



АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.10.2018

Курск

№ 840-па

Об утверждении порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений на территории Курской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

В соответствии со статьей 378² Налогового кодекса Российской Федерации Администрация Курской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений на территории Курской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Порядок).

2. Комитету по управлению имуществом Курской области (П.Ю.Моисеев) руководствоваться Порядком при определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

3. Рекомендовать органам местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Курской области руководствоваться Порядком при осуществлении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории соответствующего муниципального образования Курской области, и формировании перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории муниципального образования, и подлежащих включению в перечень объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Курской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

4. Рекомендовать Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области, филиалу ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Курской области оказывать содействие комитету по управлению имуществом Курской области, органам местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Курской области при



305493 853103

определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на временно исполняющего обязанности заместителя Губернатора Курской области С.А.Дюмина.

Временно исполняющий
обязанности Губернатора
Курской области



Р.В.Старовойт

УТВЕРЖДЕН
постановлением Администрации
Курской области
от 26.10.2018 № 840-па

ПОРЯДОК
определения вида фактического использования зданий
(строений, сооружений) и помещений на территории Курской области,
в отношении которых налоговая база определяется
как кадастровая стоимость

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений на территории Курской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Порядок), разработан в соответствии с пунктом 9 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации и устанавливает процедуру определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений на территории Курской области (далее - объекты недвижимости).

1.2. Вид фактического использования объектов недвижимости определяется комитетом по управлению имуществом Курской области (далее – Комитет) на основании материалов, полученных в результате осуществления мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости, расположенных на территории соответствующего муниципального образования Курской области (далее - мероприятия) и представленных в Комитет органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Курской области (далее - орган местного самоуправления).

1.3. Мероприятия по осуществляются в следующих формах:

а) межведомственное взаимодействие с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти Курской области, органами местного самоуправления с целью получения необходимой информации об объектах недвижимости;

б) направление собственникам объектов недвижимости запросов о представлении сведений и документов, необходимых для установления вида фактического использования объектов недвижимости;

в) обследование объектов недвижимости (далее - обследование) с целью установления вида фактического использования.

1.4. Мероприятия осуществляются в целях выявления следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения и отвечающего условиям, установленным пунктами 3-5 статьи 378²

Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке:

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

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

Для целей настоящего Порядка используются понятия в значениях, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации.

2. Порядок проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости

2.1. Вид фактического использования объектов недвижимости определяется на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости или документах технического учета (инвентаризации), сведений о видах предпринимательской деятельности, осуществляемой на объектах недвижимости, и (или) сведений об использовании объектов недвижимости.

В случае, если осуществление межведомственного взаимодействия с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти Курской области, органами местного самоуправления и результаты анализа информации, предоставленной собственниками объектов недвижимости, не позволяют однозначно установить вид фактического использования объектов недвижимости, проводится их обследование.

2.2. Обследование с целью определения вида фактического использования объектов недвижимости рекомендуется проводить рабочей группой (комиссией), созданной органом местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости. В правовом акте о создании рабочей группы (комиссии) указываются кадастровый номер, наименование и адрес (местонахождение) объектов недвижимости, в отношении которых проводится обследование, сроки проведения обследования, сведения о членах рабочей группы (комиссии), уполномоченных на проведение мероприятия по обследованию (фамилия, имя, отчество, должность).

2.3. При проведении обследования члены рабочей группы (комиссии), уполномоченные на проведение мероприятия:

посещают объекты недвижимости, в отношении которых

необходимо определить вид фактического использования, в случае свободного доступа в такие объекты;

проводят визуальный внешний и внутренний осмотр объекта недвижимости;

проводят фотосъемку (при необходимости - видеосъемку), фиксирующую фактическое использование объектов недвижимости, а также фотосъемку (при необходимости - видеосъемку) информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в обследуемом здании (строении, сооружении) и помещении;

проводят измерение (обмер) объектов недвижимости.

2.4. По результатам проведения обследования в срок не позднее 3 рабочих дней с даты завершения проведения обследования рабочей группе (комиссии) рекомендуется составлять и подписывать акт обследования по форме согласно приложению к настоящему Порядку, с приложением соответствующих фотоматериалов (в случае осуществления видеосъемки - видеоматериалов).

2.5. В случае если при проведении мероприятия возникли обстоятельства, препятствующие доступу членов рабочей группы (комиссии), уполномоченных на проведение мероприятия, в обследуемый объект недвижимости, в акте обследования делается соответствующая отметка и указываются выявленные признаки размещения объектов, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации.

2.6. Органу местного самоуправления рекомендуется копию акта обследования с приложением соответствующих материалов обследования в течение 7 рабочих дней с даты завершения проведения обследования, но не позднее 1 июня года, предшествующего налогового периода, направлять в Комитет для последующего определения вида фактического использования объектов недвижимости.

2.7. Копию акта обследования рекомендуется выдавать собственнику объекта недвижимости на основании его обращения в срок не позднее 7 рабочих дней со дня поступления в орган местного самоуправления такого обращения.

2.8. Сведения, содержащиеся в актах обследования, используются Комитетом при определении вида фактического использования объектов недвижимости при формировании 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.

2.9. Сведения о виде фактического использования объекта недвижимости считаются достоверными и актуальными на налоговые периоды до определения согласно требованиям настоящего Порядка иного вида его фактического использования, отличного от ранее определенного, по инициативе органа местного самоуправления либо в связи с обращением собственника объекта недвижимости с соответствующим заявлением.

2.10. Определение вида фактического использования объектов недвижимости осуществляется в соответствии с методикой определения вида фактического использования объектов недвижимости.

3. Методика определения вида фактического использования объектов недвижимости

3.1. Для целей определения вида фактического использования объектов недвижимости применяются следующие основные понятия:

1) общая площадь объекта - суммарная площадь всех помещений объекта недвижимости, в том числе помещений общего пользования, расположенных в нем;

2) площадь помещения - площадь отдельного помещения в объекте недвижимости, фактически используемого для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), а также для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

3) торговая или офисная площадь - суммарная площадь помещений, указанных в подпункте 2 настоящего пункта.

3.2. На основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости, документов технического учета (инвентаризации), договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования на объекты недвижимости, а также результатов измерений (обмера) объекта недвижимости подлежат определению:

1) общая площадь объекта ($S_{\text{общ.}}$);

2) площадь помещения ($S_{\text{исп.}}$);

3) торговая или офисная площадь ($S_{\text{сумм.}}$).

3.3. Доля фактически используемой в целях, указанных в пунктах 3-5 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации, площади объекта недвижимости определяется как отношение площади, используемой для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, к общей площади соответствующего объекта недвижимости.

3.4. Процентное соотношение торговой или офисной площади к общей площади объекта рассчитывается посредством деления $S_{\text{сумм.}}$ на $S_{\text{общ.}}$, умноженного на 100 процентов.

Приложение
к Порядку определения вида
фактического использования
зданий (строений, сооружений)
и нежилых помещений,
расположенных на территории
Курской области, для целей
налогообложения.

Примерная форма

АКТ
обследования фактического использования здания
(строения, сооружения) и нежилого помещения

(наименование объекта)

Адрес (местоположение объекта) _____

Административный район (округ) _____

Город (поселок) _____

Район города _____

Улица (переулок) _____

Дом № _____

Корпус _____

Строение _____

Описание объекта права _____

Общая площадь согласно правоустанавливающим документам _____

Содержание

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	2	3
1.	Общие сведения	
2.	Описание фактического использования помещений	
3.	Поэтажный план	

1	2	3
4.	Экспликация к поэтажному плану	
5.	Фототаблица	
6.	Заключение о фактическом использовании	

1. Общие сведения

1.1. Общие сведения о здании (строении, сооружении), нежилом помещении		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	
2.	Использование по документам	
3.	Общая площадь (кв. м)	
4.	Количество этажей	
1.2. Общие сведения о земельном участке		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	
2.	Разрешенное использование	
3.	Пользователь по договору, акту	
4.	Пользователь фактический	
5.	Кадастровая стоимость	
6.	Доля	
7.	Вид права	
8.	Площадь (кв. м)	

2. Описание фактического использования помещений

№ п/п	Наименование помещения	Площадь	Фактическое использование
1	2	3	4

3. Поэтажный план

--

4. Экспликация к поэтажному плану

--

5. Фототаблица

--

6. Заключение о фактическом использовании

--

Составлен по состоянию на
Рабочая группа (комиссия) в составе:

« ____ » _____ 20__ г.

Представитель ОИВ, ОМС

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

Представитель ОИВ, ОМС

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

Представитель ОИВ, ОМС

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

