



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.04.2026

г. Оренбург

№ 320-п

О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 26 декабря 2017 года № 975-п

Правительство Оренбургской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в постановление Правительства Оренбургской области от 26 декабря 2017 года № 975-п «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений» (в редакции постановлений Правительства Оренбургской области от 26 июля 2018 года № 465-п, от 19 апреля 2019 года № 264-п, от 25 августа 2020 года № 722-п, от 16 ноября 2021 года № 1054-п, от 11 октября 2022 года № 1072-п, от 3 октября 2023 года № 985-п, от 8 декабря 2023 года № 1211-п, от 9 сентября 2025 года № 953-пп) следующие изменения:

1.1. Пункт 3 постановления изложить в новой редакции:

«3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на вице-губернатора – заместителя председателя Правительства Оренбургской области по экономической и инвестиционной политике – министра экономического развития, инвестиций, туризма и внешних связей Оренбургской области.»

1.2. В приложение к постановлению согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

1.3. Приложение № 1 к порядку определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений изложить в новой редакции согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

1.4. В пунктах 3–7, 12 приложения № 2 к порядку определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений слова «нежилого здания» заменить словом «здания».

1.5. Приложения № 5, № 6 к порядку определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений изложить в новой редакции согласно приложениям № 3, № 4 к настоящему постановлению.

2. Постановление вступает в силу после дня его официального опубликования.

Губернатор –
председатель Правительства



Е.А.Солнцев

Приложение № 1
к постановлению Правительства
Оренбургской области
от 22.04.2026 № 320-п

Изменения,
которые вносятся в приложение к постановлению
Правительства Оренбургской области от 26 декабря 2017 года № 975-п

1. В пункте 4:

в подпункте 2 слова «об определении вида фактического использования объектов недвижимости» заменить словами «о фактическом использовании здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения для целей налогообложения (далее – акт)»;

в подпункте 3 слова «об определении вида фактического использования объектов недвижимости» исключить.

2. В пункте 5:

подпункт 1 дополнить абзацем следующего содержания:

«Административно-деловым центром признается также единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы одно нежилое здание (строение, сооружение), соответствующее хотя бы одному из условий, указанных в настоящем подпункте;»;

подпункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:

«Торговым центром (комплексом) признается также единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы одно нежилое здание (строение, сооружение), соответствующее хотя бы одному из условий, указанных в настоящем подпункте;»;

подпункт 5 изложить в новой редакции:

«5) объект бытового обслуживания – здание (строение, сооружение, помещение), которое используется для оказания бытовых услуг физическим лицам и (или) организациям по перечню кодов видов деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности и (или) кодов услуг в соответствии с Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности, относящихся к бытовым услугам, определяемых Правительством Российской Федерации;»;

в подпункте 8 слова «недвижимого имущества» заменить словом «недвижимости»;

дополнить подпунктами 9, 10 следующего содержания:

«9) правообладатель нежилого помещения – физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на нежилое помещение, расположенное в пределах здания (строения), в отношении

которого в ЕГРН отсутствуют сведения о правообладателе объекта недвижимости;

10) представитель правообладателя нежилого помещения – лицо, действующее в интересах и от имени правообладателя нежилого помещения в пределах полномочий, предоставленных правообладателем нежилого помещения и определенных надлежащим образом оформленной доверенностью.».

3. В пункте 6:

подпункт 2 после слов «наименования объектов» дополнить словом «недвижимости»;

абзац пятый после слов «Список объектов» дополнить словом «недвижимости».

4. В абзаце первом пункта 10 слова «10 рабочих дней» заменить словами «15 рабочих дней».

5. В пункте 11:

в абзаце первом слова «уполномоченного представителя» заменить словами «представителя правообладателя»;

подпункт 4 после слова «объектом» дополнить словом «недвижимости».

6. В абзаце третьем пункта 13 слова «об определении вида фактического использования объектов недвижимости» исключить.

7. В пункте 14:

абзац второй после слов «деятельность на объекте» дополнить словом «недвижимости»;

в абзаце четвертом слова «осмотра объекта недвижимости» заменить словами «осмотра здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения»;

абзац пятый после слов «правообладателем (представителем правообладателя)» дополнить словами «объекта недвижимости».

8. В абзаце втором пункта 15 слова «нежилого здания» заменить словом «здания».

9. В абзаце первом пункта 16 слова «о фактическом использовании здания (строения), сооружения) и (или) нежилого помещения для целей налогообложения (далее – акт)» исключить.

10. В пункте 18:

в абзаце втором:

слова «требованиям статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения» заменить словами «объекта недвижимости критериям, предусмотренным статьей 378² Налогового кодекса Российской Федерации,»;

слова «10 календарных дней» заменить словами «15 рабочих дней»;

в абзаце третьем слова «требованиям статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения» заменить словами «объекта недвижимости критериям, предусмотренным статьей 378² Налогового кодекса Российской Федерации,».

11. Пункт 19 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае отсутствия в ЕГРН в отношении здания (строения) сведений о правообладателе объекта недвижимости копия акта на такое здание (строение) представляется уполномоченным органом правообладателю нежилого помещения (представителю правообладателя нежилого помещения) на основании обращения правообладателя нежилого помещения (представителя правообладателя нежилого помещения) в течение 14 календарных дней со дня поступления такого обращения в уполномоченный орган.»

12. В пункте 20:

абзац второй изложить в новой редакции:

«рассмотрение заявления правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости или правообладателя нежилого помещения (представителя правообладателя нежилого помещения) о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости;»;

в абзаце четвертом слова «об определении вида фактического использования объекта недвижимости» исключить.

13. Пункт 21 изложить в новой редакции:

«21. В случае несогласия с результатами проведения мероприятий правообладатель (представитель правообладателя) объекта недвижимости или правообладатель нежилого помещения (представитель правообладателя нежилого помещения) вправе в течение 45 календарных дней со дня размещения информации о приказе об утверждении акта на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» обратиться в уполномоченный орган с заявлением о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости.

Заявление о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости с приложением документов либо заверенных в установленном порядке копий документов, подтверждающих обоснованность доводов правообладателя объекта недвижимости (представителя правообладателя) или правообладателя нежилого помещения (представителя правообладателя нежилого помещения), составляется в свободной форме и представляется правообладателем объекта недвижимости (представителем правообладателя) или правообладателем нежилого помещения (представителем правообладателя нежилого помещения) лично по местонахождению уполномоченного органа, либо почтовым отправлением по почтовому адресу уполномоченного органа, либо в электронном виде в форме электронного документа по адресу электронной почты уполномоченного органа.»

14. В пункте 22:

абзац первый после слов «правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости» дополнить словами «или правообладателя нежилого помещения (представителя правообладателя нежилого помещения)»;

абзац третий изложить в новой редакции:

«Правообладатель (представитель правообладателя) объекта недвижимости или правообладатель нежилого помещения (представитель правообладателя нежилого помещения) вправе участвовать в процессе

рассмотрения заявления о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости. Неявка правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости или правообладателя нежилого помещения (представителя правообладателя нежилого помещения), извещенного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения заявления о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимости, не является препятствием для рассмотрения такого заявления, за исключением тех случаев, когда участие правообладателя (представителя правообладателя) объекта недвижимости или правообладателя нежилого помещения (представителя правообладателя нежилого помещения) признано уполномоченным органом обязательным.».

15. Абзац четвертый пункта 23 после слов «объекта недвижимости» дополнить словами «или правообладателя нежилого помещения (представителя правообладателя нежилого помещения)».

16. Абзац четвертый пункта 25 после слов «объекта недвижимости» дополнить словами «или правообладателем нежилого помещения (представителем правообладателя нежилого помещения)».

17. Пункт 27 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае отсутствия в ЕГРН в отношении здания (строения) сведений о правообладателе объекта недвижимости копия акта на такое здание (строение) по результатам повторных мероприятий представляется уполномоченным органом правообладателю нежилого помещения (представителю правообладателя нежилого помещения) на основании обращения правообладателя нежилого помещения (представителя правообладателя нежилого помещения) в течение 14 календарных дней со дня поступления такого обращения в уполномоченный орган.».

18. В абзаце первом пункта 28 слова «1-го числа очередного» заменить словами «1 марта текущего».

19. Абзац третий пункта 29 признать утратившим силу.

20. В пункте 30:

абзац первый после слов «правообладатель (представитель правообладателя) объекта недвижимости» дополнить словами «или правообладатель нежилого помещения (представитель правообладателя нежилого помещения) (далее – заявитель)»;

абзац второй изложить в новой редакции:

«Заявление с приложением документов либо заверенных в установленном порядке копий документов, подтверждающих обоснованность доводов заявителя, составляется в свободной форме и представляется заявителем лично по местонахождению уполномоченного органа, либо почтовым отправлением по почтовому адресу уполномоченного органа, либо в электронном виде в форме электронного документа по адресу электронной почты уполномоченного органа.»;

в абзаце семнадцатом слово «правообладателю» заменить словом «заявителю».

Приложение № 2
к постановлению Правительства
Оренбургской области
от 22.04.2026 № 320-н

Акт
осмотра здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения

г. _____ « _____ » _____ 20 _____

I. Характеристики здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения
(далее – объект недвижимости)

Наименование объекта недвижимости	
Местонахождение объекта недвижимости	
Кадастровый номер	
Общая площадь (кв. метров)	
Количество этажей	
Правообладатели объекта недвижимости	

II. Копия приказа об утверждении плана-графика проведения мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения (далее – мероприятия):

вручено не вручено (причина _____)

III. Документы, подтверждающие вид фактического использования объекта недвижимости:

представлены не представлены (причина _____)

IV. Условия проведения осмотра:

с доступом без доступа невозможно найти объект недвижимости на местности

с фото- и (или) видеофиксацией без фото- и (или) видеофиксации

Комментарии (если при проведении обследования возникли обстоятельства, препятствующие доступу лиц, уполномоченных на проведение мероприятий):

V. Установленные на дату осмотра виды фактического использования:

Вид фактического использования объекта недвижимости	Размещение помещений (этаж)
Для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры	
Для размещения торговых объектов	
Для размещения объектов общественного питания	
Для размещения объектов бытового обслуживания	
Для размещения иных видов	

VI. Комментарии:

VI. Лица, присутствующие при обследовании:

- V лица, уполномоченные на проведение мероприятий
- правообладатель объекта недвижимости
- представитель правообладателя

Акт осмотра объекта недвижимости составлен в двух экземплярах.

Подписи лиц, присутствующих при обследовании:

Правообладатель (представитель
правообладателя) объекта
недвижимости:

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Лица, уполномоченные на проведение
мероприятий:

(подпись)

(инициалы, фамилия)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Приложение № 3
к постановлению Правительства
Оренбургской области
от 22.04.2026 № 320-н

Информация
о приказе об утверждении актов о фактическом использовании
здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения для
целей налогообложения, подлежащая размещению на официальном сайте
уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной
сети «Интернет»

№ п/п	Реквизиты акта (дата, номер)	Кадастровый номер здания (строения, сооружения) или нежилого помещения	Вид фактического использования объекта недвижимости	Доля фактической площади объекта недвижимости (процентов)	Соответствует (не соответствует) объект недвижимости критериям, предусмотренным статьей 378 ² Налогового кодекса Российской Федерации	Подлежит (не подлежит) включению в перечень объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

Приложение № 4
к постановлению Правительства
Оренбургской области
от 22.04.2026 № 320-п

Информация
об изменении перечня объектов недвижимости,
в отношении которых налоговая база определяется
как кадастровая стоимость

№ п/п	Кадастровый номер здания (строения, сооружения), единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер помещения	Адрес объекта недвижимости	Реквизиты правового акта уполномоченного органа о включении объекта недвижимости в перечень объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость	Налоговый период	Реквизиты правового акта уполномоченного органа об исключении объекта недвижимости из перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость