



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

---

---

от 29.01.2016 г. № 35-П  
Челябинск

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

В соответствии со статьей 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации

Правительство Челябинской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

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

2. Определить Министерство имущества и природных ресурсов Челябинской области уполномоченным органом исполнительной власти Челябинской области по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения.

3. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Челябинской области оказывать содействие Министерству имущества и природных ресурсов Челябинской области в проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения.

4. Установить, что Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения, утвержденный настоящим постановлением, применяется до установления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере имущественных отношений, порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

5. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Председатель  
Правительства Челябинской области



Б.А. Дубровский

УТВЕРЖДЕН  
постановлением Правительства  
Челябинской области  
от 29.01. 2016 г. № 35-п

Порядок

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

1. Настоящий Порядок регулирует вопросы осуществления мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения в соответствии со статьей 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации (далее именуются соответственно - мероприятия по определению вида фактического использования, объекты нежилого фонда).

2. Мероприятия по определению вида фактического использования осуществляются Министерством имущества и природных ресурсов Челябинской области (далее именуется – Министерство).

3. Мероприятия по определению вида фактического использования осуществляются в целях выявления следующих видов объектов нежилого фонда, признаваемых объектами налогообложения, в отношении которых 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 которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов 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.

4. Для целей настоящего Порядка используются следующие понятия:

1) 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;

2) офис - здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), в которых оборудованы стационарные рабочие места, используемые для размещения административных служб, приема клиентов, хранения и обработки документов, оборудованные оргтехникой и средствами связи, не используемые непосредственно для производства товаров;

3) объект организации бытового обслуживания - здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), предназначенные и (или) фактически используемые для оказания бытовых услуг, оснащенные специализированным оборудованием, предназначенным и используемым для оказания бытовых услуг;

4) объект 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;

5) правообладатели объектов нежилого фонда – физические и юридические лица, обладающие правом собственности или правом хозяйственного ведения на объекты нежилого фонда.

5. Фактическим использованием здания (строения, сооружения) и нежилого помещения, предусматривающим размещение объектов, указанных в пункте 3 настоящего Порядка, признается использование не менее 20 процентов общей площади указанного здания (строения, сооружения), нежилого помещения для размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания.

6. Мероприятия по определению вида фактического использования проводятся должностными лицами Министерства в форме обследований объектов нежилого фонда в соответствии с методикой определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения согласно приложению 1 к настоящему Порядку.

7. При проведении обследования Министерство вправе привлекать представителей федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов государственной власти Челябинской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области, общественных организаций, специалистов в сфере технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости или экспертов по согласованию.

8. Обследование объектов нежилого фонда проводится в соответствии с утверждаемым ежегодно Министерством планом проверок.

9. Министерство вправе запросить у правообладателей объектов нежилого фонда 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).

10. Правообладатели объектов нежилого фонда вправе не позднее десяти рабочих дней со дня получения мотивированного запроса представить в Министерство указанные в запросе документы.

Документы представляются в виде копий, для организаций - заверенных печатью (при ее наличии) и подписью руководителя либо его уполномоченного представителя, для физических лиц – заверенных ими лично либо их уполномоченными представителями.

11. Обследование объектов нежилого фонда проводится на основании решения Министерства о проведении мероприятия по определению вида фактического использования.

12. В решении о проведении мероприятия по определению вида фактического использования указываются:

- 1) должностные лица, уполномоченные на проведение обследования, а также иные лица, привлеченные для обследования;
- 2) наименование и адрес объекта обследования;
- 3) цели, предмет и срок проведения обследования;
- 4) основания проведения обследования.

13. В ходе проведения обследования объектов нежилого фонда проводится фото- и (или) видеосъемка, фиксирующая фактическое использование объекта. При необходимости могут проводиться соответствующие измерения, обмеры, 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 нежилого фонда.

14. По результатам проведения мероприятия по определению вида фактического использования должностное лицо Министерства, уполномоченное на проведение указанного мероприятия, в срок не позднее 3 календарных дней с даты проведения указанного мероприятия составляет акт о фактическом использовании здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения для целей налогообложения (далее именуется – акт) по форме согласно приложению 2 к настоящему Порядку.

15. В случае если при проведении мероприятий по определению вида фактического использования возникли обстоятельства, препятствующие доступу должностных лиц Министерства на объект недвижимого имущества, и имеется информация, свидетельствующая об использовании указанного объекта для размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, акт оформляется с указанием выявленных признаков размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания с приложением фотоматериалов и указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу должностных лиц Министерства на объект недвижимого имущества.

16. Информация о результатах проведения мероприятий по определению вида фактического использования в срок не позднее 5 календарных дней с даты проведения указанных мероприятий размещается на официальном сайте Министерства.

17. Копия составленного акта представляется Министерством правообладателю объекта нежилого фонда на основании его обращения в срок не позднее 7 рабочих дней со дня поступления такого обращения.

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

19. В случае несогласия с результатами проведения мероприятия по определению вида фактического использования правообладатель объекта нежилого фонда вправе в течение 30 календарных дней со дня размещения информации о результатах проведения мероприятия по определению вида фактического использования на официальном сайте Министерства обратиться в Министерство с заявлением о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимого имущества межведомственной комиссией, образованной при Министерстве (далее именуется – межведомственная комиссия).

Порядок работы межведомственной комиссии и ее состав определяются Министерством.

20. В случае изменения вида фактического использования объектов нежилого фонда либо в случае фактического использования по указанному в статье 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации назначению менее 20 процентов общей площади объектов нежилого фонда правообладатель вправе обратиться в Министерство с заявлением об исключении объекта недвижимого имущества из перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, утвержденного в установленном порядке, которое рассматривается межведомственной комиссией.

**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. Основные понятия, применяемые в настоящей Методике

1. Общая площадь объекта нежилого фонда - суммарная площадь всех помещений объекта обследования: здания (строения, сооружения) и нежилого 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 прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее именуется - ЕГРП) (при наличии у Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области соответствующих документов и сведений) и (или) фактических измерений (обмера).

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

3. Помещения общего пользования - помещения, используемые одновременно несколькими собственниками (владельцами, пользователями) зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений, в отношении которых проводятся мероприятия по определению вида фактического использования (в частности, общие входные группы, общие коридоры, лифтовые холлы, санузлы, подвалы, чердаки, парковки, места размещения инженерно-технологического оборудования, обслуживающего все здание (строение, сооружение) и нежилое помещение).

4. В целях применения настоящей Методики под частью здания (строения, сооружения) понимается 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 и полезная нежилая площадь (при ее наличии в соответствующей части здания (строения, сооружения)).

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

5. На основании документов кадастрового учета, документов технического учета (инвентаризации), сведений из ЕГРП, договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования на объекты нежилого фонда (при наличии у Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области соответствующих документов и сведений), и (или) фактических измерений (обмера) подлежат определению:

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

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

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

6. Определяется размер площади помещения общего пользования, используемого для осуществления каждого из видов деятельности ( $S_{\text{оп.-оф.}}$ ,  $S_{\text{оп.-пит.}}$ ,  $S_{\text{оп.-быт.}}$ ,  $S_{\text{оп.-торг.}}$ ), рассчитываемый как произведение площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ( $S_{\text{оф.}}$ ,  $S_{\text{пит.}}$ ,  $S_{\text{быт.}}$ ,  $S_{\text{торг.}}$ ), к отношению площади помещений общего пользования ( $S_{\text{оп.}}$ ) и общего объема полезной нежилой площади ( $S_{\text{исп.}}$ ), например:

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

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

При отсутствии полезной нежилой площади в соответствующей части здания (строения, сооружения), где расположено помещение общего пользования, или при использовании помещения общего пользования всеми собственниками (владельцами, пользователями) здания (строения, сооружения) размер площади помещения общего пользования относится ко всей полезной нежилой площади здания (строения, сооружения).

При использовании помещения общего пользования, расположенного в одной части здания (строения, сооружения), только собственниками (владельцами, пользователями) полезной нежилой площади, расположенной в другой (других) части (частях) здания (строения, сооружения), размер площади



помещения общего пользования относится к полезной нежилой площади таких собственников (владельцев, пользователей).

7. На основании данных, определенных в соответствии с пунктами 5, 6 настоящей Методики, определяется размер фактической площади объекта нежилого фонда, используемой при осуществлении каждого из видов деятельности ( $S_{\text{факт.-оф.}}$ ,  $S_{\text{факт.-пит.}}$ ,  $S_{\text{факт.-быт.}}$ ,  $S_{\text{факт.-торг.}}$ ), рассчитываемый как сумма площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ( $S_{\text{оф.}}$ ,  $S_{\text{пит.}}$ ,  $S_{\text{быт.}}$ ,  $S_{\text{торг.}}$ ), и соответствующей площади помещений общего пользования, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ( $S_{\text{оп.-оф.}}$ ,  $S_{\text{оп.-пит.}}$ ,  $S_{\text{оп.-быт.}}$ ,  $S_{\text{оп.-торг.}}$ ):

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

В случае если в здании (строении, сооружении) расположено несколько нежилых помещений, используемых при осуществлении одного и того же вида деятельности (например,  $S_{\text{оф.1}}$ ,  $S_{\text{оф.2}}$ ,  $S_{\text{оф.3}}$ ), размер фактической площади всего объекта нежилого фонда, используемой при осуществлении каждого из видов деятельности (например,  $S_{\text{факт.-оф.}}$ ), рассчитывается как сумма фактических площадей объекта нежилого фонда, используемых при осуществлении каждого из однородных видов деятельности (например,  $S_{\text{факт.-оф.1}}$ ,  $S_{\text{факт.-оф.2}}$ ,  $S_{\text{факт.-оф.3}}$ ), например:

$$S_{\text{(факт.-оф.)}} = S_{\text{факт.-оф.1}} + S_{\text{факт.-оф.2}} + S_{\text{факт.-оф.3}}$$

8. На основании данных, определенных в соответствии с пунктом 7 настоящей Методики, определяется доля в процентах (целые проценты, десятые и сотые доли процента) фактической площади объекта нежилого фонда, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ( $S_{\text{факт.-оф.}}$ ,  $S_{\text{факт.-пит.}}$ ,  $S_{\text{факт.-быт.}}$ ,  $S_{\text{факт.-торг.}}$ ), в общей площади объекта нежилого фонда ( $S_{\text{общ.}}$ ), например:

$$S_{\text{(факт.-оф.)}}\% = S_{\text{(факт.-оф.)}} / S_{\text{общ.}} \times 100\%$$

9. Доли ( $S_{\text{(факт.-оф.)}}\%$ ,  $S_{\text{(факт.-пит.)}}\%$ ,  $S_{\text{(факт.-быт.)}}\%$ ,  $S_{\text{(факт.-торг.)}}\%$ ), определенные в соответствии с пунктом 8 настоящей Методики, суммируются для определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения:

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

**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

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(вид объекта нежилого фонда)

Адрес (местоположение объекта)

Район \_\_\_\_\_

Город \_\_\_\_\_

Населенный пункт \_\_\_\_\_

Улица \_\_\_\_\_

Дом \_\_\_\_\_

Корпус \_\_\_\_\_

Строение \_\_\_\_\_

Номер помещения \_\_\_\_\_

Кадастровый номер объекта нежилого фонда \_\_\_\_\_

Общая площадь объекта нежилого фонда

Составлен по состоянию на «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

Подписи лиц, проводивших обследование:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (фамилия И.О.)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (фамилия И.О.)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (фамилия И.О.)

1. Общие сведения

Общие сведения о здании (строении, сооружении), нежилом помещении		
1.	Использование по документам	
2.	Количество этажей	
3.	Адрес (местоположение) объекта нежилого фонда	

Общие сведения о земельном участке (земельных участках)			
4.	Кадастровый номер	площадь (кв. метров)	разрешенное использование
Основание проведения мероприятия (ненужное исключить)			
5.	1) мероприятие по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения (далее именуется – Мероприятие)		
	2) повторно проведенное Мероприятие в связи с заявлением правообладателя объекта нежилого фонда, не согласного с результатами проведенного Мероприятия, о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимого имущества		
	3) мероприятие, проведенное в связи с заявлением правообладателя объекта нежилого фонда об исключении его из перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, в связи с изменением вида фактического использования здания (строения, сооружения) и нежилого помещения		
	4) мероприятие, проведенное в связи с заявлением правообладателя объекта нежилого фонда об исключении его из перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, в случае фактического использования по указанному в статье 378 <sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации назначению менее 20 процентов общей площади объекта недвижимого имущества		
Мероприятие проведено (ненужное исключить)			
6.	С доступом в здание (строение, сооружение), нежилое помещение		
	Без доступа в здание (строение, сооружение), нежилое помещение		
Источник сведений, используемый для расчета показателей площадей, указанных в настоящем акте (ненужное исключить):			
7.	На основании документов кадастрового учета		
8.	На основании документов технического учета (инвентаризации)		
9.	На основании сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним		
10.	На основании фактических измерений (обмера)		

## 2. Описание нежилой площади

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

## 3. Заключение о фактическом использовании

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

Приложение:

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