



## АДМИНИСТРАЦИЯ ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.12.2014 № 539  
г. ПСКОВ

О внесении изменений в Положение о порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения

В соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Законом области от 19 февраля 2002 г. № 174-ОЗ «О системе органов исполнительной власти Псковской области» Администрация области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в Положение о порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, утвержденное постановлением Администрации области от 28 мая 2015 г № 250 «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения», следующие изменения:

1) в разделе 1 «Основные термины»:

а) абзац шестой изложить в следующей редакции:

«обследование – совокупность действий, направленных на определение вида фактического использования объекта недвижимости, включающих рассмотрение документов инициатора, осмотр объекта недвижимости, составление акта осмотра объекта недвижимости, составление заключения о виде фактического использования объекта недвижимости;»;

б) абзац восьмой изложить в следующей редакции:

«инициатор - собственник, уполномоченный представитель собственника или орган исполнительной власти Псковской области, осуществляющий определение перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее - госорган).»;

в) абзац девятый признать утратившим силу;

2) разделы 2 «Порядок проведения обследования» и 3 «Оформление результатов обследования» изложить в следующей редакции:

## «2. Порядок проведения обследования

2.1. Для проведения обследования в уполномоченный орган инициатором представляется обращение госоргана о проведении обследования объекта недвижимости (далее – обращение) или заявление собственника о проведении обследования объекта недвижимости (далее – заявление), которое должно содержать наименование объекта недвижимости, его кадастровый номер и адрес.

Заявление представляется в уполномоченный орган лично либо направляется в виде почтового отправления или по электронной почте.

2.2. К заявлению прилагаются копии правоустанавливающих документов на объект недвижимости в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

2.3. Собственник вправе по собственной инициативе приложить к заявлению:

1) копии документов технического учета (инвентаризации) объекта недвижимости, в том числе технический паспорт с экспликацией и поэтажным планом, технический план;

2) копии документации на проведение перепланировки помещений;

3) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ) или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (далее – ЕГРИП), выданную не ранее чем за тридцать дней до ее направления в уполномоченный орган;

4) выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – выписка из ЕГРН), выданную не ранее чем за четырнадцать дней до ее направления в уполномоченный орган;

5) расчет площади фактического использования по методике, предусмотренной разделом 4 настоящего Положения;

6) иные документы, позволяющие определить вид фактического использования объекта недвижимости.

2.4. Обращение (заявление), поступившее в уполномоченный орган, регистрируется в течение одного рабочего дня со дня поступления.

2.5. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня регистрации обращения (заявления) принимает приказ о проведении обследования объекта недвижимости (далее – приказ о проведении обследования), в котором указываются:

1) фамилии, имена, отчества, должности работников уполномоченного органа, уполномоченных на определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения (далее – должностные лица уполномоченного органа);

2) наименование объекта недвижимости, его кадастровый номер и адрес;

3) наименование подведомственного уполномоченному органу государственного бюджетного учреждения, привлеченного уполномоченным органом для проведения осмотра объекта недвижимости (далее – учреждение).

2.6. Копия приказа о проведении обследования в течение трех рабочих дней со дня принятия направляется уполномоченным органом инициатору и в учреждение способом, позволяющем подтвердить факт направления.

Одновременно с копией приказа о проведении обследования уполномоченный орган направляет в учреждение копии заявления, документов, полученных уполномоченным органом в соответствии с пунктами 2.2, 2.3 настоящего Положения.

2.7. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня

принятия приказа о проведении обследования запрашивает в порядке межведомственного информационного взаимодействия выписки из ЕГРЮЛ, ЕГРИП, ЕГРН в случае непредставления таких документов собственником.

В течение одного рабочего дня со дня получения указанных в абзаце первом настоящего пункта документов уполномоченный орган направляет их копии в учреждение способом, позволяющем подтвердить факт направления.

2.8. Учреждение в течение пяти рабочих дней со дня получения копии приказа о проведении обследования принимает приказ о создании комиссии по осмотру объекта недвижимости (далее - приказ о проведении осмотра), в котором указываются:

- 1) состав комиссии по осмотру объекта недвижимости (далее - комиссия);
- 2) наименование объекта недвижимости, его кадастровый номер и адрес;
- 3) дата и время проведения осмотра объекта недвижимости.

2.9. Срок проведения осмотра объекта недвижимости составляет не более тридцати рабочих дней со дня принятия приказа о проведении осмотра, за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым настоящего пункта и абзацем вторым пункта 2.10 настоящего Положения.

В случае если выявлена ошибка в сведениях ЕГРН и требуется внесение соответствующих изменений, то срок проведения осмотра объекта недвижимости составляет не более шестидесяти рабочих дней со дня принятия приказа о проведении осмотра.

2.10. Учреждение направляет копию приказа о проведении осмотра в течение пяти рабочих дней со дня его принятия всем собственникам объекта недвижимости, при этом собственникам предлагается принять участие либо направить уполномоченных представителей для участия в осмотре объекта недвижимости.

В случае если на дату проведения осмотра объекта недвижимости учреждение не располагает информацией о доставке собственнику (собственникам) копии приказа о проведении осмотра, дата, время

осмотра объекта недвижимости переносятся, срок проведения осмотра объекта недвижимости продлевается не более чем на четырнадцать календарных дней путем внесения соответствующих изменений в приказ о проведении осмотра.

Копии приказов о проведении осмотра, о внесении изменений в приказ о проведении осмотра считаются доставленными собственнику и в тех случаях, если указанные документы поступили ему, но по обстоятельствам, зависящим от него, не были ему вручены, или собственник не ознакомился с ними (например, если собственник уклонился от их получения в отделении связи, в связи с чем они были возвращены по истечении срока хранения).

2.11. Указанные в пункте 2.10 настоящего Положения документы направляются заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу собственника, указанному в заявлении, а при его отсутствии по адресу собственника, указанному в выписке из ЕГРЮЛ, ЕГРИП.

В случае если адрес собственника невозможно определить по документам, указанным в абзаце первом настоящего пункта, документы направляются по адресу места нахождения объекта недвижимости.

2.12. Учреждение вправе запрашивать информацию об использовании объектов недвижимости у органов местного самоуправления муниципальных образований Псковской области, в том числе сведения, содержащиеся в разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию и (или) актах о приемке в эксплуатацию законченного строительством (реконструкцией) объекта при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов недвижимости.

2.13. Члены комиссии при выезде на объект недвижимости осуществляют визуальный осмотр объекта недвижимости, а также осуществляют:

1) измерения (обмеры) площадей объекта недвижимости при наличии в здании (строении, сооружении) площадей, используемых для размещения объектов налогообложения и объектов недвижимости, не подпадающих под критерии и требования, установленные статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей

определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, установленных Законом области от 25 ноября 2003 г. № 316-ОЗ «О налоге на имущество организаций», в случае:

а) если отсутствует технический план (паспорт) объекта недвижимости с экспликацией, поэтажным планом и в выписке из ЕГРН отсутствует информация о площади, необходимой для расчета площади фактического использования по методике, предусмотренной разделом 4 настоящего Положения;

б) если фактическое расположение помещений в здании (строении, сооружении) не соответствует сведениям ЕГРН;

2) фото- и (или) видеосъемку, фиксирующую фактическое использование объекта недвижимости, в том числе фото- и (или) видеосъемку информационных стендов с данными о физических и юридических лицах, осуществляющих деятельность на объекте недвижимости.

2.14. При проведении осмотра объекта недвижимости и составлении акта осмотра объекта недвижимости членами комиссии используется методика, предусмотренная разделом 4 настоящего Положения.

2.15. В случае если при проведении осмотра объекта недвижимости возникли обстоятельства, препятствующие доступу комиссии на объект недвижимости, но при этом имеются признаки, свидетельствующие об использовании его для размещения объектов налогообложения, акт осмотра объекта недвижимости оформляется с указанием выявленных признаков размещения объектов налогообложения с приложением фото- и (или) видеоматериалов и указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу комиссии на указанный объект недвижимости.

В случае если при проведении осмотра собственник, иные лица препятствуют доступу комиссии на объект недвижимости или по вине собственника, иных лиц возникли обстоятельства, не позволяющие осуществить измерения (обмеры) площадей объекта недвижимости в соответствии с подпунктом 1 пункта 2.13 настоящего Положения,

измерения (обмеры) площадей объекта недвижимости не осуществляются.

2.16. В случаях, указанных в пункте 2.15 настоящего Положения, расчет площади фактического использования по методике, предусмотренной разделом 4 настоящего Положения, не проводится. Доля площади фактического использования в общей площади объекта недвижимости определяется на основе данных визуального осмотра объекта недвижимости, фото – и (или) видеоматериалов, документов технического учета (инвентаризации), сведений из ЕГРН.

2.17. По результатам осмотра объекта недвижимости в течение пяти рабочих дней со дня выезда на объект недвижимости членами комиссии составляется и подписывается в двух экземплярах акт осмотра объекта недвижимости (далее - акт) по форме, утвержденной приказом уполномоченного органа, в котором указывается:

- 1) дата составления акта;
- 2) дата и номер приказа о проведении обследования, приказа о проведении осмотра;
- 3) фамилии, имена, отчества и должности членов комиссии;
- 4) собственник объекта недвижимости, а также фамилия, имя, отчество представителя собственника, присутствовавшего при проведении осмотра объекта недвижимости;
- 5) место проведения осмотра объекта недвижимости;
- 6) дата, время начала и окончания проведения осмотра объекта недвижимости;
- 7) общая площадь объекта недвижимости;
- 8) расчет площади фактического использования объекта недвижимости;
- 9) площадь фактического использования объекта недвижимости в целях размещения объектов налогообложения с указанием вида объектов налогообложения;
- 10) доля площади фактического использования объекта недвижимости в целях размещения объектов налогообложения с указанием вида объектов налогообложения в общей площади объекта недвижимости.

2.18. Оригинал акта в течение трех рабочих дней со дня его составления направляется учреждением в уполномоченный орган с приложением документов, полученных учреждением в соответствии с пунктом 2.12 настоящего Положения.

### 3. Оформление результатов обследования

3.1. В течение трех рабочих дней со дня получения акта должностными лицами уполномоченного органа на основании акта, документов, указанных в пунктах 2.2, 2.3, 2.7, 2.12 настоящего Положения, в соответствии с пунктом 2.16, разделом 4 настоящего Положения составляется по форме согласно приложению к настоящему Положению и подписывается заключение о виде фактического использования объекта недвижимости (далее - заключение).

3.2. Заключение утверждается руководителем уполномоченного органа в течение трех рабочих дней со дня его подписания должностными лицами уполномоченного органа.

3.3. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня утверждения заключения направляет:

1) собственнику копию заключения заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, определенному в соответствии с пунктом 2.11 настоящего Положения;

2) в госорган копии заключения, акта и выписки из ЕГРН.

3.4. Копия акта направляется уполномоченным органом собственнику на основании поступившего от него письменного запроса в течение трех рабочих дней со дня получения такого запроса.»;

3) в разделе 4 «Методика определения вида фактического использования объекта недвижимости»:

а) абзац пятый пункта 4.1 изложить в следующей редакции:

«часть объекта недвижимости – 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), а также часть помещения, в которых расположена площадь общего пользования и (или) полезная площадь;»;

б) пункты 4.2 и 4.3 изложить в следующей редакции:

«4.2. На основании сведений из ЕГРН, документов технического учета (инвентаризации), иных документов, полученных в соответствии с пунктами 2.2, 2.3, 2.7, 2.12 настоящего Положения, измерений (обмеров) площадей объекта недвижимости, осуществленных в соответствии с подпунктом 1 пункта 2.13 настоящего Положения, подлежат определению:

- 1) общая площадь объекта недвижимости (Собщ.);
- 2) общая площадь части объекта недвижимости (Собщ. части);
- 3) общая полезная площадь объекта недвижимости (Спол.);
- 4) общая полезная площадь части объекта недвижимости (Спол. части);
- 5) полезная площадь, используемая (предназначенная к использованию) для размещения объектов налогообложения (Спол.налог.);
- 6) полезная площадь, используемая (предназначенная к использованию) для размещения объектов налогообложения в части объекта недвижимости (Спол. налог. части);
- 7) площадь общего пользования объекта недвижимости (Спом.оп.);
- 8) площадь общего пользования части объекта недвижимости (Спом.оп. части).

4.3. По результатам расчетов определяются:

1) площадь общего пользования, используемая (предназначенная к использованию) для хозяйственной деятельности объектов налогообложения (Соп.-деят.), которая рассчитывается как произведение полезной площади, используемой (предназначенной к использованию) для размещения объектов налогообложения (Спол. налог.), и отношения площади общего пользования (Спом.оп.) к общей полезной площади объекта недвижимости (Спол.), по следующей формуле:

$$\text{Соп.-деят.} = \text{Спол.налог.} \times \text{Спом.оп.} / \text{Спол.}$$

При определении площади общего пользования, используемой

(предназначенной к использованию) для хозяйственной деятельности объектов налогообложения (Соп.-деят.), площадь общего пользования (Спом.оп.) считается в отношении каждой части объекта недвижимости, при этом расчет производится по используемой собственниками (владельцами, пользователями) полезной площади, расположенной в данной части объекта недвижимости, если иное не предусмотрено настоящим пунктом, по следующей формуле:

$$\text{Соп.-деят.части} = \text{Спол.налог.части} \times \text{Спом.оп.части} / \text{Спол. части.}$$

При отсутствии полезной площади в соответствующей части объекта недвижимости, где расположена площадь общего пользования, расчет площади общего пользования, используемой (предназначенной к использованию) для хозяйственной деятельности объектов налогообложения, производится по общей полезной площади объекта недвижимости по следующей формуле:

$$\text{Соп.-деят.части без полезной площади} = \text{Спол.налог.} \times \text{Спом. оп.части без полезной площади} / \text{Спол.}$$

В случае определения площади общего пользования, используемой (предназначенной к использованию) для хозяйственной деятельности объектов налогообложения, в отношении частей объекта недвижимости (Соп.-деят.части) площадь общего пользования, используемая (предназначенная к использованию) для хозяйственной деятельности объектов налогообложения, для всего объекта недвижимости (Соп.-деят.) определяется как сумма значений Соп.-деят.части, определенных для всех частей объекта недвижимости, по следующей формуле:

$$\text{Соп.-деят.} = \sum \text{Соп.-деят.части};$$

2) площадь фактического использования (Сфакт.-деят.), которая рассчитывается на основании данных, определенных в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Положения и подпунктом 1 настоящего пункта как сумма полезной площади, используемой (предназначенной к использованию) для размещения объектов налогообложения (Спол.налог.), и площади общего пользования, используемой (предназначенной к использованию) для хозяйственной деятельности объектов налогообложения (Соп.-деят.), по следующей формуле:

$$\text{Сфакт.-деят.} = \text{Спол.налог.} + \text{Соп.-деят.};$$

в) в абзаце первом пункта 4.5 слова «объекта (Собщ.)» заменить словами «объекта недвижимости (Собщ.)»;

4) приложение к Положению изложить в следующей редакции:

«Приложение  
к Положению о порядке определения  
вида фактического использования  
зданий (строений, сооружений) и  
помещений для целей налогообложения

УТВЕРЖДАЮ

\_\_\_\_\_  
(должность)

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### о виде фактического использования объекта недвижимости

В соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Положением о порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, утвержденным постановлением Администрации области от 28.05.2015 № 250, на основании

\_\_\_\_\_  
(дата, номер заявления, обращения, наименование инициатора)

\_\_\_\_\_  
(дата, номер приказа о проведении обследования, наименование уполномоченного органа)

\_\_\_\_\_  
(дата, номер приказа о проведении осмотра, наименование учреждения)

для целей определения вида фактического использования проведено обследование объекта недвижимости:

наименование \_\_\_\_\_

кадастровый номер \_\_\_\_\_

адрес \_\_\_\_\_.

Наименование собственника \_\_\_\_\_

Общая площадь объекта недвижимости \_\_\_\_\_

Площадь фактического использования объекта недвижимости в целях размещения объектов налогообложения с указанием вида объектов налогообложения \_\_\_\_\_.

Доля площади фактического использования объекта недвижимости

в целях размещения объектов налогообложения в общей площади объекта недвижимости с указанием вида объектов налогообложения \_\_\_\_\_ .

Вид фактического использования объекта недвижимости в целях налогообложения \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(должность, фамилия, имя, отчество и подписи должностных лиц уполномоченного органа)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
(дата подписания)».

2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора области Перникова С.Г.

И.п. временно исполняющего  
обязанности Губернатора области



В.В.Емельянова