



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19 июня 2025 г. № 515-пп

г. Архангельск

О внесении изменений в Порядок 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 Правительство Архангельской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения, утвержденный постановлением Правительства Архангельской области от 4 апреля 2017 года № 138-пп.

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

**Исполняющий обязанности
председателя Правительства
Архангельской области**



И.А. Дементьев

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Архангельской области
от 19 июня 2025 г. № 515-пп

**ИЗМЕНЕНИЯ,
которые вносятся в Порядок определения
вида фактического использования зданий (строений, сооружений)
и нежилых помещений для целей налогообложения**

Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения изложить в следующей редакции:

«УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Архангельской области
от 4 апреля 2017 г. № 138-пп
(в редакции постановления
Правительства Архангельской области
от 19 июня 2025 г. № 515-пп)

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

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок, разработанный в соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), устанавливает порядок определения вида фактического использования объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ.

2. Определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений, расположенных на территории Архангельской области (далее – объекты недвижимости), для целей налогообложения осуществляется министерством имущественных отношений Архангельской области (далее – министерство) в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы), помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости (далее – Реестр), 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.

3. По инициативе министерства, Управления Федеральной налоговой службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, иных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов государственной власти Архангельской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области (далее соответственно – исполнительные органы, органы местного самоуправления), собственников (владельцев) объектов недвижимости проводятся мероприятия по определению вида фактического использования объектов недвижимости, указанных в пункте 2 настоящего Порядка (далее – мероприятия), в форме выездного и камерального обследований объектов недвижимости (далее – обследование).

В ходе мероприятий устанавливается соответствие объектов недвижимости 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).

4. Вид фактического использования объектов недвижимости определяется на основании:

1) информации о назначении объектов недвижимости, содержащейся в Реестре, документах технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости;

2) информации о виде использования объектов недвижимости, имеющейся в распоряжении органов местного самоуправления, в том числе сведений, содержащихся в разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию, результатах проведения осмотров зданий, сооружений, выполненных в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) информации о назначении объектов недвижимости, содержащейся в сведениях из открытых источников, размещенных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет»);

4) информации о видах предпринимательской деятельности, осуществляемой в объектах недвижимости, и (или) сведений об использовании объектов недвижимости, представляемых по запросу министерства Управлением Федеральной налоговой службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, иными органами государственной власти и органами местного самоуправления;

5) иной информации, полученной министерством по результатам запроса документов и сведений у исполнительных органов, органов местного самоуправления, собственников (владельцев) объектов недвижимости, а также заключений специалистов и (или) экспертов, обладающих специальными знаниями по вопросам, возникающим в ходе определения вида фактического использования объектов недвижимости;

6) результатов обследования.

II. Подготовка к определению вида фактического использования объектов недвижимости для целей налогообложения

5. Организационно-техническую работу, связанную со сбором информации в целях определения вида фактического использования объектов недвижимости, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, осуществляет государственное бюджетное учреждение Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» (далее – учреждение).

В целях подготовки к определению вида фактического использования объектов недвижимости на основании информации, указанной в подпункте 1 пункта 4 настоящего Порядка, учреждение представляет в министерство списки объектов недвижимости, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, в отношении которых требуется провести мероприятия в течение налогового периода, по мере их формирования (далее – списки объектов).

Мероприятия проводятся министерством совместно с учреждением.

6. В случае если информации, указанной в подпунктах 1 – 5 пункта 4 настоящего Порядка, недостаточно для установления соответствия объектов недвижимости, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, критериям отнесения к налогооблагаемым объектам, в целях определения вида фактического использования объектов недвижимости министерство проводит выездное обследование.

7. Для получения наиболее объективных результатов к проведению выездного обследования министерством могут по согласованию привлекаться представители иных исполнительных органов, органов местного самоуправления, на территории которых расположен объект недвижимости, специалисты и (или) эксперты в области технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости, обладающие специальными знаниями по вопросам, возникающим в ходе выездного обследования.

8. На основании списков объектов в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка министерство осуществляет подготовку уведомления о проведении выездного обследования объектов недвижимости с указанием кадастровых номеров и адресов (местонахождения) объектов недвижимости (далее – уведомление).

9. Министерство размещает уведомление на официальном сайте Правительства Архангельской области в сети «Интернет» (далее – официальный сайт) в срок не позднее пяти рабочих дней до дня начала проведения выездного обследования.

10. Выездное обследование проводится на основании распоряжения министерства о проведении обследования, содержащего:

1) кадастровые номера и адреса (местонахождение) объектов недвижимости, содержащихся в уведомлении;

2) фамилии, имена, отчества (при наличии) и должности государственных гражданских служащих министерства, ответственных за проведение обследования и определение вида фактического использования объектов недвижимости для целей налогообложения;

3) фамилии, имена, отчества (при наличии) и должности представителей учреждения и (или) государственных гражданских служащих министерства, уполномоченных на проведение обследования;

4) фамилии, имена, отчества (при наличии) и должности представителей исполнительных органов, органов местного самоуправления, а также иных специалистов и (или) экспертов, привлекаемых для участия в проведении обследования в соответствии с пунктом 7 настоящего Порядка;

5) даты начала и окончания проведения обследования;

6) сроки подготовки актов обследования, размещения актов обследования на официальном сайте, внесения результатов обследования в программный комплекс «Перечень объектов недвижимого имущества для целей налогообложения».

11. Лица, указанные в подпунктах 3 и 4 пункта 10 настоящего Порядка, посещают объекты недвижимости, указанные в подпункте 1 пункта 10 настоящего Порядка, проводят осмотр, измерения объектов недвижимости, осуществляют их фото- и (или) видеосъемку (при необходимости) в период проведения обследования, указанный в подпункте 5 пункта 10 настоящего Порядка.

III. Определение вида фактического использования объектов недвижимости для целей налогообложения

12. Определение вида фактического использования объектов недвижимости для целей налогообложения осуществляется министерством в соответствии с методикой, утверждаемой постановлением министерства.

13. По результатам проведения мероприятий по определению вида фактического использования составляется акт обследования здания (строения, сооружения), нежилого помещения (далее – акт обследования) по форме согласно приложению к настоящему Порядку.

14. Подготовку проекта акта обследования для последующего согласования и утверждения министерством, подготовку материалов выездного обследования для размещения министерством на официальном сайте, внесение результатов обследования в программный комплекс «Перечень объектов недвижимого имущества для целей налогообложения» осуществляет учреждение.

15. По результатам проведения выездного обследования, указанного в пунктах 6 – 11 настоящего Порядка, составляется акт обследования объекта

недвижимости, в отношении которого проведено выездное обследование, в срок не позднее 10 рабочих дней со дня окончания проведения выездного обследования.

16. К акту обследования, указанному в пункте 15 настоящего Порядка, прилагаются следующие материалы:

1) фото- и (или) видеоматериалы (при необходимости), фиксирующие фактическое использование объекта недвижимости;

2) фото- и (или) видеоматериалы (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) наименованием обследуемого объекта недвижимости (при наличии), указателей наименования улицы и номера дома (при необходимости) (далее – выявленные признаки использования);

3) расчет площади (при необходимости), используемой 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);

4) иные документы и информация, указанная в подпунктах 1 – 5 пункта 4 настоящего Порядка, полученные в ходе проведения мероприятий.

17. В случае если при проведении выездного обследования возникли обстоятельства, препятствующие доступу лиц, указанных в подпунктах 3 и 4 пункта 10 настоящего Порядка, в обследуемый объект недвижимости, и получена достаточная информация, в том числе с учетом информации, указанной в подпунктах 1 – 5 пункта 4 настоящего Порядка, свидетельствующая о соответствии объекта недвижимости критериям отнесения к налогооблагаемым объектам, акт обследования, указанный в пункте 15 настоящего Порядка, составляется с указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу в объект недвижимости, и указанием выявленных признаков использования объекта недвижимости в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ.

18. В акте обследования, указанном в пункте 15 настоящего Порядка, отражаются сведения, полученные по результатам выездного обследования, в том числе об обеспечении (необеспечении) собственником (владельцем) объекта недвижимости доступа лиц, указанных в подпунктах 3 и 4 пункта 10 настоящего Порядка, проведения ими осмотра, фото- и (или) видеосъемки, фактических измерений (обмера) (при необходимости) в отношении обследуемого объекта недвижимости целиком или его части.

19. В случае выявления фактов несоответствия сведений об объекте недвижимости, содержащихся в документах, сведениях, иных источниках информации, указанных в подпунктах 1 – 5 пункта 4 настоящего Порядка, недостаточности сведений, полученных по результатам выездного обследования, для установления соответствия (несоответствия) объекта недвижимости критериям отнесения к налогооблагаемым объектам либо

признания иным объектом, не предусмотренным пунктом 2 настоящего Порядка, в акте обследования, указанном в пункте 15 настоящего Порядка, делается соответствующий вывод с указанием на необходимость проведения повторного выездного обследования, по результатам которого министерство принимает решение об определении вида фактического использования объекта недвижимости в соответствии с пунктом 24 настоящего Порядка либо направляет акт обследования в Управление Федеральной налоговой службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

20. В случае принятия министерством решения о повторном проведении выездного обследования обследование проводится в соответствии с пунктами 6 – 11 настоящего Порядка в течение налогового периода.

21. Министерство размещает акт обследования, указанный в пункте 15 настоящего Порядка, с приложением материалов, указанных в подпунктах 1 – 3 пункта 16 настоящего Порядка, на официальном сайте в срок не позднее 15 рабочих дней со дня окончания проведения выездного обследования.

Учреждение вносит результаты выездного обследования в программный комплекс «Перечень объектов недвижимого имущества для целей налогообложения» в срок не позднее 20 рабочих дней со дня окончания проведения выездного обследования.

22. В случае если информации, указанной в подпунктах 1 – 5 пункта 4 настоящего Порядка, достаточно для установления соответствия объектов недвижимости, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, критериям отнесения к налогооблагаемым объектам, в целях определения вида фактического использования объектов недвижимости министерство проводит камеральное обследование.

23. По результатам проведения камерального обследования, указанного в пункте 22 настоящего Порядка, составляется акт обследования объекта недвижимости, в отношении которого проведено камеральное обследование, с приложением материалов, указанных в подпунктах 3 и 4 пункта 16 настоящего Порядка, в срок не позднее 10 рабочих дней со дня окончания проведения камерального обследования.

Учреждение вносит результаты камерального обследования в программный комплекс «Перечень объектов недвижимого имущества для целей налогообложения» в срок не позднее 15 рабочих дней со дня окончания проведения камерального обследования.

24. На основании актов обследования, в том числе подготовленных в течение предшествующих налоговых периодов по результатам последнего проведенного выездного и (или) камерального обследования, а также информации, указанной в подпунктах 1 – 5 пункта 4 настоящего Порядка, министерство в соответствии с подпунктом 1 пункта 7 статьи 378.2 НК РФ не позднее первого числа очередного налогового периода по налогу на имущество принимает решение об определении вида фактического использования объектов недвижимости в программном комплексе «Перечень объектов недвижимого имущества для целей налогообложения», которое является основанием:

1) для включения объекта недвижимости в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень) начиная с очередного налогового периода – в случае установления соответствия объекта недвижимости критериям отнесения к налогооблагаемым объектам;

2) для невключения объекта недвижимости в Перечень начиная с очередного налогового периода – в случае установления несоответствия объекта недвижимости критериям отнесения к налогооблагаемым объектам.

Перечень утверждается постановлением министерства, которое в соответствии с подпунктами 2 и 3 пункта 7 статьи 378.2 НК РФ не позднее первого числа очередного налогового периода по налогу на имущество направляется в электронной форме в Управление Федеральной налоговой службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу и подлежит размещению в установленном порядке на официальном сайте.

В случае выявления министерством или учреждением технических ошибок в акте обследования в части адреса (местонахождения) объекта недвижимости, общих сведений об объекте недвижимости, расчета площади объекта недвижимости (частей объекта недвижимости), используемой в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ, описания фактического использования и (или) заключения о фактическом использовании объекта недвижимости, прилагаемых в акту обследования материалов, указанных в пункте 16 настоящего Порядка, министерство принимает решение об исправлении технических ошибок в акте обследования без проведения мероприятий, в том числе без повторного проведения выездного обследования.

Представителями учреждения и государственными гражданскими служащими министерства, выявившими технические ошибки, указанные в абзаце пятом настоящего пункта, составляется и подписывается новый акт обследования с учетом исправленных ошибок по форме согласно приложению к настоящему Порядку, в котором указываются дата составления нового акта обследования, дата проведения мероприятий (выездного обследования), указанная в первоначальном акте обследования, а также указание на то, что новый акт обследования составлен взамен первоначального акта обследования.

Министерство размещает новый акт обследования на официальном сайте в срок не позднее пяти рабочих дней со дня составления и подписания нового акта обследования.

В случае если исправление технических ошибок повлекло изменение кадастрового номера, адреса (местонахождения) и (или) вида фактического использования объекта недвижимости, министерство принимает решение о внесении изменений в Перечень (далее – изменения).

Изменения утверждаются постановлением министерства, которое в соответствии с пунктом 7.1 статьи 378.2 НК РФ в течение пяти дней со дня внесения изменений направляется в электронной форме в Управление Федеральной налоговой службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу и подлежит размещению в установленном порядке на официальном сайте.

25. Собственник (владелец) объекта недвижимости и (или) его уполномоченный представитель (далее – заявитель) вправе обратиться в министерство с заявлением о включении или невключении объекта недвижимости в Перечень с указанием оснований для этого, а также о повторном проведении выездного обследования (далее – заявление) в следующих случаях:

- 1) при несогласии с включением или невключением объекта недвижимости в Перечень;
- 2) при несогласии с результатами выездного обследования, отраженными в акте обследования, указанном в пункте 15 настоящего Порядка;
- 3) при выявлении фактов несоответствия сведений об объекте недвижимости, содержащихся в документах, сведениях, иных источниках информации, указанных в подпунктах 1 – 5 пункта 4 настоящего Порядка, на основании которых проведено камеральное обследование;
- 4) при недостаточности сведений для определения вида фактического использования объекта недвижимости в случае, предусмотренном пунктом 19 настоящего Порядка;
- 5) при изменении фактического использования объекта недвижимости;
- 6) при ухудшении положения заявителя как налогоплательщика;
- 7) по иным основаниям.

Заявление рассматривается в соответствии с Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

26. К заявлению, указанному в пункте 25 настоящего Порядка, заявитель по собственной инициативе вправе приложить:

- 1) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;
- 2) документы технического учета (инвентаризации) объекта недвижимости;
- 3) технический план или кадастровый паспорт объекта недвижимости;
- 4) выписку из Реестра об объекте недвижимости;
- 5) выписку из Реестра о земельном участке, на котором расположен объект недвижимости;
- 6) правоустанавливающие документы на объект недвижимости и земельный участок, на котором расположен объект недвижимости;
- 7) разрешительную документацию – в случае 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), подтверждающую такие изменения (при реконструкции, перепланировке объекта недвижимости);
- 8) документы, подтверждающие передачу объекта недвижимости (части объекта недвижимости) во владение и (или) пользование в целях, указанных в пунктах 3 – 5 статьи 378.2 НК РФ, – в случае отсутствия документов технического учета (инвентаризации), изменения параметров объекта недвижимости или его частей (высоты, количества этажей, площади,

объема), или несоответствия фактической планировки объекта недвижимости (части объекта недвижимости) сведениям Реестра и (или) документам технического учета (инвентаризации), или использования объекта недвижимости в указанных целях не полностью;

9) фото- и (или) видеоматериалы (при необходимости), фиксирующие фактическое использование объекта недвижимости;

10) документы, подтверждающие ухудшение положения заявителя как налогоплательщика;

11) иные документы, подтверждающие фактическое использование объекта недвижимости и земельного участка, на котором он расположен.

27. Документы, указанные в пункте 26 настоящего Порядка, представляются в виде копии в одном экземпляре каждый, полностью соответствующей подлиннику документа, а также в электронной форме в форматах:

1) doc, docx, odt – для документов с текстовым содержанием, не включающим формулы;

2) pdf, jpg, jpeg – для документов с текстовым содержанием, в том числе включающих формулы и (или) графические изображения, а также документов с графическим содержанием.

Электронные документы представляются размером не более 15 Мбайт и должны полностью соответствовать документам на бумажном носителе.

Количество файлов должно соответствовать количеству документов, каждый из которых содержит текстовую и (или) графическую информацию. В случае превышения предельного размера документ делится на несколько файлов, название каждого файла дополняется словом «Фрагмент» и порядковым номером файла, полученного в результате деления.

28. В случае непредставления заявителем документов, указанных в подпунктах 1 – 5 пункта 26 настоящего Порядка, министерство запрашивает их в порядке межведомственного информационного взаимодействия в Управлении Федеральной налоговой службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, иных исполнительных органах, органах местного самоуправления, учреждении, иных государственных и муниципальных учреждениях и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы.

29. По результатам рассмотрения заявления, указанного в пункте 25 настоящего Порядка, министерство принимает следующие решения:

1) о включении объекта недвижимости в Перечень начиная с очередного налогового периода – в случае установления соответствия объекта недвижимости критериям отнесения к налогооблагаемым объектам;

2) о невключении объекта недвижимости в Перечень начиная с очередного налогового периода – в случае установления несоответствия объекта недвижимости критериям отнесения к налогооблагаемым объектам;

3) об исключении объекта недвижимости из Перечня на соответствующие налоговые периоды в соответствии с пунктом 30 настоящего Порядка;

4) о повторном проведении выездного обследования, предусмотренного пунктом 20 настоящего Порядка;

5) об отказе в повторном проведении выездного обследования.

Ответ направляется заявителю в соответствии с Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

30. В случае установления несоответствия критериям отнесения к налогооблагаемым объектам объекта недвижимости, включенного в Перечень на соответствующие налоговые периоды, в том числе на основании выявленных и исправленных технических ошибок в акте обследования, министерство принимает решение о внесении изменений в Перечень в порядке, установленном абзацем девятым пункта 24 настоящего Порядка.

ПРИЛОЖЕНИЕ

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

(ф о р м а)

АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ здания (строения, сооружения), нежилого помещения

«__» _____ 20__ года

_____ (наименование населенного пункта)

_____ (наименование здания (строения, сооружения), нежилого помещения)
Адрес (местонахождение) здания (строения, сооружения), нежилого помещения
Область:
Район:
Населенный пункт:
Улица:
Дом:
Корпус:
Строение:
Помещение:

1. Общие сведения

1.1. Общие сведения о здании (строении, сооружении), нежилом помещении	
Кадастровый номер	
Общая площадь (кв. м)	
Количество этажей	
Назначение	

1.2. Общие сведения о земельном участке	
Кадастровый номер	
Разрешенное использование	
Общая площадь (кв. м)	

2. Описание фактического использования здания (строения, сооружения), нежилого помещения

№ п/п	Наименование здания (строения, сооружения), нежилого помещения	Площадь (кв. м)	Фактическое использование

3. Заключение о фактическом использовании

Подписи лиц, проводивших мероприятия по определению вида фактического использования здания (строения, сооружения), нежилого помещения:

(подпись)

(расшифровка подписи)».

