



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Ю. А. Савица
г. Орёл

№ 794

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

В соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Законом Орловской области от 25 ноября 2003 года № 364-ОЗ «О налоге на имущество организаций» Правительство Орловской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.
2. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Губернатора и Председателя Правительства Орловской области по планированию, экономике и финансам Тарасова В. А.

Председатель Правительства
Орловской области



А. Е. Клычков

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

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, регулирует отношения, связанные с определением вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее также – определение вида фактического использования).

2. Уполномоченным органом исполнительной государственной власти специальной компетенции, определяющим вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений при определении в соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, является Департамент государственного имущества и земельных отношений Орловской области (далее – Уполномоченный орган).

3. Проведение выездного обследования объектов недвижимого имущества в целях определения вида их фактического использования осуществляет бюджетное учреждение Орловской области «Межрегиональное бюро технической инвентаризации» (далее – Учреждение).

4. В настоящем Порядке применяются следующие понятия:

1) офис и сопутствующая офисная инфраструктура – это нежилое здание (строение, сооружение) или часть нежилого здания (строения, сооружения), или нежилое помещение, или часть нежилого помещения, оснащенные мебелью, организационной техникой, средствами связи, используемые для не связанной с производством деятельности, включая прием посетителей, обработку и хранение документов, а также централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, помещения, используемые для размещения офисного оборудования, парковки;

2) торговый объект – это нежилое здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), или нежилое помещение, или часть

нежилого помещения, специально оснащенные оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров;

3) объект общественного питания – это нежилое здание (строение, сооружение) или часть нежилого здания (строения, сооружения), или нежилое помещение, или часть нежилого помещения, используемые 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, а также для оказания разнообразных дополнительных услуг;

4) объект бытового обслуживания – это нежилое здание (строение, сооружение) или часть нежилого здания (строения, сооружения), или нежилое помещение, или часть нежилого помещения, используемые в целях оказания услуг (выполнения работ), направленных на удовлетворение личных, семейных, домашних нужд 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 и (или) оперативного управления.

5. Уполномоченный орган не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу определяет на этот налоговый период 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).

В Перечень включаются здания (строения, сооружения) и помещения (далее также – объекты недвижимого имущества, объекты недвижимости), вид фактического использования которых соответствует условиям, установленным пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и в отношении которых правообладателями не были в установленном порядке поданы заявления о пересмотре решений Уполномоченного органа об определении вида фактического использования. Перечень утверждается приказом уполномоченного органа.

6. Определение Уполномоченным органом вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, осуществляется на основании сведений о назначении, разрешенном использовании, наименовании помещений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее также – ЕГРН), или документов технического учета (инвентаризации).

По результатам сбора и анализа сведений, указанных в абзаце первом настоящего пункта, Уполномоченный орган определяет вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, и определяет Перечень в срок, указанный в абзаце первом пункта 5 настоящего Порядка.

Вид фактического использования объектов недвижимости, предусмотренный настоящим пунктом, определяется Уполномоченным органом в отношении каждого объекта недвижимости не более одного раза в период с 1 января по 31 декабря каждого календарного года.

7. При определении вида фактического использования учитываются условия отнесения объектов недвижимости к административно-деловым центрам, торговым центрам, условия признания нежилого помещения фактически используемым для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, установленные пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

8. В случае если на основании сведений из ЕГРН, полученных в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка, не представляется возможным определить один из видов использования объектов недвижимости, предусмотренных пунктом 1 настоящего Порядка (с учетом положений пунктов 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса Российской Федерации), Уполномоченный орган запрашивает сведения из ЕГРН о видах разрешенного использования земельных участков, на которых расположены соответствующие объекты недвижимости.

9. В случае, если земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, не поставлен на государственный кадастровый учет, либо в случае, если на основании сведений из ЕГРН, полученных в соответствии с пунктом 8 настоящего Порядка, не представляется возможным определить один из видов использования объектов недвижимого имущества (с учетом положений пунктов 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса Российской Федерации), Уполномоченный орган организует проведение Учреждением выездного обследования таких объектов недвижимости в течение 30 календарных дней после получения данных сведений.

10. Правообладатели объектов недвижимого имущества письменно уведомляются Учреждением о проведении выездного обследования не менее чем за 5 рабочих дней до его проведения.

11. В ходе проведения выездного 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.

12. По итогам выездного обследования объектов недвижимого имущества составляется акт обследования объекта недвижимого имущества (далее – акт обследования). В акте обследования отражается следующая информация:

- 1) дата и место составления акта обследования;
- 2) фамилии, имена, отчества и должности лиц, проводивших выездное обследование;
- 3) адрес обследуемого объекта недвижимого имущества;

4) кадастровый номер обследуемого объекта недвижимого имущества;

5) информация об обеспечении доступа для проведения обследования объекта недвижимого имущества;

6) дата и время обследования;

7) общая площадь обследуемого объекта недвижимого имущества в соответствии со сведениями реестра объектов недвижимости;

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

9) информация о площади объекта недвижимого имущества, используемой в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, и (или) иных объектов;

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

11) иная дополнительная информация.

13. В случае если при проведении выездного обследования объектов недвижимого имущества возникли обстоятельства, препятствующие доступу на объект недвижимого имущества, акт обследования составляется с указанием выявленных признаков размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, и (или) иных объектов с приложением фотоматериалов и (или) видеоматериалов (в том числе фиксации 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 прилагается копия уведомления о проведении выездного обследования, также (при наличии) прилагаются документы технического учета (инвентаризации), документы, содержащие сведения из Единого государственного реестра недвижимости, иные документы, полученные в ходе проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимого имущества, или их копии, а также соответствующие материалы фотосъемки и (или) видеосъемки.

Если визуально 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, используемая в целях размещения офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, определяется на основании содержащихся в документах технического учета (инвентаризации) сведений о площади соответствующих помещений. В случае отсутствия документов технического учета (инвентаризации) или несоответствия фактической планировки помещений документам технического учета (инвентаризации), или использования помещения в целях размещения офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания полностью 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 замеров, проводимых специалистами Учреждения, и (или) на основании 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.

14. Доля фактически используемой в целях, указанных в пунктах 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, площади здания (строения, сооружения) или помещения определяется как отношение выявленной в ходе обследования площади, используемой для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания к общей площади соответствующего здания (строения, сооружения) или помещения, сведения о которой содержатся в реестре объектов недвижимости.

15. Документы технического учета (инвентаризации), документы, подтверждающие передачу объекта недвижимого имущества (части объекта недвижимого имущества) во владение и (или) пользование, иные документы могут представляться правообладателями объектов недвижимого имущества специалистам Учреждения при проведении обследования.

16. Акт обследования составляется в течение 5 рабочих дней после проведения выездного обследования соответствующего объекта недвижимого имущества.

17. Акты обследования с прилагаемыми документами передаются Учреждением в Уполномоченный орган в течение 2 рабочих дней со дня их составления.

18. Акты обследования с прилагаемыми к ним документами и сведениями о видах предпринимательской деятельности, осуществляемой в зданиях (строениях, сооружениях) и помещениях, и (или) сведения об использовании объектов недвижимого имущества, представленные по запросу Уполномоченного органа федеральным органом исполнительной

власти, уполномоченным по контролю и надзору в сфере налогов и сборов, иными органами государственной власти и органами местного самоуправления в течение 7 рабочих дней со дня поступления актов обследования в Уполномоченный орган, выносятся на рассмотрение межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов определения перечня 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, и определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее – Комиссия), созданной при Уполномоченном органе.

Состав Комиссии и порядок ее деятельности определяются приказом Уполномоченного органа.

19. Комиссия по результатам рассмотрения актов обследования с прилагаемыми документами с учетом условий, установленных пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, вносит Уполномоченному органу предложения об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее – предложение Комиссии) в течение 10 рабочих дней со дня поступления актов обследования с прилагаемыми документами.

20. Уполномоченным органом в течение 10 рабочих дней со дня поступления предложения Комиссии с учетом условий, установленных пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, и предложений Комиссии принимается решение об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее также – решение об определении вида фактического использования), которое в течение 5 рабочих дней со дня принятия такого решения размещается на официальном сайте.

21. Решение об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, соответствующего пунктам 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, является основанием для включения соответствующих зданий (строений, сооружений) и помещений в Перечень.

22. Правообладатели зданий (строений, сооружений) и помещений, в отношении которых принято решение об определении вида фактического использования, вправе подать в Уполномоченный орган заявление о пересмотре указанного решения (далее – заявление о пересмотре) в течение 60 календарных дней после дня размещения решения об определении вида фактического использования соответствующего здания (строения, сооружения) и помещения на официальном сайте.

Подача заявления о пересмотре по истечении установленного абзацем первым настоящего пункта срока является основанием для отказа в его рассмотрении, о чем заявитель уведомляется Уполномоченным органом

в течение 5 рабочих дней со дня поступления заявления о пересмотре.

23. Уполномоченный орган выносит заявления о пересмотре на рассмотрение Комиссии в течение 2 рабочих дней со дня его поступления в Уполномоченный орган (при отсутствии основания, указанного в абзаце втором пункта 22 настоящего Порядка).

24. В ходе рассмотрения заявлений о пересмотре Комиссия анализирует представленные правообладателями зданий (строений, сооружений) и помещений дополнительные документы, подтверждающие общую площадь используемых объектов недвижимого имущества и (или) площадь объектов недвижимого имущества, используемую для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

По результатам рассмотрения заявлений о пересмотре Комиссия в течение 3 календарных дней со дня поступления заявления о пересмотре вносит предложения об оставлении ранее определенного вида фактического использования объектов недвижимого имущества без изменения или о его изменении с учетом сведений, подтверждающих соответствие (несоответствие) объектов недвижимого имущества условиям, установленным пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

25. При недостаточности или противоречивости сведений о фактическом использовании объектов недвижимого имущества Комиссия в срок не позднее 3 календарных дней со дня поступления в Комиссию заявления о пересмотре предлагает Уполномоченному органу организовать проведение Учреждением дополнительного выездного обследования здания (строения, сооружения) и помещения.

Уполномоченный орган в течение 10 календарных дней со дня поступления от Комиссии предложения об организации дополнительного выездного обследования здания (строения, сооружения) и помещения организует проведение Учреждением такого обследования.

Правообладатели объектов недвижимого имущества уведомляются Уполномоченным органом о проведении дополнительного выездного обследования не позднее чем за 3 календарных дней до дня его проведения. В случае невозможности направления уведомления о проведении дополнительного обследования правообладателю объекта недвижимого имущества посредством факсимильной связи либо электронной почты уведомление направляется посредством почтового отправления, копия уведомления вручается правообладателю в день проведения обследования.

26. По результатам проведения дополнительного выездного обследования не позднее 2 календарных дней после проведения обследования составляется и направляется в Комиссию акт обследования объекта недвижимого имущества.

Комиссия в течение 5 календарных дней со дня поступления акта

обследования объекта недвижимого имущества с учетом сведений, подтверждающих соответствие (несоответствие) объектов недвижимого имущества условиям, установленным пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, и результатов дополнительного выездного обследования вносит предложение в Уполномоченный орган об оставлении ранее определенного вида фактического использования объектов недвижимого имущества без изменения или об его изменении.

27. Уполномоченный орган в течение 10 календарных дней со дня поступления предложений Комиссии, указанных в абзаце втором пункта 26 настоящего Порядка, на основании сведений, подтверждающих соответствие (несоответствие) объектов недвижимого имущества условиям, установленным пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, и с учетом предложений Комиссии принимает решение о пересмотре решения об определении вида фактического использования и внесении изменений в данное решение либо об отказе в пересмотре решения об определении вида фактического использования.

Заявитель уведомляется Уполномоченным органом о результатах рассмотрения заявления о пересмотре в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения с указанием оснований принятия данного решения.

28. Решение о внесении изменений в решение об определении вида фактического использования в течение 10 рабочих дней после его принятия размещается на официальном сайте.

29. На основании решения Уполномоченного органа о внесении изменений в решение об определении вида фактического использования в течение 10 рабочих дней со дня принятия данного решения:

объект недвижимого имущества исключается из Перечня 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, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

объект недвижимого имущества включается 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, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.