|  |
| --- |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 3к Порядку определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения |

**М Е Т О Д И КА**

**определения вида фактического использования зданий**

**(строений, сооружений) и нежилых помещений**

**для целей налогообложения**

I. Общие положения

1. Настоящая методика разработана в целях использования
для определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения.

2. В настоящей методике используются следующие понятия:

общая площадь объекта недвижимого имущества - суммарная площадь всех помещений здания (строения, сооружения)
и нежилого помещения, определяемая на основании документов технического учета (инвентаризации), сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), а также фактических измерений (обмера);

полезная нежилая площадь - нежилая площадь торгового, офисного, спортивного, административного, социального и другого назначения, непосредственно используемая собственниками (владельцами) здания (строения, сооружения) и нежилого помещения для осуществления деятельности, в том числе площадь вспомогательных помещений, не относящихся к помещениям общего пользования
(в частности места размещения инженерно-технологического оборудования, комната ожидания посетителей, комнаты хранения), используемая указанными собственниками (владельцами);

помещения общего пользования - помещения, используемые одновременно всеми или несколькими собственниками (владельцами) здания (строения, сооружения) и нежилого помещения
(в частности общие входные группы, общие коридоры, лифтовые холлы, санузлы, подвалы, чердаки, парковки, места размещения инженерно-технологического оборудования, обслуживающего все здание (строение, сооружение) и нежилое помещение).

II. Методика расчетов

3. На основании документов технического учета (инвентаризации), сведений из ЕГРН, договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования на объекты недвижимого имущества,
а также фактических измерений (обмеров) подлежат определению:

а) общая площадь объекта недвижимого имущества ();

б) общая полезная нежилая площадь (), а также полезная нежилая площадь, используемая для размещения офисов (), торговых объектов (), объектов общественного питания ()
и бытового обслуживания ();

в) площадь помещений общего пользования ().

4. На основании данных пункта 3 настоящей методики определяется площадь помещений общего пользования, используемых
для осуществления каждого из видов деятельности
(), рассчитываемая как произведение площади, используемой для осуществления каждого
из видов деятельности (), и отношения площади помещений общего пользования () к общей полезной нежилой площади (), например:



При определении площади помещений общего пользования, используемых для осуществления каждого из видов деятельности
(), площадь помещений общего пользования () рассчитывается в отношении каждой части здания (строения, сооружения) и считается используемой только собственниками (владельцами) полезной площади, расположенной
в данной части здания (строения, сооружения), а при отсутствии полезной площади в соответствующей части здания (строения, сооружения), где расположено помещение общего пользования собственников (владельцев), - всеми собственниками (владельцами) здания (строения, сооружения).

На основании данных пунктов 3 и 4 настоящей методики определяется фактическая площадь объекта недвижимого имущества, используемая при осуществлении каждого из видов деятельности
(), которая рассчитывается как сумма площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности (), и соответствующей площади помещений общего пользования, используемых для осуществления каждого из видов деятельности (), например:



В случае, если в здании (строении, сооружении) расположено несколько нежилых помещений, используемых при осуществлении одного и того же вида деятельности (), размер фактической площади всего объекта недвижимого имущества, используемой при осуществлении каждого из видов деятельности
(), рассчитывается как сумма фактических площадей объекта недвижимого имущества, используемых при осуществлении каждого
из однородных видов деятельности ():



В случае, если в 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 фактической площади всего объекта недвижимого имущества, используемого при осуществлении указанных видов
деятельности (), рассчитывается как сумма фактических площадей объекта недвижимого имущества, используемых
при осуществлении каждого из видов деятельности
(   ):



6. На основании данных [пункта 5](#Par0) настоящей методики определяется доля в процентах (округленная до сотых долей процента) фактической площади объекта недвижимого имущества, используемой
для осуществления каждого из видов деятельности
(), в общей площади объекта недвижимого имущества ().

III. Заключение о виде фактического использования объекта

недвижимого имущества

7. Вид фактического использования объекта недвижимого имущества определяется на основании расчетных данных, указанных
в пункте 6 настоящей методики, с учетом положений пунктов 3-5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.