



ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

22.11.2016

№ 2444

г. Краснодар

Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в целях определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества и об определении перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

В соответствии со статьей 378² Налогового кодекса Российской Федерации, Законом Краснодарского края от 29 апреля 2016 года № 3388-КЗ «О внесении изменений в Закон Краснодарского края «О налоге на имущество организаций», в целях обеспечения перехода Краснодарского края к налогообложению исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в целях определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества (далее – Порядок) согласно приложению к настоящему приказу.

2. Отделу кадастровой оценки департамента (Лабутин):

1) осуществлять организационно-техническое обеспечение деятельности межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов определения перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, и определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее – Комиссия);

2) формировать на каждый очередной налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень), из числа объектов недвижимого имущества, назначение которых, указанное в государственном кадастре недвижимости и (или) документах технического учета (инвентаризации), соответствует установленному в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый

кодекс), и объектов, вид фактического использования которых, определенный согласно Порядку, соответствует установленному в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378² Налогового кодекса;

3) организовать работу по установлению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в соответствии с Порядком;

4) обеспечить размещение проекта Перечня, сформированного с учетом рекомендаций Комиссии, на каждый очередной налоговый период на официальном сайте департамента имущественных отношений Краснодарского края www.diok.ru (далее – официальный сайт) не позднее 15 сентября года, предшествующего очередному налоговому периоду;

5) обеспечить рассмотрение с учетом рекомендаций Комиссии заявлений правообладателей объектов недвижимого имущества (собственников и лиц, которым указанные объекты принадлежат на праве хозяйственного ведения) об исключении принадлежащих им объектов недвижимого имущества из проекта Перечня и заявлений о включении принадлежащих им объектов недвижимого имущества в проект Перечня при его утверждении (далее – заявления об объектах);

6) обеспечить формирование Перечня на каждый очередной налоговый период в срок не позднее 25 декабря года, предшествующего очередному налоговому периоду, включив в Перечень сведения в составе, определенном в соответствии со статьей 378² Налогового кодекса федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в сфере налогов и сборов;

7) обеспечить размещение утвержденного Перечня на каждый очередной налоговый период на официальном сайте и его направление в электронной форме в Управление Федеральной налоговой службы по Краснодарскому краю не позднее 1 января очередного налогового периода.

3. Установить, что заявления об объектах принимаются с даты размещения проекта Перечня на официальном сайте до 15 октября года, предшествующего очередному налоговому периоду, и рассматриваются в течение 30 календарных дней с даты поступления в департамент. Заявления об объектах выносятся на рассмотрение Комиссии.

Решения, принятые по результатам рассмотрения заявлений об объектах, являются основанием для включения объектов недвижимого имущества в Перечень или исключения объектов недвижимого имущества из Перечня при его утверждении на очередной налоговый период.

4. Признать утратившим силу приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края от 26 мая 2016 года № 752 «Об утверждении Положения о порядке определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость».

5. Управлению кадровой, финансовой и организационной работы департамента (Новикова):

1) обеспечить размещение (опубликование) настоящего приказа на официальном сайте департамента имущественных отношений Краснодарского

края, а также его направление в установленном порядке на электронный адрес департамента информационной политики Краснодарского края для размещения (опубликования) на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

2) направить копию настоящего приказа в 7-дневный срок после принятия в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю и в прокуратуру Краснодарского края в сроки, установленные Законом Краснодарского края от 23 июля 2009 года № 1798-КЗ «О противодействии коррупции в Краснодарском крае».

6. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя руководителя департамента Е.М. Сердюкову.

7. Приказ вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Руководитель департамента

С.В. Болдин

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕН

приказом департамента
имущественных отношений
Краснодарского края
от 22.11.2016 № 2444

ПОРЯДОК

определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в целях определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 2 статьи 4 Федерального закона от 2 ноября 2013 года № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации», статьей 2 Закона Краснодарского края от 29 апреля 2016 года № 3388-КЗ «О внесении изменений в Закон Краснодарского края «О налоге на имущество организаций» в целях определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества и регулирует отношения, связанные с определением вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений на основании пунктов 3, 4, 5 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации.

Порядок действует до принятия федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере имущественных отношений, по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации, порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемого с учетом положений пунктов 3, 4, 5 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации.

2. В перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых на территории Краснодарского края налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень), на очередной налоговый период включаются объекты недвижимого имущества (здания (строения, сооружения) и помещения), вид фактического использования которых определен департаментом имущественных отношений Краснодарского края (далее – Департамент) до 15 сентября года, предшествующего очередному налоговому периоду.

3. Вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется Департаментом в отношении отдельно стоящих зданий (строений, сооружений) и помещений, соответствие которых назначению, предусмотренному подпунктом 2 пункта 1, пунктами 3, 4, 4¹ статьи 378²

Налогового кодекса Российской Федерации, невозможно определить на основании сведений государственного кадастра недвижимости, и (или) кадастровых паспортов, и (или) документов технического учета (инвентаризации).

Вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений может определяться путем выездного обследования либо на основании сведений о видах предпринимательской деятельности, осуществляемой в зданиях (строениях, сооружениях) и помещениях, предоставляемых по запросу Департамента федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в сфере налогов и сборов, иными органами государственной власти и органами местного самоуправления.

4. Вид фактического использования определяется с целью выявления следующих объектов:

1) отдельно стоящих зданий (строений, сооружений), помещения в которых принадлежат одному или нескольким собственникам и которые фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, при этом фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки);

2) отдельно стоящих зданий (строений, сооружений), помещения в которых принадлежат одному или нескольким собственникам и которые фактически используются в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, при этом фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

3) отдельно стоящих зданий (строений, сооружений), помещения в которых принадлежат одному или нескольким собственникам и которые фактически используются одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, при этом фактическим использованием здания (строения, сооружения) одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади 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;

4) помещений, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, при этом фактическим использованием нежилого помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения указанных объектов.

5. В целях настоящего Порядка применяются следующие понятия:

1) офис – это помещение, оснащенное мебелью, организационной техникой, средствами связи, используемое для не связанной с производством деятельности, включая прием посетителей, обработку и хранение документов;

2) торговый объект – помещение, специально оснащенное оборудованием, предназначенным или используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров;

3) объект общественного питания – помещение, предназначенное 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;

4) объект бытового обслуживания – помещение, используемое в целях оказания услуг (выполнения работ), направленных на удовлетворение бытовых потребностей физических лиц, не связанных с осуществлением последними предпринимательской деятельности;

5) правообладатели объектов недвижимого имущества – собственники зданий (строений, сооружений) и помещений и лица, которым здания (строения, сооружения) и помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения.

6. В целях определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений Департамент:

1) формирует на основе данных государственного кадастра недвижимости перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пункте 3 настоящего Порядка, подлежащих выездному обследованию в целях определения вида их фактического использования;

2) не позднее чем за 5 календарных дней до даты начала проведения обследования размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.diok.ru) (далее – официальный сайт) уведомление о проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений вместе с графиком выездного обследования объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 1 настоящего пункта (далее – график обследования);

3) не позднее чем за 5 календарных дней до даты обследования направляет по адресу объектов зданий (строений, сооружений) и помещений (при наличии

почтового адреса) уведомления о проведении их обследования в соответствии с графиком обследования.

7. Выездное обследование зданий (строений, сооружений) и помещений в целях определения вида их фактического использования проводит наделенное соответствующими полномочиями государственное учреждение Краснодарского края, подведомственное Департаменту.

8. В ходе проведения обследования объектов недвижимого имущества осуществляется фотосъемка и (или) видеосъемка, фиксирующая фактическое использование таких объектов, а также фотосъемка и (или) видеосъемка вывесок (конструкций) с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в обследуемом здании (строении, сооружении) и помещении, и (или) наименованиями обследуемых объектов.

В случае проведения обследования помещений, визуально не полностью используемых в целях размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, также могут осуществляться замеры площади, используемой в целях размещения указанных объектов.

По итогам обследования составляется акт обследования. В акте обследования отражается следующая информация:

дата и место составления акта;

фамилии, имена, отчества и должности лиц, проводивших обследование;

адрес обследуемого объекта недвижимого имущества;

наименование обследуемого объекта недвижимого имущества (при наличии);

кадастровый номер обследуемого объекта недвижимого имущества;

дата и время обследования;

общая площадь обследуемого объекта недвижимого имущества в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости и (или) кадастровыми паспортами и (или) документами технического учета (инвентаризации);

выявленные в ходе обследования признаки, свидетельствующие об использовании объекта недвижимого имущества в целях размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, и (или) иных объектов;

информация о площади объекта недвижимого имущества, используемой в целях размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, в соответствии со сведениями документов технического учета (инвентаризации) или в предусмотренных настоящим Порядком случаях – результатами замеров площади помещений, используемой в указанных целях;

доля площади обследуемого объекта недвижимого имущества, фактически используемой в целях размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания;

иная дополнительная информация.

К акту обследования прилагаются документы, связанные с проведением мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимого имущества, или их копии, а также соответствующие материалы фотосъемки и (или) видеосъемки.

В случае если при проведении обследования объектов недвижимого имущества возникли обстоятельства, препятствующие доступу на объект недвижимого имущества, акт обследования составляется с указанием выявленных признаков размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания с приложением фотоматериалов и (или) видеоматериалов (в том числе, фиксация вывесок (конструкций) с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в обследуемом здании (строении, сооружении) и помещении, и (или) наименованиями обследуемых объектов недвижимого имущества) и указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу на объект недвижимого имущества. К акту обследования также прилагаются документы, связанные с проведением мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимого имущества, или их копии.

Акт обследования составляется в течение 5 рабочих дней после проведения обследования соответствующих объектов недвижимого имущества.

9. Акты обследования выносятся на рассмотрение межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов определения перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, и определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее – Комиссия), формируемой Департаментом.

Комиссия рассматривает акты обследования и содержащуюся в кадастровых паспортах и (или) документах технического учета (инвентаризации) информацию, а также иную имеющуюся в наличии информацию об обследованных объектах недвижимого имущества и вносит предложения об установлении вида фактического использования соответствующих зданий (строений, сооружений) и помещений.

Доля фактически используемой в целях, указанных в пунктах 3, 4, 4¹, 5 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации, площади здания (строения, сооружения) или помещения (далее – фактически используемая площадь) определяется как отношение выявленной в ходе обследования площади, непосредственно используемой 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 к общей площади здания (строения, сооружения) или помещения.

При расчете доли фактически используемой площади здания (строения, сооружения) используются сведения о площади соответствующих помещений в

здании (строении, сооружении) и общей площади соответствующего здания (строения, сооружения), содержащиеся в государственном кадастре недвижимости и (или) документах технической инвентаризации.

При расчете доли фактически используемой площади помещения используются сведения замеров площади помещения, используемой в целях, указанных в пункте 5 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации, и сведения об общей площади помещения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости и (или) документах технической инвентаризации.

На рассмотрение Комиссии также выносятся информация о виде фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, выявленная на основании сведений о видах предпринимательской деятельности, осуществляемой в соответствующих зданиях (строениях, сооружениях) и помещениях, предоставленных федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в сфере налогов и сборов, иными органами государственной власти и органами местного самоуправления.

Предложения по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений вносятся Комиссией в соответствии с условиями, установленными в пунктах 3, 4, 4¹, 5 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации.

10. Департамент на основании предложений Комиссии принимает решения об установлении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

Решение об установлении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в течение 10 дней после его принятия размещается на официальном сайте.

11. Решение об установлении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, соответствующего пунктам 3, 4, 4¹, 5 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации, является основанием для включения зданий (строений, сооружений) и помещений в Перечень.

12. Правообладатели зданий (строений, сооружений) и помещений, в отношении которых принято решение об установлении вида фактического использования, вправе подать заявление о пересмотре результатов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее – заявление о пересмотре) до 15 октября календарного года, в котором было принято соответствующее решение.

Заявления о пересмотре подаются в Департамент.

13. Департамент выносит заявления о пересмотре на рассмотрение Комиссии.

Срок рассмотрения заявлений о пересмотре составляет не более 30 календарных дней со дня их поступления в Департамент.

В ходе рассмотрения заявлений о пересмотре Комиссия анализирует представленные правообладателями зданий (строений, сооружений) и помещений дополнительные документы (заверенные в установленном действующим законодательством порядке копии документов), подтверждающие

общую площадь используемых объектов недвижимого имущества и (или) площадь объектов недвижимого имущества, используемую 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.

По результатам рассмотрения заявлений о пересмотре Комиссия вносит предложения об оставлении ранее установленного вида фактического использования объектов недвижимого имущества без изменения или об его изменении с учетом сведений, подтверждающих соответствие (несоответствие) объектов недвижимого имущества условиям признания их объектами налогообложения, установленным в пунктах 3, 4, 4¹, 5 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации.

14. На основании предложений Комиссии по результатам рассмотрения заявлений о пересмотре Департамент принимает решение:

- 1) об оставлении в силе решения об установлении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) или помещений;
- 2) об изменении решения об установлении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) или помещений.

Указанное в настоящем пункте решение в течение 10 дней после его принятия размещается на официальном сайте.

Решение, принятое по результатам рассмотрения заявлений о пересмотре, может быть обжаловано в судебном порядке.

15. Решение Департамента об изменении решения об установлении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) или помещений является основанием:

для исключения объекта недвижимого имущества из Перечня объектов при его утверждении на очередной налоговый период в случае установления по результатам рассмотрения заявления о пересмотре несоответствия объекта недвижимого имущества условиям отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 4¹, 5 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации;

для включения объекта недвижимого имущества в Перечень при его утверждении на очередной налоговый период в случае установления по результатам рассмотрения заявления о пересмотре соответствия объекта недвижимого имущества условиям отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 4¹, 5 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации.

Начальник отдела
кадастровой оценки департамента



В.О. Лабутин