



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 25 августа 2025 г. № 26-п

г. Архангельск

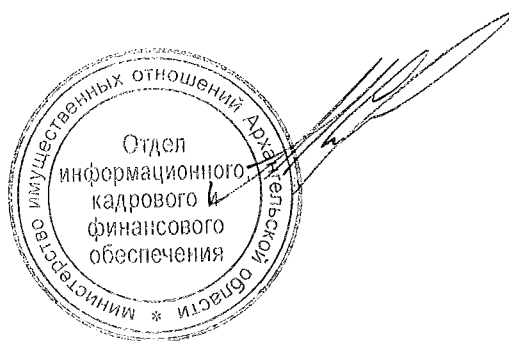
**Об утверждении методики определения вида
фактического использования зданий (строений, сооружений)
и нежилых помещений для целей налогообложения**

В соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Архангельской области от 4 апреля 2017 года № 138-пп, подпунктами 49, 49.1 пункта 8 Положения о министерстве имущественных отношений Архангельской области, утвержденного постановлением Правительства Архангельской области от 5 апреля 2011 года № 99-пп, министерство имущественных отношений Архангельской области **п о с т а н о в л я е т**:

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

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Министр



А.Н. Сметанин

УТВЕРЖДЕНА
постановлением министерства
имущественных отношений
Архангельской области
от 25 августа 2025 г. № 26-п

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

I. Общие положения

1. Настоящая Методика определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения (далее – Методика), разработанная в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения (далее – Порядок), утвержденным постановлением Правительства Архангельской области от 4 апреля 2017 года № 138-пп, устанавливает процедуру определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений (далее – объекты недвижимости) в целях формирования и актуализации в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень).

В Перечень включаются объекты недвижимости, вид фактического использования которых определен министерством имущественных отношений Архангельской области (далее – министерство) согласно Порядку, настоящей Методике, и которые соответствуют условиям признания зданий административно-деловыми центрами, торговыми центрами (комплексами) и условиям признания нежилых помещений фактически используемыми для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, предусмотренным пунктами 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ (далее – критерии отнесения к налогооблагаемым объектам).

2. Настоящая Методика применяется с учетом положений следующих нормативно-технических актов:

1) «ГОСТ Р 51303-2023. Национальный стандарт Российской Федерации. Торговля. Термины и определения», утвержденный и введенный в действие приказом Росстандарта от 30 июня 2023 года № 469-ст;

2) «ГОСТ 31985-2013. Межгосударственный стандарт. Услуги общественного питания. Термины и определения», введенный в действие приказом Росстандарта от 27 июня 2013 года № 191-ст;

3) «ГОСТ Р 57137-2016. Национальный стандарт Российской Федерации. Бытовое обслуживание населения. Термины и определения», утвержденный и введенный в действие приказом Росстандарта от 11 октября 2016 года № 1356-ст;

4) приказ Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 10 мая 2016 года № 1471 «Об утверждении собирательной классификационной группировки видов экономической деятельности «Бытовые услуги» к Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) и собирательной классификационной группировки продукции (товаров и услуг) «Бытовые услуги» к Общероссийскому классификатору продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2) ОК 034-2014 (КПЕС 2008)», зарегистрированный в Минюсте России 18 июля 2016 года № 42893;

5) приказ Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04 августа 1998 года № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации»;

6) «СТО 11468812.007-2023. Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности. Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики помещений», утвержденный и введенный в действие протоколом Президиума Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров» от 29 марта 2023 года № 03/23;

7) Положение о порядке постоянного хранения, использования технических паспортов, оценочной и иной учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации, предоставления копий, а также взимания платы за предоставление копий указанных документов и содержащихся в них сведений, утвержденное постановлением Правительства Архангельской области от 20 сентября 2016 года № 386-пп.

3. В целях настоящей Методики применяются следующие понятия:

1) офис и сопутствующая офисная инфраструктура – нежилое здание (строение, сооружение) или часть нежилого здания (строения, сооружения), или нежилое помещение, или часть нежилого помещения, предназначенные для размещения административно-управленческого персонала хозяйствующих субъектов (предприятий, организаций, компаний, фирм, индивидуальных предпринимателей и прочих), оснащенные мебелью, организационной техникой, средствами связи, используемые для осуществления хозяйственной (предпринимательской), направленной на извлечение прибыли, не связанной с производством деятельности, в том числе для деятельности собственных служб хозяйствующих субъектов (использование недвижимости по административному назначению (вспомогательному по отношению

к основной деятельности), включая руководство и управление, бухгалтерский учет, кадровое делопроизводство, взаимодействие с другими хозяйствующими субъектами, клиентами, потребителями, прием посетителей и прочие виды деятельности, непосредственно связанные с обработкой и хранением документов), а также централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, помещения, используемые для размещения офисного оборудования, парковки;

2) торговый объект – нежилое здание (строение, сооружение) или часть нежилого здания (строения, сооружения), или нежилое помещение, или часть нежилого помещения, предназначенные и (или) фактически используемые для осуществления торговой деятельности, специально оснащенные оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров. В состав торгового объекта входят: торговый зал (залы), подсобные помещения, административно-бытовые помещения (служебные помещения (офисы), объекты питания персонала, санитарно-бытовые помещения и прочие), складские помещения;

3) объект общественного питания – нежилое здание (строение, сооружение) или часть нежилого здания (строения, сооружения), или нежилое помещение, или часть нежилого помещения, предназначенные и (или) фактически используемые 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. В состав объекта общественного питания входят: залы, производственные помещения (цеха приготовления блюд), складские помещения, холодильники, а также иные помещения, обеспечивающие последовательность (поточность) технологических процессов изготовления (производства) и реализации (потребления) продукции общественного питания в соответствии с требованиями нормативных документов;

4) объект бытового обслуживания – нежилое здание (строение, сооружение) или часть нежилого здания (строения, сооружения), или нежилое помещение, или часть нежилого помещения, предназначенные и (или) фактически используемые для оказания услуг (выполнения работ), направленных на удовлетворение личных, семейных, домашних нужд физических лиц, не связанных с осуществлением последними предпринимательской деятельности. Оказание бытовых услуг осуществляется по договору, в качестве которого могут выступать: квитанция, кассовый чек, имеющие все реквизиты, удовлетворяющие требованиям договора бытового подряда, проката, хранения, возмездного оказания услуг, и прочие. Потребителями бытовых услуг (клиентами) могут быть физические лица и юридические лица (в отношении некоторых бытовых услуг);

5) правообладатели объектов недвижимости – собственники зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений и лица, которым здания (строения, сооружения) и нежилые помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения (далее – собственники (владельцы));

6) учреждение, подведомственное министерству – государственное бюджетное учреждение Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» (далее – учреждение), наделенное полномочиями по проведению обследований объектов недвижимости в целях определения вида их фактического использования;

7) уполномоченные специалисты – представители учреждения, выполняющие обследования объектов недвижимости, и государственные гражданские служащие министерства, определяющие вид фактического использования объектов недвижимости;

8) осмотр объекта недвижимости – визуальное изучение (обозрение) внешних и внутренних частей объекта недвижимости, которые находятся в открытом доступе, проводимое в ходе обследования объекта недвижимости для выявления признаков использования объекта недвижимости в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (далее – в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ);

9) фактические измерения (обмер) объекта недвижимости – определение линейных размеров, измеряемых между поверхностями стен и перегородок, необходимых для расчета площади объекта недвижимости (части объекта недвижимости) в целях определения вида его фактического использования, с использованием измерительных приборов, соответствующих требованиям Государственного реестра средств измерений;

10) реконструкция объекта недвижимости – изменение параметров объекта недвижимости или его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта недвижимости, а также замена и (или) восстановление его несущих строительных конструкций, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

11) перепланировка помещения – изменение конфигурации помещения: часть объема помещения, имеющего определенное назначение, ограниченная строительными конструкциями, местоположение которых не соответствует сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – Реестр) и (или) документам технического учета (инвентаризации). В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений;

12) абрис объекта недвижимости – сделанный от руки немасштабный, но с соблюдением пропорций чертеж (схематический рисунок), с обозначением в нем данных, необходимых для составления плана.

В абрисе указываются: адрес (местонахождение) объекта недвижимости, дата проведения фактических измерений (обмера) с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) уполномоченных специалистов учреждения, части объекта недвижимости в плане, по мере измерения которых проставляются их размеры. В качестве основы для формирования абриса могут быть использованы сведения Реестра и (или) документы технического учета (инвентаризации) (поэтажные планы объекта недвижимости) с указанными в них размерами, а также размеры, определенные методом интерполяции (пропорционально их соотношению) по указанным в сведениях Реестра и (или) документах технического учета (инвентаризации) размерам. При их отсутствии абрис составляется по результатам проведенных фактических измерений (обмера) на дату обследования. Абрис заверяется подписью уполномоченного специалиста учреждения, проводившего обследование объекта недвижимости;

13) техническая документация, находящаяся в распоряжении министерства – документы технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости, технические паспорта, оценочная и иная хранившаяся по состоянию на 1 января 2013 года в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации учетно-техническая документация об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и др.). Техническая документация является собственностью Архангельской области и хранится в архиве учреждения;

14) общая площадь объекта недвижимости – суммарная площадь всех помещений здания (строения, сооружения) (в том числе административно-делового или торгового центра (комплекса)) или нежилого помещения, определяемая на основании сведений Реестра и (или) документов технического учета (инвентаризации), а также фактических измерений (обмера);

15) площадь помещения – площадь отдельного помещения в здании (строении, сооружении), фактически используемого для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, определяемая на основании сведений Реестра и (или) документов технического учета (инвентаризации), а также фактических измерений (обмера);

16) общая полезная нежилая площадь – нежилая площадь торгового, офисного, спортивного, административного, социального и другого назначения, непосредственно используемая собственниками (владельцами) здания (строения, сооружения) или нежилого помещения для осуществления деятельности, в том числе площадь вспомогательных помещений, не относящихся к помещениям общего пользования (в частности, места

размещения инженерно-технологического оборудования, комнаты ожидания посетителей, комнаты хранения), используемая указанными собственниками (владельцами), а также балконы и антресоли в залах, фойе и т.п., за исключением лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц и пандусов;

17) полезная нежилая площадь, используемая для осуществления каждого из видов деятельности – суммарная площадь помещений в здании (строении, сооружении), фактически используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, определяемая на основании сведений Реестра и (или) документов технического учета (инвентаризации), а также фактических измерений (обмера);

18) помещения общего пользования – помещения, используемые одновременно всеми или несколькими собственниками (владельцами) здания (строения, сооружения) или нежилого помещения, 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) или нежилое помещение);

19) 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));

20) часть нежилого помещения – ограниченное или неограниченное преградами (стенами, перегородками, перекрытиями) пространство, которое можно идентифицировать на основании сведений Реестра и (или) документов технического учета (инвентаризации), а также фактических измерений (обмера).

Понятие «фактическое использование объекта недвижимости» используется в настоящей Методике в значении, определенном статьей 378.2 НК РФ.

4. В случае, предусмотренном пунктом 22 Порядка, министерство проводит камеральное обследование.

Камеральное обследование, а также подготовку к камеральному обследованию проводят уполномоченные специалисты.

Камеральное обследование осуществляется по месту нахождения министерства.

В ходе камерального обследования уполномоченные специалисты учреждения проводят анализ информации, указанной в подпунктах 1 – 5 пункта 4 Порядка, а также расчеты площадей при определении вида фактического использования объекта недвижимости в соответствии с настоящей Методикой (при необходимости).

В соответствии с пунктами 13 и 23 Порядка по результатам камерального обследования составляется акт обследования здания (строения, сооружения), нежилого помещения по форме согласно приложению к Порядку (далее – акт обследования).

В акте обследования по результатам камерального обследования отражается информация, указанная в подпунктах 1 – 5, 8 и 9 пункта 24 настоящей Методики. Информация, указанная в подпунктах 6 и 7 пункта 24 настоящей Методики, отражается на основании информации, указанной в подпунктах 1 – 5 пункта 4 Порядка с учетом критериев отнесения к налогооблагаемым объектам.

5. В случае, предусмотренном пунктом 6 Порядка, министерство проводит выездное обследование.

Выездное обследование, а также подготовку к выездному обследованию проводят уполномоченные специалисты.

Выездное обследование осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости с участием лиц, указанных в распоряжении министерства о проведении обследования, на основании которого проводится обследование, в соответствии с пунктом 10 Порядка.

В соответствии с пунктами 13 и 15 Порядка по результатам выездного обследования составляется акт обследования по форме согласно приложению к Порядку.

В акте обследования по результатам выездного обследования отражается информация, указанная в пункте 24 настоящей Методики.

6. В ходе выездного обследования уполномоченные специалисты учреждения осуществляют следующие действия:

1) запрашивают сведения и документы, необходимые для проведения выездного обследования, в том числе документы технического учета (инвентаризации), а также документы, указанные в подпунктах 6 – 10 пункта 26 Порядка у собственника (владельца) объекта недвижимости или его представителя при проведении выездного обследования;

2) проводят осмотр объекта недвижимости, в том числе сличение при обследовании помещений сведений имеющейся в распоряжении министерства или представленной собственником (владельцем) объекта недвижимости или его представителем документации на здание, сооружение, в котором расположены помещения, или документации, содержащей сведения непосредственно о самих помещениях, с их фактическим состоянием (при реконструкции, перепланировке объекта недвижимости) в объеме, необходимом для проведения выездного обследования;

3) проводят фактические измерения (обмер) с составлением абриса объекта недвижимости в случае отсутствия документов технического учета (инвентаризации), если в ходе осмотра объекта недвижимости выявлены факты изменения параметров объекта недвижимости или его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), несоответствия фактической планировки помещений и (или) используемых площадей объекта недвижимости сведениям Реестра и (или) документам технического учета (инвентаризации), и собственником (владельцем) объекта недвижимости или его представителем не представлена лицам, участвующим в выездном обследовании объекта недвижимости, разрешительная документация, подтверждающая такие изменения (при реконструкции, перепланировке объекта недвижимости);

4) осуществляют фото- и (или) видеосъемку (при необходимости), фиксирующую фактическое использование объектов недвижимости, а также фото- и (или) видеосъемку (при необходимости) информационных стендов с данными о физических и юридических лицах (при наличии), вывесок (конструкций) с реквизитами организаций (телефонами, режимом работы), осуществляющих деятельность в обследуемом объекте недвижимости (при наличии), и (или) наименованиями обследуемых объектов недвижимости (при наличии), указателей наименований улиц и номеров домов (при необходимости);

5) собирают иные доказательства, подтверждающие фактическое использование объекта недвижимости, осуществляют иные действия в целях определения вида фактического использования объекта недвижимости;

6) проводят предварительные расчеты площадей при определении вида фактического использования объекта недвижимости в соответствии с настоящей Методикой.

7. Осмотр, фактические измерения (обмер), фото- и (или) видеосъемка (при необходимости) объектов недвижимости может проводиться в присутствии собственника (владельца) объекта недвижимости и (или) его представителя.

8. В случае, если при проведении выездного обследования объекта недвижимости выявлены факты несоответствия используемых площадей объекта недвижимости сведениям Реестра и (или) документам технического учета (инвентаризации), собственник (владелец) объекта недвижимости или его представитель вправе представить лицам, участвующим в выездном обследовании объекта недвижимости, разрешительную документацию, подтверждающую такие изменения.

9. Если объект недвижимости не полностью используется в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ, площадь такого объекта недвижимости, используемая в указанных целях, определяется на основании сведений Реестра и (или) документов технического учета (инвентаризации) о площади соответствующих помещений.

10. В случае отсутствия документов технического учета (инвентаризации), изменения параметров объекта недвижимости или его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), несоответствия фактической планировки объекта недвижимости (части объекта недвижимости) сведениям Реестра и (или) документам технического учета (инвентаризации), использования помещений в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ, не полностью, площадь объекта недвижимости, используемая в указанных целях, определяется на основании результатов фактических измерений (обмера) с составлением абриса объекта недвижимости и (или) на основании документов, подтверждающих передачу объекта недвижимости (части объекта недвижимости) во владение и (или) пользование в указанных целях, как площадь простейшей геометрической фигуры (прямоугольник, трапеция, треугольник) или путем разбивки такого объекта недвижимости на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур.

При несоответствии фактической планировки объекта недвижимости (части объекта недвижимости) сведениям Реестра и (или) документам технического учета (инвентаризации) проводятся фактические измерения (обмер) только недостающих для расчета площади помещений размеров, которые невозможно определить методом интерполяции (пропорционально их соотношению) по указанным в сведениях Реестра и (или) документах технического учета (инвентаризации) размерам, составляется абрис объекта недвижимости.

II. Методика расчета площадей при определении вида фактического использования нежилых зданий (строений, сооружений) для целей налогообложения

11. На основании сведений Реестра, документов технического учета (инвентаризации), а также фактических измерений (обмера) подлежат определению:

- 1) общая площадь нежилого здания (строения, сооружения) ($S_{\text{общ.}}$);
- 2) общая полезная нежилая площадь нежилого здания (строения, сооружения) ($S_{\text{сумм.}}$), а также полезная нежилая площадь, используемая для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{исп.}}$): для размещения офисов ($S_{\text{оф.}}$), торговых объектов ($S_{\text{торг.}}$), объектов общественного питания ($S_{\text{пит.}}$), бытового обслуживания ($S_{\text{быт.}}$), а также иных объектов ($S_{\text{спорт.}}$, $S_{\text{адм.}}$, $S_{\text{соц.}}$):

$$S_{\text{сумм.}} = S_{\text{исп.}} + S_{\text{спорт.}} + S_{\text{адм.}} + S_{\text{соц.}}$$

$$S_{\text{исп.}} = S_{\text{оф.}} + S_{\text{торг.}} + S_{\text{пит.}} + S_{\text{быт.}}$$

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

12. На основании данных пункта 11 настоящей Методики определяется площадь помещений общего пользования, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оп.-оф.}}$, $S_{\text{оп.-торг.}}$, $S_{\text{оп.-пит.}}$, $S_{\text{оп.-быт.}}$), рассчитываемая как произведение площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оф.}}$, $S_{\text{торг.}}$, $S_{\text{пит.}}$, $S_{\text{быт.}}$), и отношения площади помещений общего пользования ($S_{\text{оп.}}$) к общей полезной нежилой площади ($S_{\text{сумм.}}$), например:

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

При определении площади помещений общего пользования, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оп.-оф.}}$, $S_{\text{оп.-торг.}}$, $S_{\text{оп.-пит.}}$, $S_{\text{оп.-быт.}}$), площадь помещений общего пользования ($S_{\text{оп.}}$) рассчитывается в отношении каждой части здания (строения, сооружения) и считается используемой только собственниками (владельцами) полезной нежилой площади, расположенной в данной части здания (строения, сооружения).

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) 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) 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).

13. На основании данных пунктов 11 и 12 настоящей Методики определяется фактическая площадь нежилого здания (строения, сооружения), используемая для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф.}}$, $S_{\text{факт.-торг.}}$, $S_{\text{факт.-пит.}}$, $S_{\text{факт.-быт.}}$), которая рассчитывается как сумма площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оф.}}$, $S_{\text{торг.}}$, $S_{\text{пит.}}$, $S_{\text{быт.}}$), и соответствующей площади помещений общего пользования, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оп.-оф.}}$, $S_{\text{оп.-торг.}}$, $S_{\text{оп.-пит.}}$, $S_{\text{оп.-быт.}}$), например:

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

В случае если в нежилом здании (строении, сооружении) расположено несколько нежилых помещений, используемых для осуществления одного и того же вида деятельности ($S_{\text{оф. 1}}$, $S_{\text{оф. 2}}$, $S_{\text{оф. 3}}$), размер фактической площади всего объекта недвижимости, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф.}}$), рассчитывается как сумма фактических

площадей объекта недвижимости, используемых для осуществления каждого из однородных видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф. 1}}$, $S_{\text{факт.-оф. 2}}$, $S_{\text{факт.-оф. 3}}$):

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

В случае если в нежилом здании (строении, сооружении) расположено несколько нежилых помещений, используемых одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения (офисы и офисная инфраструктура), так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания ($S_{\text{оф.}}$, $S_{\text{торг.}}$, $S_{\text{пит.}}$, $S_{\text{быт.}}$), размер фактической площади всего объекта недвижимости, используемого для осуществления указанных видов деятельности ($S_{\text{общ.-факт.}}$), рассчитывается как сумма фактических площадей объекта недвижимости, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф.}}$, $S_{\text{факт.-торг.}}$, $S_{\text{факт.-пит.}}$, $S_{\text{факт.-быт.}}$):

$$S_{\text{общ.-факт.}} = S_{\text{факт.-оф.}} + S_{\text{факт.-торг.}} + S_{\text{факт.-пит.}} + S_{\text{факт.-быт.}}$$

где:

$S_{\text{общ.-факт.}}$ – размер фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления каждого из видов деятельности;

$S_{\text{факт.-оф.}}$ – размер фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности офисов;

$S_{\text{факт.-торг.}}$ – размер фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности торговых объектов;

$S_{\text{факт.-пит.}}$ – размер фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности объектов общественного питания;

$S_{\text{факт.-быт.}}$ – размер фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности объектов бытового обслуживания.

14. На основании данных пункта 13 настоящей Методики определяется доля в процентах (округленная до сотых долей процента) фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф.}}$, $S_{\text{факт.-торг.}}$, $S_{\text{факт.-пит.}}$, $S_{\text{факт.-быт.}}$), в общей площади объекта недвижимости ($S_{\text{общ.}}$):

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

где:

$\%S_{\text{факт.-оф.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности офисов;

$S_{\text{факт.-оф.}}$ – размер фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности офисов;

$S_{\text{общ.}}$ – общая площадь нежилого здания (строения, сооружения).

15. Доли ($\%S_{\text{факт.-оф.}}$, $\%S_{\text{факт.-торг.}}$, $\%S_{\text{факт.-пит.}}$, $\%S_{\text{факт.-быт.}}$), определенные в соответствии с пунктом 14 настоящей Методики, суммируются для определения вида фактического использования нежилых зданий (строений, сооружений) для целей налогообложения:

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

где:

$\text{SUM}\%S$ – доля (сумма долей) в процентах (округленная до сотых долей процента) фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления каждого из видов деятельности;

$\%S_{\text{факт.-оф.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности офисов;

$\%S_{\text{факт.-торг.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности торговых объектов;

$\%S_{\text{факт.-пит.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности объектов общественного питания;

$\%S_{\text{факт.-быт.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) фактической площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности объектов бытового обслуживания.

16. В случае если невозможно определить фактическую площадь нежилого здания (строения, сооружения), используемую для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф.}}$, $S_{\text{факт.-торг.}}$, $S_{\text{факт.-пит.}}$, $S_{\text{факт.-быт.}}$) с учетом соответствующей площади помещений общего пользования, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оп.-оф.}}$, $S_{\text{оп.-торг.}}$, $S_{\text{оп.-пит.}}$, $S_{\text{оп.-быт.}}$) в соответствии с пунктом 13 настоящей Методики, для расчета доли фактически используемой в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ, площади нежилого здания (строения, сооружения), согласно подпункту 2 пункта 11 настоящей Методики применяется полезная нежилая площадь, используемая для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{исп.}}$): для размещения офисов ($S_{\text{оф.}}$), торговых объектов ($S_{\text{торг.}}$), объектов общественного питания ($S_{\text{пит.}}$) и бытового обслуживания ($S_{\text{быт.}}$).

В целях упрощения расчетов, производимых уполномоченными специалистами учреждения, фактическая площадь нежилого здания (строения, сооружения), используемая для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф.}}$, $S_{\text{факт.-торг.}}$, $S_{\text{факт.-пит.}}$, $S_{\text{факт.-быт.}}$), определяется без учета

площади помещений общего пользования, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оп.-оф.}}$, $S_{\text{оп.-торг.}}$, $S_{\text{оп.-пит.}}$, $S_{\text{оп.-быт.}}$), рассчитываемой в соответствии с пунктом 13 настоящей Методики, в случае, если полученная в результате расчетов доля в процентах (округленная до сотых долей процента) полезной нежилой площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{исп.}}$): для размещения офисов ($S_{\text{оф.}}$), торговых объектов ($S_{\text{торг.}}$), объектов общественного питания ($S_{\text{пит.}}$) и бытового обслуживания ($S_{\text{быт.}}$), превышает 20% общей площади нежилого здания (строения, сооружения) ($S_{\text{общ.}}$).

В случае если в нежилом здании (строении, сооружении) расположено несколько нежилых помещений, используемых для осуществления одного и того же вида деятельности ($S_{\text{оф. 1}}$, $S_{\text{оф. 2}}$, $S_{\text{оф. 3}}$), размер полезной площади всего объекта недвижимости, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оф.}}$), рассчитывается как сумма полезных площадей объекта недвижимости, используемых для осуществления каждого из однородных видов деятельности ($S_{\text{оф. 1}}$, $S_{\text{оф. 2}}$, $S_{\text{оф. 3}}$):

$$S_{\text{оф.}} = S_{\text{оф. 1}} + S_{\text{оф. 2}} + S_{\text{оф. 3}}$$

В случае если в нежилом здании (строении, сооружении) расположено несколько нежилых помещений, используемых одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения (офисы и офисная инфраструктура), так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, размер полезной нежилой площади всего объекта недвижимости, используемой для осуществления указанных видов деятельности ($S_{\text{исп.}}$), рассчитывается как сумма полезных нежилых площадей объекта недвижимости, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оф.}}$, $S_{\text{торг.}}$, $S_{\text{пит.}}$, $S_{\text{быт.}}$):

$$S_{\text{исп.}} = S_{\text{оф.}} + S_{\text{торг.}} + S_{\text{пит.}} + S_{\text{быт.}}$$

где:

$S_{\text{исп.}}$ – размер полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления каждого из видов деятельности;

$S_{\text{оф.}}$ – размер полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности офисов;

$S_{\text{торг.}}$ – размер полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности торговых объектов;

$S_{\text{пит.}}$ – размер полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности объектов общественного питания;

$S_{\text{быт.}}$ – размер полезной нежилой площади нежилого здания (строения,

сооружения), используемой для осуществления деятельности объектов бытового обслуживания.

17. На основании сведений Реестра, документов технического учета (инвентаризации), а также фактических измерений (обмера) подлежат определению:

1) общая площадь нежилого здания (строения, сооружения) ($S_{\text{общ.}}$);

2) размер полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения) ($S_{\text{исп.}}$), используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оф.}}$, $S_{\text{торг.}}$, $S_{\text{пит.}}$, $S_{\text{быт.}}$).

Доля в процентах (округленная до сотых долей процента) фактически используемой в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ, площади нежилого здания (строения, сооружения) определяется как отношение полезной нежилой площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{исп.}}$), к общей площади соответствующего здания (строения, сооружения), сведения о которой содержатся в Реестре ($S_{\text{общ.}}$):

$$\%S_{\text{факт. исп.}} = S_{\text{исп.}} / S_{\text{общ.}} \times 100\%,$$

где:

$\%S_{\text{факт. исп.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) фактически используемой в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ, площади нежилого здания (строения, сооружения);

$S_{\text{исп.}}$ – размер полезной нежилой площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности;

$S_{\text{общ.}}$ – общая площадь нежилого здания (строения, сооружения).

18. Доля в процентах (округленная до сотых долей процента) фактически используемой в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ, площади нежилого здания (строения, сооружения) определяется как сумма долей в процентах (округленная до сотых долей процента) полезных нежилых площадей, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оф.}}$, $S_{\text{торг.}}$, $S_{\text{пит.}}$, $S_{\text{быт.}}$):

$$\%S_{\text{оф.}} = S_{\text{оф.}} / S_{\text{общ.}} \times 100\%,$$

где:

$\%S_{\text{оф.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности офисов;

$S_{\text{оф.}}$ – размер полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности офисов;

$S_{\text{общ.}}$ – общая площадь нежилого здания (строения, сооружения).

19. Доли ($\%S_{\text{оф.}}$, $\%S_{\text{торг.}}$, $\%S_{\text{пит.}}$, $\%S_{\text{быт.}}$), определенные в соответствии с пунктом 18 настоящей Методики, суммируются для определения вида фактического использования нежилых зданий (строений, сооружений) для целей налогообложения:

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

где:

$\text{SUM}\%S$ – доля (сумма долей) в процентах (округленная до сотых долей процента) фактически используемой в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ, площади нежилого здания (строения, сооружения);

$\%S_{\text{оф.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности офисов;

$\%S_{\text{торг.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности торговых объектов;

$\%S_{\text{пит.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности объектов общественного питания;

$\%S_{\text{быт.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) полезной нежилой площади нежилого здания (строения, сооружения), используемой для осуществления деятельности объектов бытового обслуживания.

III. Методика расчета площадей при определении вида фактического использования нежилых помещений для целей налогообложения

20. На основании сведений Реестра, документов технического учета (инвентаризации), а также фактических измерений (обмера) подлежат определению:

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

2) размер площади нежилого помещения, фактически используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт. исп.}}$), рассчитываемый как сумма площадей частей нежилого помещения, фактически используемых для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт. исп.-оф.}}$, $S_{\text{факт. исп.-торг.}}$, $S_{\text{факт. исп.-пит.}}$, $S_{\text{факт. исп.-быт.}}$):

$$S_{\text{факт. исп.}} = S_{\text{факт. исп.-оф.}} + S_{\text{факт. исп.-торг.}} + S_{\text{факт. исп.-пит.}} + S_{\text{факт. исп.-быт.}}$$

где:

$S_{\text{факт. исп.-оф.}}$ – размер площади части нежилого помещения, фактически используемой для осуществления деятельности офисов;

$S_{\text{факт. исп.-торг.}}$ – размер площади части нежилого помещения, фактически используемой для осуществления деятельности торговых объектов;

$S_{\text{факт. исп.-пит.}}$ – размер площади части нежилого помещения, фактически используемой для осуществления деятельности объектов общественного питания;

$S_{\text{факт. исп.-быт.}}$ – размер площади части нежилого помещения, фактически используемой для осуществления деятельности объектов бытового обслуживания.

Доля в процентах (округленная до сотых долей процента) фактически используемой для осуществления каждого из видов деятельности площади нежилого помещения определяется как отношение фактически используемой для осуществления каждого из видов деятельности площади нежилого помещения ($S_{\text{факт. исп.}}$) к общей площади соответствующего нежилого помещения, сведения о которой содержатся в Реестре ($S_{\text{общ.}}$):

$$\%S_{\text{факт. исп.}} = S_{\text{факт. исп.}} / S_{\text{общ.}} \times 100\%,$$

где:

$\%S_{\text{факт. исп.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) фактически используемой для осуществления каждого из видов деятельности площади нежилого помещения;

$S_{\text{факт. исп.}}$ – размер площади нежилого помещения, фактически используемой для осуществления каждого из видов деятельности;

$S_{\text{общ.}}$ – общая площадь нежилого помещения.

21. Доля в процентах (округленная до сотых долей процента) площади нежилого помещения, фактически используемой для осуществления каждого из видов деятельности, определяется как сумма долей в процентах (округленная до сотых долей процента) площадей частей нежилого помещения, фактически используемых для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт. исп.-оф.}}$, $S_{\text{факт. исп.-торг.}}$, $S_{\text{факт. исп.-пит.}}$, $S_{\text{факт. исп.-быт.}}$).

На основании данных, определенных в соответствии с пунктом 20 настоящей Методики, определяется доля в процентах (округленная до сотых долей процента) площади части нежилого помещения, фактически используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт. исп.-оф.}}$, $S_{\text{факт. исп.-торг.}}$, $S_{\text{факт. исп.-пит.}}$, $S_{\text{факт. исп.-быт.}}$), в общей площади нежилого помещения ($S_{\text{общ.}}$):

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

где:

$\%S_{\text{факт. исп.-оф.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) площади части нежилого помещения, фактически используемой для осуществления деятельности офисов;

$S_{\text{факт. исп.-оф.}}$ – размер площади части нежилого помещения, фактически используемой для осуществления деятельности офисов;

$S_{\text{общ.}}$ – общая площадь нежилого помещения.

22. Доли ($\%S_{\text{факт. исп.-оф.}}$, $\%S_{\text{факт. исп.-торг.}}$, $\%S_{\text{факт. исп.-пит.}}$, $\%S_{\text{факт. исп.-быт.}}$), определенные в соответствии с пунктом 21 настоящей Методики, суммируются для определения вида фактического использования нежилых помещений для целей налогообложения:

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

где:

SUM%S – доля (сумма долей) в процентах (округленная до сотых долей процента) площади нежилого помещения, фактически используемой для осуществления каждого из видов деятельности;

$\%S_{\text{факт. исп.-оф.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) площади части нежилого помещения, фактически используемой для осуществления деятельности офисов;

$\%S_{\text{факт. исп.-торг.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) площади части нежилого помещения, фактически используемой для осуществления деятельности торговых объектов;

$\%S_{\text{факт. исп.-пит.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) площади части нежилого помещения, фактически используемой для осуществления деятельности объектов общественного питания;

$\%S_{\text{факт. исп.-быт.}}$ – доля в процентах (округленная до сотых долей процента) площади части нежилого помещения, фактически используемой для осуществления деятельности объектов бытового обслуживания.

IV. Заключение о виде фактического использования объекта недвижимого имущества

23. Вид фактического использования объекта недвижимости определяется министерством в соответствии с пунктом 24 Порядка, на основании расчетных данных, указанных в пунктах 15, 17, 19, 20, 22 настоящей Методики, с учетом критериев отнесения к налогооблагаемым объектам.

24. В акте обследования отражается следующая информация:

1) дата, место обследования или место составления акта (наименование населенного пункта);

2) наименование здания (строения, сооружения), нежилого помещения в соответствии со сведениями Реестра;

3) адрес (местонахождение) здания (строения, сооружения), нежилого помещения в соответствии со сведениями Реестра;

4) общие сведения о здании (строении, сооружении), нежилом помещении в соответствии со сведениями Реестра: кадастровый номер, общая площадь, количество этажей (размещение на этаже), назначение обследуемого объекта недвижимости;

5) общие сведения о земельном участке, на котором расположено здание (строение, сооружение) в соответствии со сведениями Реестра: кадастровый номер, разрешенное использование, общая площадь;

6) описание фактического использования здания (строения, сооружения), нежилого помещения:

а) информация об использовании (неиспользовании) объекта

недвижимости в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ, и (или) иных объектов;

б) информация об обеспечении доступа для проведения обследования объекта недвижимости (указывается в случае отсутствия (ограничения) доступа в объект недвижимости или его часть);

в) выявленные в ходе обследования признаки, свидетельствующие об использовании объекта недвижимости в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ, и (или) иных объектов;

г) информация о площади объекта недвижимости, используемой в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ, и (или) иных объектов (при необходимости прилагается расчет площади);

д) доля площади обследуемого объекта недвижимости, фактически используемой в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ, и (или) иных объектов (при необходимости указывается в расчете площади);

7) заключение о фактическом использовании: основание для проведения обследования (дата и номер распоряжения министерства), вывод о соответствии (несоответствии) критериям отнесения к налогооблагаемым объектам, вывод о включении (невключении) объекта недвижимости в Перечень;

8) фамилии, имена, отчества и подписи лиц, проводивших обследование;

9) иная информация.

К акту обследования прилагаются материалы и документы, указанные в пункте 16 Порядка, полученные в ходе проведения мероприятий.

25. Результаты определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений, содержащие сведения, составляющие служебную, коммерческую и иную охраняемую законом тайну, оформляются с соблюдением требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации о коммерческой и иной охраняемой законом тайне, а также о персональных данных.
