



ПРАВИТЕЛЬСТВО КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

13.02.2026

г. Красноярск

№ 129-п

Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений

В соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, статьей 103 Устава Красноярского края, пунктом 2 статьи 2 Закона Красноярского края от 16.03.2023 № 5-1641 «О налоге на имущество организаций» ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений согласно приложению.
2. Опубликовать постановление на «Официальном интернет-портале правовой информации Красноярского края» (www.zakon.krskstate.ru).
3. Постановление вступает в силу в день, следующий за днем его официального опубликования.



Первый заместитель
Губернатора края –
председатель
Правительства края

А.М. Медведев

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

1. Общие положения

1.1. Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее – Порядок, объекты недвижимого имущества) устанавливает процедуру определения вида фактического использования объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Красноярского края, в отношении которых в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, налоговая база определяется как кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества.

1.2. Определение вида фактического использования объектов недвижимого имущества осуществляется в отношении следующих видов недвижимого имущества:

1) административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них;

2) нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

1.3. Определение вида фактического использования объектов недвижимого имущества осуществляется в целях включения объектов недвижимого имущества в перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень).

1.4. Органом, уполномоченным на определение вида фактического использования объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Красноярского края, в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, является агентство по управлению государственным имуществом Красноярского края (далее – Агентство).

1.5. Понятия и термины, используемые в Порядке, применяются в значениях, определенных Налоговым кодексом Российской Федерации.

2. Процедура определения вида фактического использования объектов недвижимого имущества

2.1. Вид фактического использования объектов недвижимого имущества определяется с учетом положений пунктов 3–5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

2.2. В целях определения вида фактического использования объектов недвижимого имущества Агентство не позднее 1 февраля текущего налогового периода проводит анализ сведений, содержащихся в ЕГРН, или документов технического учета (инвентаризации) объектов недвижимого имущества.

Агентство вправе запрашивать и получать сведения, необходимые для определения вида фактического использования объектов недвижимого имущества, от органов, предоставляющих государственные и муниципальные услуги, иных государственных органов, органов местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных и муниципальных услуг, в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

2.3. Вид фактического использования объектов недвижимого имущества определяется на основании сведений о назначении, виде разрешенного использования, наименовании объекта недвижимого имущества или вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, содержащихся в ЕГРН, или документов технического учета (инвентаризации) объектов недвижимого имущества.

2.4. В случае если вид фактического использования объектов недвижимого имущества невозможно определить на основании сведений, содержащихся в ЕГРН, или документов технического учета (инвентаризации) объектов недвижимого имущества вид фактического использования определяется путем фактического обследования объекта недвижимого имущества (далее – обследование).

2.5. Обследование проводится на основании приказа Агентства, который должен содержать сведения об объектах недвижимого имущества с указанием кадастровых номеров, адресов местонахождения объектов недвижимого имущества, подлежащих обследованию, даты начала и окончания проведения обследования.

Приказ Агентства, указанный в абзаце первом настоящего пункта, размещается на официальном сайте Агентства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://proks.krskstate.ru> (далее – официальный сайт Агентства), в течение 5 рабочих дней со дня его принятия.

В целях определения вида фактического использования объектов недвижимого имущества путем обследования собственникам объектов недвижимого имущества не позднее чем за 7 календарных дней до даты начала обследования Агентством направляется уведомление о проведении обследования любым доступным способом, позволяющим подтвердить факт и дату получения уведомления.

2.6. Обследование проводит комиссия по обследованию объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Красноярского края, в целях определения вида их фактического использования (далее – Комиссия), состав и Положение о которой утверждаются приказом Агентства.

В ходе проведения обследования Комиссия:

посещает объекты недвижимого имущества, подлежащие обследованию; осуществляет фотосъемку и (или) видеосъемку, фиксирующую фактическое использование объектов недвижимого имущества, а также фотосъемку и (или) видеосъемку вывесок (конструкций), информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в обследуемом объекте недвижимого имущества, и (или) наименованиями обследуемых объектов, замеры объектов (при необходимости).

По результатам обследования Комиссия составляет акт обследования объекта недвижимого имущества по форме согласно приложению к Порядку (далее – акт обследования).

К акту обследования прилагаются копии документов, содержащих сведения из ЕГРН, документы технического учета (инвентаризации) объекта недвижимого имущества (при наличии), иные документы, полученные в ходе проведения обследования (их копии), а также материалы фотосъемки и (или) видеосъемки, подтверждающие выводы, сделанные в акте обследования.

2.7. Если при проведении обследования визуально установлено, что объект недвижимого имущества не полностью используется в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, площадь такого объекта недвижимого имущества, фактически используемая в целях размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, определяется на основании сведений о площади соответствующих помещений, содержащихся в ЕГРН, или документов технического учета (инвентаризации).

В случае отсутствия документов технического учета (инвентаризации), или несоответствия фактической планировки объекта недвижимого имущества содержащимся в них сведениям, или использования объекта недвижимого имущества в целях размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания частично от общей площади площадь объекта недвижимого имущества, используемая в целях размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, определяется на основании результатов фактических измерений (обмера)

и (или) документов, подтверждающих передачу объекта недвижимого имущества (части объекта недвижимого имущества) во владение и (или) пользование в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания.

Документы технического учета (инвентаризации), документы, подтверждающие передачу объекта недвижимого имущества (части объекта недвижимого имущества) во владение и (или) пользование, представляются в адрес Агентства собственником (правообладателем) объекта недвижимого имущества по собственной инициативе и (или) по соответствующему запросу Агентства.

2.8. В случае если при проведении обследования возникли обстоятельства, препятствующие доступу Комиссии на обследуемый объект недвижимого имущества, и имеется информация о его фактическом использовании, акт обследования оформляется с указанием в разделе «Особые отметки» обстоятельств, препятствовавших доступу Комиссии на объект недвижимого имущества, с приложением материалов фотосъемки и (или) видеосъемки.

2.9. Акт обследования составляется и подписывается членами Комиссии, присутствующими при обследовании, не позднее 10 рабочих дней после проведения обследования объекта недвижимого имущества и направляется в Агентство.

2.10. Агентство на основании анализа сведений, содержащихся в ЕГРН, или документов технического учета (инвентаризации) и (или) акта обследования с учетом положений, установленных пунктами 3–5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, определяет вид фактического использования объектов недвижимого имущества и утверждает в форме приказа Агентства Перечень не позднее 1 марта текущего налогового периода.

В случае если в акте обследования Комиссия пришла к выводу о несоответствии вида фактического использования объекта недвижимого имущества требованиям, установленным пунктами 3–5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, объект недвижимого имущества не включается в Перечень.

2.11. Собственник объекта недвижимого имущества, в отношении которого Агентством не определен вид фактического использования, вправе обратиться в Агентство с целью определения вида фактического использования объекта недвижимого имущества в соответствии с требованиями статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и положениями Порядка.

Приложение
к Порядку определения вида
фактического использования
зданий (строений, сооружений) и
помещений

Форма

Акт обследования объекта недвижимого имущества

Дата проведения обследования «__» _____ 20__ г.

Обследование начато в «__» ч. «__» мин.

Обследование окончено в «__» ч. «__» мин.

На основании приказа агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края от «__» _____ 20__ г. № _____ комиссией по обследованию объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Красноярского края, в целях определения вида их фактического использования, созданной приказом агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края от « : » _____ 20__ г. № _____, в составе: _____

проведено обследование здания, строения, сооружения, помещения (нужное подчеркнуть) по адресу: _____
(далее – объект).

1. Общие сведения об объекте (в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости):

1.1. Общие сведения об объекте	
Кадастровый номер	
Вид объекта	
Площадь, кв. м	
Назначение	
Наименование	
Вид разрешенного использования	
Количество этажей, в том числе подземных этажей (в случае обследования здания (строения, сооружения)	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение (в случае обследования помещения)	
Кадастровый номер здания, в котором находится помещение (в случае обследования помещения)	
Площадь здания, в котором находится помещение (в случае обследования помещения)	
Собственник объекта недвижимого имущества	

1.2. Общие сведения о земельном участке, в пределах которого расположено здание (строение, сооружение)	
Кадастровый номер	
Категория земель	
Площадь, кв. м	
Вид разрешенного использования	

2. Обследование проведено (нужное отметить):

С доступом на объект недвижимого имущества	
Без доступа на объект недвижимого имущества	

Обследование проведено в присутствии: _____

3. Описание использования объекта:

№ п/п	Наименование объекта	Этаж	Номер комнаты	Площадь (кв. м)	Использование	Фото №
1	2	3	4	5	6	7
1						
...						
	Итого помещений мест общего пользования					
	Итого помещений без учета мест общего пользования, Спом. общ.					

4. Расчет доли площади объекта для определения вида фактического использования объекта недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование показателя	Обозначение показателя	Помещения по технической документации (позэтажный план)			Показатель, формула расчета	Значение показателя
			номер комнаты, этаж	площадь, кв. м	площадь под объектом коммерческого использования		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фактическая площадь объекта недвижимого имущества делового, административного или коммерческого назначения, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (кв. м/%)	Садм.				Садм. = Садм. Общ. / Спом. Общ. X 100 %	%
			Итого Садм. общ.				
2	Фактическая площадь объекта недвижимого	Спит.				Спит. = Спит. общ. /	%

1	2	3	4	5	6	7	8
	имущества, используемая для размещения объектов общественного питания (кв. м/%)					Спом. общ. x 100 %	
			Итого Спит. общ.				
3	Фактическая площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения торговых объектов (кв. м/%)	Сторг.				Сторг. = Сторг. общ. / Спом. общ. x 100 %	%
			Итого Сторг. общ.				
4	Фактическая площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения объектов бытового обслуживания (кв. м/%)	Сбыт.				Сбыт. = Сбыт. общ. / Спом. общ. x 100 %	%
			Итого Сбыт. общ.				
5	Итого площадь объектов (кв. м) в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (%)	S	S = Садм. общ. + Спит. общ. + Сторг. общ. + Сбыт. общ.			S = S / Спом. общ. x 100 %	%

5. Особые отметки (выявленные в ходе обследования объекта признаки, свидетельствующие об использовании объекта в установленных целях, иная информация, полученная в ходе проведения указанного обследования)

6. Заключение о виде фактического использования объекта:

Объект соответствует/не соответствует (нужное подчеркнуть) требованиям, установленным пунктами 3–5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

7. Приложения (при наличии).

Подписи членов комиссии:

_____	_____	_____
(наименование должности)	(расшифровка подписи)	(подпись)
_____	_____	_____
(наименование должности)	(расшифровка подписи)	(подпись)