



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 01.08.2019 № 550

г. Ростов-на-Дону

### **Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений и Порядка определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость**

В соответствии с пунктами 7, 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений согласно приложению № 1 и Порядок определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, согласно приложению № 2.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области Толмачева Н.И.

Губернатор  
Ростовской области



В.Ю. Голубев

Постановление вносит  
министерство имущественных  
и земельных отношений,  
финансового оздоровления  
предприятий, организаций  
Ростовской области

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

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и регулирует отношения, связанные с определением вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее – Объекты) на основании пунктов 3, 4, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

1.2. В целях настоящего Порядка применяются следующие понятия:

1.2.1. Объект недвижимого имущества – это нежилое здание (строение, сооружение) или часть нежилого здания (строения, сооружения), или нежилое помещение.

1.2.2. Офис и сопутствующая офисная инфраструктура – это объект недвижимого имущества, оснащенный мебелью, организационной техникой, средствами связи, используемыми 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.

1.2.3. Торговый объект – это объект недвижимого имущества, специально оснащенный оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров.

1.2.4. Объект общественного питания – это объект недвижимого имущества, используемый 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 сопутствующих дополнительных услуг.

1.2.5. Объект бытового обслуживания – это объект недвижимого имущества, используемый в целях оказания услуг (выполнения работ), направленных на удовлетворение личных, семейных, домашних нужд физических лиц, не связанных с осуществлением последними предпринимательской деятельности.

1.2.6. Перечень – перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых на территории Ростовской области налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

1.2.7. 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.

## 2. Определение вида фактического использования объектов недвижимого имущества

2.1. В Перечень на очередной налоговый период включаются Объекты, указанные в подпунктах 1.2.2 – 1.2.5 раздела 1 настоящего Порядка, вид фактического использования которых определен министерством имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области (далее – Уполномоченный орган) до 1 сентября года, предшествующего очередному налоговому периоду, и которые соответствуют условиям, установленным пунктами 3, 4, 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.

2.2. Вид фактического использования Объектов определяется Уполномоченным органом в отношении отдельно стоящих Объектов, соответствие которых условиям, установленным пунктами 3, 4, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, невозможно определить на основании сведений о назначении, разрешенном использовании или наименовании Объектов, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, или документах технического учета (инвентаризации).

Вид фактического использования Объектов определяется на основании сведений о видах предпринимательской деятельности и (или) сведений об использовании объектов недвижимого имущества, предоставляемых федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в сфере налогов и сборов, иными органами государственной власти и органами местного самоуправления, по запросу Уполномоченного органа, в случае отсутствия указанных сведений вид фактического использования Объектов определяется путем выездного обследования.

2.3. В целях определения вида фактического использования Объектов Уполномоченный орган не позднее чем за 5 рабочих дней до даты начала проведения обследования размещает на официальном сайте Уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт) график выездного обследования Объектов, сформированный из числа Объектов, указанных в абзаце первом пункта 2.2 настоящего Порядка (далее – график обследования).

График обследования составляется и утверждается Уполномоченным органом по представлению Государственного казенного учреждения Ростовской области «Фонд имущества Ростовской области» (далее – Учреждение), подведомственного Уполномоченному органу, наделенному полномочиями по выполнению работ по формированию Перечня.

2.4. Выездное обследование Объектов проводит Учреждение в целях определения вида их фактического использования. Выездное обследование проводится в присутствии правообладателя Объекта и (или) его законного представителя. В случае отказа правообладателя Объекта и (или) его законного представителя от участия в обследовании Объекта или в случае их отсутствия в установленный графиком обследования день на Объекте, обследование проводится без их участия с отметкой в акте об их отсутствии.

2.5. В ходе проведения обследования осуществляется фотосъемка и (или) видеосъемка, фиксирующая фактическое использование Объектов, их наименования, вывески (конструкции) с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в обследуемом Объекте, и иные признаки использования.

По итогам обследования составляется акт обследования Объекта (далее – акт обследования). В акте обследования отражается следующая информация:

- дата и место составления акта;
- фамилии, имена, отчества и должности лиц, проводивших обследование;
- адрес обследуемого Объекта;
- кадастровый номер обследуемого Объекта;
- информация об обеспечении доступа для проведения обследования Объекта;

- общая площадь обследуемого Объекта в соответствии с имеющейся документацией, со сведениями Единого государственного реестра недвижимости и (или) технической документации;

- выявленные в ходе обследования признаки, свидетельствующие об использовании Объекта в целях, указанных в подпунктах 1.2.2 – 1.2.5 раздела 1 настоящего Порядка;

- площадь обследуемого Объекта по каждому виду использования, установленного статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

- доля площади (в процентах) по каждому виду использования, установленного статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, от общей площади Объекта;

- иная информация, необходимая для принятия решения;

- подписи правообладателя Объекта (его представителя), лиц, проводивших обследования (в случае отказа правообладателя Объекта или его представителя от подписи фиксируется факт отказа).

В случае, если при проведении обследования возникли обстоятельства, препятствующие доступу на Объект, акт обследования составляется с указанием выявленных признаков размещения Объекта с приложением фотоматериалов и (или) видеоматериалов (в том числе фиксация вывесок (конструкций) с реквизитами организаций и наименованиями осуществляющих деятельность на Объекте) с указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу, и иную необходимую информацию.

К акту обследования прилагаются (при наличии) 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, или их копии, соответствующие материалы фотосъемки и (или) видеосъемки и иные необходимые документы.

2.6. Если визуально Объект 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 определяется на основании содержащихся в документах технического учета (инвентаризации) сведений о площади соответствующих помещений. В случае отсутствия таких сведений или их несоответствия фактической планировке помещений, или использования помещения в вышеуказанных целях не полностью, площадь Объекта определяется на основании результатов замеров, проводимых специалистами Учреждения, и (или) на основании документов, подтверждающих передачу Объекта (части Объекта) во владение и (или) пользование.

Доля фактически используемой в целях, указанных в пунктах 3, 4, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, площади Объектов определяется как отношение выявленной в ходе обследования площади, используемой для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, к общей площади соответствующего Объекта, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре объектов недвижимости.

Документы технического учета (инвентаризации), документы, подтверждающие передачу Объекта (части Объекта) во владение и (или) пользование, иные документы могут представляться правообладателями Объектов специалистам Учреждения при проведении обследования или в течение 5 рабочих дней после завершения обследования и составления акта.

2.7. Акт обследования составляется непосредственно после проведения обследования соответствующего Объекта и подписывается всеми участвующими в обследовании.

Акт обследования передается Учреждением в Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней после его составления.

### 3. Рассмотрение актов обследования Объектов и принятие решений об определении вида фактического использования Объектов

3.1. Акты обследования с прилагаемыми к ним документами и сведения о видах предпринимательской деятельности, осуществляемой в Объектах, и (или) сведения об использовании Объектов, предоставленные 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, выносятся на рассмотрение межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Комиссия), созданной при Уполномоченном органе.

Состав Комиссии и порядок ее деятельности определяются правовым актом Уполномоченного органа.

Комиссия вносит Уполномоченному органу рекомендации об определении вида фактического использования Объектов.

В случае недостаточности содержащихся в акте обследования сведений для определения соответствия объекта недвижимого имущества условиям признания зданий административно-деловыми центрами, торговыми центрами и условиям признания нежилых помещений фактически используемыми для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, установленным пунктами 3, 4, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, либо признания иным объектом, не предусмотренным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Комиссия вносит Уполномоченному органу предложение не определять вид фактического использования объекта недвижимого имущества и провести его повторное выездное обследование.

3.2. Решение об определении вида фактического использования Объектов принимается Уполномоченным органом не позднее 30 календарных дней после внесения рекомендаций Комиссией и в течение 7 календарных дней после его принятия размещается на официальном сайте.

Информация о внесении Комиссией предложений не определять вид фактического использования Объектов размещается на официальном сайте не позднее 15 календарных дней после их внесения.

3.3. Решение об определении вида фактического использования Объектов является основанием для включения Объектов в Перечень.

3.4. Правообладатели Объектов, 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 Объекта на официальном сайте. К заявлению о пересмотре правообладатель или пользователь Объекта прилагает документы (заверенные в установленном действующим законодательством порядке копии документов), подтверждающие соответствие (несоответствие) Объектов условиям признания их объектами налогообложения, установленным пунктами 3, 4, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Подача заявления о пересмотре по истечении установленного настоящим пунктом срока является основанием для отказа в его рассмотрении.

3.5. Уполномоченный орган выносит заявления о пересмотре на рассмотрение Комиссии.

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

В ходе рассмотрения заявлений о пересмотре Комиссия анализирует представленные правообладателем Объекта документы (заверенные в установленном действующим законодательством порядке копии документов), подтверждающие соответствие (несоответствие) Объектов условиям признания их объектами налогообложения, установленным пунктами 3, 4, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

По результатам рассмотрения заявлений о пересмотре Комиссия вносит рекомендации Уполномоченному органу об оставлении ранее определенного вида фактического использования Объектов без изменения или о его изменении.

При недостаточности или противоречивости сведений о фактическом использовании Объектов Комиссия может рекомендовать Уполномоченному органу организовать проведение повторного выездного обследования Объекта специалистами Учреждения в соответствии с требованиями, установленными разделом 2 настоящего Порядка.

Дополнительное обследование проводится специалистами Учреждения по поручению Уполномоченного органа в установленные им сроки. Объекты, в отношении которых проводится дополнительное выездное обследование, в график обследования не включаются.

Комиссия вносит предложение об оставлении ранее определенного вида фактического использования Объектов без изменения или об его изменении с учетом результатов дополнительного выездного обследования.

3.6. С учетом рекомендаций Комиссии, внесенных по результатам рассмотрения заявлений о пересмотре, Уполномоченный орган принимает решение об отказе в пересмотре решения об определении вида фактического использования Объекта или о внесении изменений в решение об определении вида фактического использования Объекта.

Вышеуказанные решения принимаются Уполномоченным органом не позднее 30 календарных дней после получения рекомендаций Комиссии и в течение 7 календарных дней после их принятия размещаются на официальном сайте.

3.7. Решение, принятое Уполномоченным органом, может быть обжаловано в судебном порядке.

3.8. Решение Уполномоченного органа о внесении изменений в решение об определении вида фактического использования Объекта является основанием:

для исключения Объекта из Перечня при его утверждении на очередной налоговый период в случае установления по результатам рассмотрения заявления о пересмотре несоответствия Объекта условиям отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

для включения Объекта в Перечень при его утверждении на очередной налоговый период в случае установления по результатам рассмотрения заявления о пересмотре соответствия Объекта условиям отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

#### 4. Внесение изменений в Перечень при изменении вида фактического использования Объектов или исключении Объектов из Перечня

4.1. В случае изменения фактического использования Объектов после 1 января налогового периода, в котором действует утвержденный Перечень, или исключения Объектов из Перечня, правообладатель Объекта вправе подать в Уполномоченный орган заявление об определении вида фактического

использования Объекта или заявление об исключении принадлежащих ему Объектов из Перечня в текущем налоговом периоде (далее – заявление об исключении) в срок до 1 октября текущего года.

В целях определения вида фактического использования Объекта или исключения Объектов из Перечня специалистами Учреждения по поручению Уполномоченного органа в срок, не превышающий 30 календарных дней с даты поступления в Уполномоченный орган заявления об определении вида использования, проводится выездное обследование Объекта.

Выездное обследование Объекта проводится в соответствии с требованиями, установленными разделом 2 настоящего Порядка.

Объекты, в отношении которых проводится выездное обследование на основании заявлений об определении вида использования, в график обследования не включаются.

4.2. Заявление об определении вида использования Объекта или заявление об исключении Объекта и акт обследования Объекта с прилагаемыми к ним документами (при наличии) выносятся на рассмотрение Комиссии. В соответствии с разделом 3 настоящего порядка Комиссия рассматривает поступившие документы.

4.3. По результатам рассмотрения заявления об определении вида фактического использования Объекта и акта обследования Объекта с прилагаемыми к ним документами (при наличии) Уполномоченный орган принимает решение об определении вида фактического использования Объекта с учетом рекомендаций Комиссии в соответствии с разделом 3 настоящего порядка.

4.4. Решение Уполномоченного органа об определении вида фактического использования Объекта при рассмотрении заявлений об исключении является основанием:

для исключения Объекта из Перечня в текущем налоговом периоде в случае установления несоответствия Объекта условиям отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

для отказа в исключении Объекта из Перечня в текущем налоговом периоде в случае установления соответствия Объекта условиям отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.5. Решение об определении вида фактического использования Объекта принимается Уполномоченным органом не позднее 30 календарных дней с учетом рекомендаций Комиссии и в течение 7 календарных дней после его принятия размещается на официальном сайте.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко

## ПОРЯДОК

определения перечня объектов недвижимого имущества,  
в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок разработан в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и направлен на урегулирование отношений по осуществлению мероприятий по определению перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Порядок).

1.2. Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень), формируется в соответствии с установленными пунктами 3, 4, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации условиями признания нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Объекты), на основании информации:

о виде разрешенного использования, назначении или наименовании Объектов, признаваемых объектами налогообложения;

о виде фактического использования Объектов, признаваемых объектами налогообложения.

### 2. Формирование проекта Перечня объектов

2.1. Государственное казенное учреждение Ростовской области «Фонд имущества Ростовской области» (далее – Учреждение) не позднее 1 сентября года, предшествующего налоговому периоду, формирует проект Перечня.

2.2. Проект Перечня формируется Учреждением ежегодно на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и (или) документах технического учета (инвентаризации) Объектов с учетом содержащейся в них информации о назначении или наименовании Объектов, о видах разрешенного использования земельных участков, на которых расположены Объекты, а также на основании результатов мероприятий по определению вида фактического использования Объектов.

2.3. Мероприятия по определению вида фактического использования Объектов осуществляются путем проведения обследований в соответствии с Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения.

### 3. Определение на налоговый период перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

3.1. В срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Порядка, Учреждение направляет проект Перечня министерству имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области (далее – Уполномоченный орган).

3.2. Уполномоченный орган не позднее 15 сентября года, предшествующего налоговому периоду, размещает проект Перечня на официальном сайте Уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт).

3.3. В случае несогласия собственника (пользователя) Объекта с проектом Перечня указанное лицо вправе в срок до 15 октября года, предшествующего налоговому периоду, подать возражения в Уполномоченный орган.

3.4. Возражения подлежат рассмотрению, если к ним приложены документы, подтверждающие право собственности на Объект, или документы, подтверждающие основания возникновения у собственника (пользователя) обязанности по уплате налога на имущество организаций в отношении Объекта, а также документы, обосновывающие изложенные в возражениях доводы.

3.5. В случае, если указанные документы не приложены к возражениям, возражения подлежат оставлению без рассмотрения.

Возражения рассматриваются в течение 30 календарных дней с даты их поступления в Уполномоченный орган.

В случае, если возражения связаны с обжалованием результатов определения вида фактического использования в части установления площадей Объекта, используемых в целях, предусмотренных статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, то в ходе рассмотрения возражений при необходимости Уполномоченный орган дает поручение Учреждению провести с участием представителя собственника (пользователя) повторное обследование Объекта в соответствии с Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения.

По результатам рассмотрения возражений Уполномоченный орган принимает решение об удовлетворении (отказе в удовлетворении) представленных возражений.

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

Решение об удовлетворении (отказе в удовлетворении) представленных возражений принимается Уполномоченным органом не позднее 30 календарных дней с учетом рекомендаций межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Комиссия), и в течение 7 календарных дней после его принятия размещается на официальном сайте.

3.6. Проект Перечня, сформированный в соответствии с настоящим порядком, Уполномоченный орган направляет в Комиссию.

С учетом рекомендаций Комиссии не позднее 30 декабря года, предшествующего очередному налоговому периоду, Перечень утверждается Уполномоченным органом и размещается на официальном сайте.

3.7. В срок не позднее 30 декабря года, предшествующего очередному налоговому периоду, Уполномоченный орган направляет утвержденный Перечень в электронной форме в Управление ФНС России по Ростовской области.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко