей Методике, являются:

общая площадь объекта недвижимости – суммарная площадь всех помещений объекта недвижимости: здания (строения, сооружения) и нежилого помещения (в том числе административно-делового или торгового центра (комплекса), – определяемая на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН);

полезная нежилая площадь – нежилая площадь, 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 собственниками (владельцами, пользователями);

помещения общего пользования – помещения, используемые одновременно несколькими правообладателями (владельцами, пользователями) объекта недвижимости, в отношении которых проводятся мероприятия по определению вида фактического использования (общие входные группы, общие коридоры, лифтовые холлы, санузлы, подвалы, чердаки, парковки, места размещения инженерно-технологического

оборудования, обслуживающего все здание (строение, сооружение) и нежилое помещение);

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 полезная нежилая площадь (при ее наличии в соответствующей части здания (строения, сооружения));

часть нежилого 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) сведений о таком учете (инвентаризации), и (или) фактических обследований.

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

Определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений)

3. На основании сведений, содержащихся в ЕГРН, документов технического учета (инвентаризации), и (или) сведений о таком учете (инвентаризации), и (или) фактических обследований определяются:

Собщ. – общая площадь нежилого здания (строения, сооружения);

Соп. – площадь помещений общего пользования нежилого здания (строения, сооружения);

Соф. – фактическая площадь офисов,

Сторг. – фактическая площадь торговых объектов;

Спит. – фактическая площадь объектов общественного питания;

Сбыт. – фактическая площадь объектов бытового обслуживания.

4. Размер полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения) (Сисп.) рассчитывается по формуле:

$$\text{Сисп.} = \text{Собщ.} - \text{Соп.}$$

5. На основании данных, рассчитанных в соответствии с пунктами 3, 4 настоящей Методики, определяется доля площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления каждого из видов деятельности (при наличии), в полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения) (процентов, (целых процентов, десятых и сотых долей процентов):

5.1. Доля площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для размещения офисов (Soф.%), определяется по формуле:

$$\text{Soф.}\% = \text{Soф.} / \text{Сисп.} \times 100\%.$$

5.2. Доля площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для размещения торговых объектов (Stорг.%), определяется по формуле:

$$\text{Stорг.}\% = \text{Stорг.} / \text{Сисп.} \times 100\%.$$

5.3. Доля площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для размещения объектов общественного питания (Спит.%), определяется по формуле:

$$\text{Спит.}\% = \text{Спит.} / \text{Сисп.} \times 100\%.$$

5.4. Доля площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для размещения объектов бытового обслуживания (Sбыт.%), определяется по формуле:

$$\text{Sбыт.}\% = \text{Sбыт.} / \text{Сисп.} \times 100\%.$$

6. Вид фактического использования нежилого здания (строения, сооружения) определяется с учетом доли фактической площади объекта недвижимости, используемой для осуществления каждого из видов деятельности, определенной в соответствии с пунктом 5 настоящей Методики, в зависимости от наличия следующих видов объектов недвижимости:

административно-деловой центр = Soф.%;

торговый центр (комплекс) = Stорг.% + Спит.% + Sбыт.%;

одновременно административно-деловой центр и торговый центр (комплекс) = Soф.% + Stорг.% + Спит.% + Sбыт.%.

7. В случае если в здании (строении, сооружении) расположено несколько помещений, используемых при осуществлении одного и того же вида деятельности, размер фактической площади всего нежилого здания (строения, сооружения), используемой при осуществлении каждого из видов деятельности, рассчитывается как сумма фактических площадей нежилого здания (строения, сооружения), используемых при осуществлении каждого из однородных видов деятельности, по следующим формулам:

$$\text{Soф.} = \sum \text{Soф.}n;$$

$$\text{Stорг.} = \sum \text{Stорг.}n;$$

$$\text{Спит.} = \sum \text{Спит.}n;$$

$$\text{Sбыт.} = \sum \text{Sбыт.}n, \text{ где:}$$

Soф.n – фактическая площадь n-го помещения, используемая для размещения офисов;

Stорг.n – фактическая площадь n-го помещения, используемая для размещения объектов торговли;

Спит.n – фактическая площадь n-го помещения, используемая для размещения объектов общественного питания;

Sбыт.n – фактическая площадь n-го помещения, используемая для размещения объектов бытового обслуживания.

Определение вида фактического использования нежилых помещений для целей налогообложения

8. На основании сведений, содержащихся в ЕГРН, документов технического учета (инвентаризации) и (или) сведений о таком учете (инвентаризации), и (или) фактических обследований определяются:

Собщ. – общая площадь нежилого помещения;

Соп. – площадь помещений общего пользования нежилого помещения;

Соф. – фактическая площадь офисов;

Сторг. – фактическая площадь объектов торговли;

Спит. – фактическая площадь объектов общественного питания;

Сбыт. – фактическая площадь объектов бытового обслуживания.

9. Размер полезной нежилой площади нежилого помещения (Сисп.) рассчитывается по формуле:

$$\text{Сисп.} = \text{Собщ.} - \text{Соп.}$$

10. На основании данных, рассчитанных в соответствии с пунктами 8, 9 настоящей Методики, определяется доля площади нежилого помещения, фактически используемой для осуществления каждого из видов деятельности (при наличии), в полезной нежилой площади нежилого помещения (процентов, десятых и сотых долей процентов):

10.1. Доля площади нежилого помещения, используемой для размещения офисов (Соф.%), определяется по формуле:

$$\text{Соф.}\% = \text{Соф.} / \text{Сисп.} \times 100\%.$$

10.2. Доля площади нежилого помещения, используемой для размещения торговых объектов (Сторг.%), определяется по формуле:

$$\text{Сторг.}\% = \text{Сторг.} / \text{Сисп.} \times 100\%.$$

10.3. Доля площади нежилого помещения, используемой для размещения объектов общественного питания (Спит.%), определяется по формуле:

$$\text{Спит.}\% = \text{Спит.} / \text{Сисп.} \times 100\%.$$

10.4. Доля площади нежилого помещения, используемой для размещения объектов бытового обслуживания (Сбыт.%), определяется по формуле:

$$\text{Сбыт.}\% = \text{Сбыт.} / \text{Сисп.} \times 100\%.$$

11. Доли, определенные в соответствии с пунктом 10 настоящей Методики, суммируются для определения вида фактического использования нежилых помещений для целей налогообложения:

суммарная доля фактического использования нежилого помещения (SUM S%) определяется по формуле:

$$\text{SUM S}\% = \text{Соф.}\% + \text{Сторг.}\% + \text{Спит.}\% + \text{Сбыт.}\%.$$

12. В случае если в нежилом помещении расположено несколько помещений, используемых при осуществлении одного и того же вида деятельности, размер фактической площади всего нежилого здания (строения, сооружения), используемой при осуществлении каждого из видов

деятельности, рассчитывается как сумма фактических площадей нежилого здания (строения, сооружения), используемых при осуществлении каждого из однородных видов деятельности, по следующим формулам:

$$S_{\text{оф.}} = \sum S_{\text{оф.}n};$$

$$S_{\text{торг.}} = \sum S_{\text{торг.}n};$$

$$S_{\text{пит.}} = \sum S_{\text{пит.}n};$$

$$S_{\text{быт.}} = \sum S_{\text{быт.}n}, \text{ где:}$$

$S_{\text{оф.}n}$ – фактическая площадь n -го помещения, используемая для размещения офисов;

$S_{\text{торг.}n}$ – фактическая площадь n -го помещения, используемая для размещения объектов торговли;

$S_{\text{пит.}n}$ – фактическая площадь n -го помещения, используемая для размещения объектов общественного питания;

$S_{\text{быт.}n}$ – фактическая площадь n -го помещения, используемая для размещения объектов бытового обслуживания.

Приложение № 3
к порядку определения вида
фактического использования
зданий (строений, сооружений)
и помещений

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

_____ (вид объекта недвижимости)

Местонахождение 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 (местонахождение) объекта недвижимости	

2. Общие сведения о земельном участке (земельных участках)

Кадастровый номер	Площадь (кв. метров)	Разрешенное использование

II. Основание проведения мероприятия
(ненужное исключить)

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

4. Повторно проведенное мероприятие в связи с заявлением правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости, несогласного с результатами проведенного мероприятия.

III. Способ проведения мероприятия
(ненужное исключить)

5. С доступом (без доступа) в здание (строение, сооружение), нежилое помещение с проведением фотосъемки, видеосъемки (при необходимости).

6. С представлением (без представления) правообладателем (представителем правообладателя) здания (строения, сооружения), нежилого помещения документов, подтверждающих вид и условия фактического использования объекта недвижимости:

7. Дата проведения _____

8. В присутствии (отсутствии) правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости (ненужное исключить).

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

9. Документы кадастрового учета.

10. Документы технического учета (инвентаризации).

11. Единый государственный реестр недвижимости.

12. Фактическое обследование объекта недвижимости.

13. Представленные правообладателем (представителем правообладателя) здания (строения, сооружения), нежилого помещения документы, подтверждающие вид и условия фактического использования объекта недвижимости:

V. Описание нежилой площади

№ п/п	Описание части здания (строения, сооружения), нежилого помещения	Наименование помещения (помещений), номер (номера) на поэтажном плане	Вид фактического использования	Площадь (кв. метров)	Комментарии

VI. Заключение о фактическом использовании объекта недвижимости

14. Вид фактического использования (выбрать нужное) (заполняется для здания (строения, сооружения):

- административно-деловой центр
 торговый центр (комплекс)
 одновременно административно-деловой центр и торговый центр (комплекс)
 иное

15. Вид фактического использования (выбрать нужное) (заполняется для нежилого помещения):

- офисы
 торговые объекты
 объекты общественного питания
 объекты бытового обслуживания
 иное

16. Соответствует (не соответствует) критериям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и подлежит (не подлежит) включению в перечень объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (ненужное исключить).

17. Приложения (ненужное исключить):
 поэтажный план;
 фототаблица;
 расчет доли вида фактического использования нежилого здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения;
 видеоматериалы (при наличии).

Подписи лиц, проводивших обследование:

(наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

(наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Приложение № 4
к порядку определения вида
фактического использования
зданий (строений, сооружений)
и помещений

Расчет доли вида фактического использования здания
(строения, сооружения) и (или) нежилого помещения

Кадастровый номер объекта недвижимости _____
Общая площадь (кв. метров) _____
Площадь помещений общего пользования (кв. метров) _____
Полезная нежилая площадь (кв. метров) _____

№ п/п	Вид фактического использования	Значение площади (кв. метров)	Доля вида фактического использования в полезной нежилой площади (процентов)
1.	Размещение административно-деловых объектов, офисов		
2.	Размещение торговых объектов		
3.	Размещение объектов общественного питания		
4.	Размещение объектов бытового обслуживания		
5.	Административно-деловой центр *)		
6.	Торговый центр (комплекс) *)		
7.	Одновременно административно-деловой центр и торговый центр (комплекс) *)		
Суммарное использование **)			

*) Заполняется в отношении расчета доли вида фактического использования здания (строения, сооружения).

***) Заполняется в отношении расчета доли вида фактического использования нежилого помещения.

Приложение № 5
к порядку определения вида
фактического использования
зданий (строений, сооружений)
и помещений

Информация о приказе об утверждении актов о фактическом использовании здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения для целей налогообложения, подлежащая размещению на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

№ п/п	Реквизиты акта (дата, номер)	Кадастровый номер объекта недвижимости	Вид фактического использования объекта недвижимости	Доля фактической площади объекта (процентов)	Соответствие (несоответствие) требованиям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации

Приложение № 6
к порядку определения вида
фактического использования
зданий (строений, сооружений)
и помещений

Информация
об изменении перечня объектов недвижимости, в отношении которых
налоговая база определяется как кадастровая стоимость

№ п/п	Кадастровый номер здания (строения, сооружения)	Кадастровый номер помещения	Местонахож- дение объекта недвижимого имущества	Реквизиты правового акта уполномоченного органа о включении объекта недвижимости в перечень объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость	Налоговый период	Реквизиты правового акта уполномоченного органа об исключении объекта недвижимости из перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость