



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29 декабря 2016 г. № 410

г. МАХАЧКАЛА

Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации Правительство Республики Дагестан **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Республики Дагестан оказывать содействие Комитету по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан в проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в них, расположенных на территориях муниципальных районов и городских округов Республики Дагестан, в целях налогообложения.

3. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2017 года.



**Председатель Правительства
Республики Дагестан**

А. Гамидов

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Республики Дагестан
от 29 декабря 2016 г. № 410

П О Р Я Д О К
определения вида фактического использования
зданий (строений, сооружений) и помещений в них,
в отношении которых налоговая база определяется
как кадастровая стоимость

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и статьей 1.1 Закона Республики Дагестан от 8 октября 2004 года № 22 «О налоге на имущество организаций» в целях определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – объекты), и процедуры осуществления Комитетом по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан (далее – Дагимущество) мероприятий по формированию и актуализации перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее соответственно – мероприятия, Перечень).

2. Мероприятия осуществляются в целях организации работы по ежегодному формированию и актуализации Перечня, определению видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, в отношении которого налоговая база при исчислении налога на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость имущества в соответствии с Методикой определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в них (далее – Методика) согласно приложению № 1 к настоящему Порядку.

3. Вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в них определяется в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

административно-деловые центры, торговые центры (комплексы) общей площадью свыше 350,0 кв. метра и помещений в них;

помещения общей площадью свыше 350,0 кв. метра, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов 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, признаваемых объектами

налогообложения, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

4. Фактическим использованием здания (строения, сооружения) и помещения в нем, предусматривающим размещение объектов, указанных в пункте 3 настоящего Порядка, признается использование не менее 20 проц. общей площади указанного здания (строения, сооружения), помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания, и объектов бытового обслуживания.

5. Мероприятия реализуются Дагимуществом посредством: межведомственного взаимодействия с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти по Республике Дагестан, органами государственной власти Республики Дагестан, органами местного самоуправления муниципальных образований Республики Дагестан;

запроса сведений и документов, необходимых для определения вида фактического использования объектов недвижимости, у юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан, являющихся собственниками (владельцами) объектов недвижимости;

обследования объектов (далее – обследование).

При обследовании проводятся выезд членов комиссии и визуальный осмотр зданий (строений, сооружений) и помещений в них.

6. На основании информации об объектах недвижимого имущества, содержащейся в базе данных автоматической информационной системы Государственного кадастра недвижимости (АИС ГKN), документов, полученных с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия, а также через государственное автономное учреждение Республики Дагестан «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Дагестан» Дагимущество в срок:

до 1 сентября текущего года формирует предварительный Перечень на предстоящий налоговый период и размещает его на официальном сайте Дагимущества;

до 1 декабря текущего года с учетом рассмотрения обращений собственников объектов недвижимости и их законных представителей (далее – заявители) по вопросам, касающимся определения вида фактического использования объектов, формирует Перечень на предстоящий налоговый период и размещает его на официальном сайте Дагимущества;

до 20 декабря текущего года направляет утвержденный на очередной налоговый период Перечень в Управление Федеральной налоговой службы по Республике Дагестан.

7. Заявители в случае несогласия с включением и (или) невключением соответствующих объектов недвижимого имущества в Перечень вправе:

до 1 ноября текущего налогового периода направить в Дагимущество обращение о проведении мероприятий по определению фактического использования объекта (далее – обращение) для принятия решения в части

актуализации Перечня. Обращение может быть представлено лично или посредством почтового отправления.

К обращению заявителем в обязательном порядке прикладываются технические планы (паспорта) на объекты.

К обращению заявителем по собственной инициативе могут быть приложены следующие документы на объекты:

кадастровый паспорт объекта;

кадастровый паспорт земельного участка, на котором расположен объект;

выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении объекта недвижимого имущества и земельного участка, на котором расположен объект;

документы, подтверждающие вид использования объекта и земельного участка, а также фото- и (или) видеоматериалы, содержащие доказательства о фактическом использовании объекта недвижимого имущества.

Копии документов заверяются ответственным сотрудником Дагимущества при предъявлении заявителем подлинников заверяемых копий документов.

В случае представления копий документов их подлинность должна быть заверена в установленном порядке.

В случае непредставления документов, указанных в настоящем пункте, Дагимущество запрашивает их в порядке межведомственного электронного взаимодействия.

8. Дагимущество рассматривает обращения заявителей, поступившие в Дагимущество или направленные почтовым отправлением до 1 ноября текущего налогового периода, по вопросам, касающимся определения вида фактического использования объектов, в целях актуализации Перечня на текущий налоговый период.

9. Дагимущество в течение 15 дней со дня поступления обращения обеспечивает проведение обследования объектов в целях определения вида их фактического использования.

Обследование осуществляется комиссией в присутствии заявителя. Состав комиссии утверждается приказом Дагимущества, в котором указываются, в частности:

фамилии, имена, отчества, должности лиц, уполномоченных на проведение обследования;

фамилии, имена, отчества, должности лиц, привлеченных к участию в обследовании;

наименование и адрес объекта недвижимости;

цели, предмет и срок проведения обследования;

основания проведения обследования;

дата начала и окончания проведения обследования.

В состав комиссии включаются не менее двух работников Дагимущества, представители Министерства экономики и территориального развития Республики Дагестан, а также по согласованию представители Управления Федеральной налоговой службы по Республике Дагестан, филиала

федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Дагестан, органов местного самоуправления муниципальных образований Республики Дагестан по местонахождению объекта недвижимости, организаций технической инвентаризации, иных органов и организаций.

Комиссия не может осуществлять деятельность, если в ее состав входит менее трех человек.

10. Заверенная печатью копия приказа Дагимущества о проведении обследования в отношении конкретного объекта с указанием даты и времени проведения мероприятия направляется в течение 7 рабочих дней с даты издания данного приказа собственнику объекта посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или вручается собственнику объекта непосредственно перед началом проведения мероприятия.

11. В ходе проведения обследования комиссией проводятся обмеры площадей объектов (при необходимости), расчеты в соответствии с Методикой, а также осуществляется фото- и (или) видеосъемка, фиксирующая фактическое использование объекта недвижимого имущества, а также фото- и (или) видеосъемка информационных стендов с данными о физических и юридических лицах, осуществляющих деятельность на площадях объекта.

12. По результатам проведения обследования комиссией определяется вид фактического использования объекта недвижимого имущества, который отражается в акте обследования фактического использования объекта по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку.

13. Акт обследования составляется в срок не позднее 5 дней с даты окончания проведения обследования объекта с приложением документов, фото- и (или) видеоматериалов.

Копия акта обследования вручается Дагимуществом собственнику и (или) правообладателю объекта недвижимого имущества в течение 7 рабочих дней со дня утверждения акта обследования под роспись либо направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о его вручении.

Результаты мероприятий по определению фактического использования объектов, отраженные в акте обследования, могут быть обжалованы в Дагимущество собственником объекта в течение 30 календарных дней со дня ознакомления с актом обследования.

14. В случае если при проведении обследования возникли обстоятельства, препятствующие доступу комиссии к объекту, подлежащему обследованию, но при этом имеются факты, свидетельствующие об использовании объекта для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания, в том числе наличие вывесок, рекламных стендов, баннеров, такие обстоятельства отражаются в акте обследования с приложением документов, фото- и (или) видеоматериалов.

15. На основании акта обследования Дагимуществом в течение 10 дней после проведения обследования объекта принимается мотивированное решение по обращению заявителя об актуализации Перечня (далее – решение)

в письменной форме. Решение направляется заявителю в срок не позднее 30 дней со дня поступления обращения в Дагимущество посредством почтового отправления. Решение передается заявителю лично или направляется по почте либо по электронной почте, в случае если просьба о получении решения в одной из перечисленных форм указана в обращении заявителя.

16. Решение может быть обжаловано в судебном порядке.

17. Ежеквартально в течение текущего налогового периода Дагимуществом формируется и утверждается перечень объектов, подлежащих исключению из Перечня на основании:

решений, принятых по обращениям заявителей;

несоответствия критериям, определенным статьей 1.1 Закона Республики Дагестан «О налоге на имущество организаций»;

судебного решения.

18. Перечень объектов, подлежащих исключению из Перечня, в течение месяца после формирования направляется Дагимуществом в Управление Федеральной налоговой службы по Республике Дагестан и размещается на официальном сайте Дагимущества.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Порядку определения вида
фактического использования зданий
(строений, сооружений) и помещений в них,
в отношении которых налоговая база
определяется как кадастровая стоимость

МЕТОДИКА
определения вида фактического использования
зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении
которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

1. Настоящая Методика разработана в целях проведения мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – объекты).

2. В настоящей Методике используются следующие понятия и условные обозначения:

общая площадь объекта недвижимого имущества – общая площадь объекта, указанная в документах технического учета ($S_{\text{общ.}}$);

общая площадь объекта недвижимого имущества, предназначенная для использования в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания ($S_{\text{предн.}}$), – площадь объекта недвижимого имущества, предназначенная в соответствии с кадастровым паспортом для использования в целях делового, административного, коммерческого назначения ($S_{\text{предн.-оф.}}$), размещения торговых объектов ($S_{\text{предн.-торг.}}$), объектов общественного питания ($S_{\text{предн.-пит.}}$) и (или) объектов бытового обслуживания ($S_{\text{предн.-быт.}}$);

общая площадь объекта недвижимого имущества, фактически используемая в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания ($S_{\text{факт.}}$), – площадь объекта недвижимого имущества, фактически используемая в целях делового, административного, коммерческого назначения ($S_{\text{факт.-оф.}}$), размещения торговых объектов ($S_{\text{факт.-торг.}}$), объектов общественного питания ($S_{\text{факт.-пит.}}$) и (или) объектов бытового обслуживания ($S_{\text{факт.-быт.}}$);

доля площади от общей площади объекта недвижимого имущества, предназначенная для использования в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания ($S_{\text{предн.}}$ %), процентов;

доля площади от общей площади объекта недвижимого имущества, фактически используемая в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания ($S_{\text{факт.}\%}$), процентов.

3. В соответствии с пунктом 2 настоящей Методики общая площадь объекта, предназначенная для использования в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, определяется как сумма площадей, предназначенных для осуществления каждого из видов деятельности, например:

$$(S_{\text{предн.}}) = (S_{\text{предн.-оф.}}) + (S_{\text{предн.-торг.}}) + (S_{\text{предн.-пит.}}) + (S_{\text{предн.-быт.}}).$$

4. Общая площадь объекта, фактически используемая в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, определяется как сумма площадей, фактически используемых для осуществления каждого из видов деятельности, например:

$$(S_{\text{факт.}}) = (S_{\text{факт.-оф.}}) + (S_{\text{факт.-торг.}}) + (S_{\text{факт.-пит.}}) + (S_{\text{факт.-быт.}}).$$

5. В соответствии с пунктом 3 настоящей Методики доля площади от общей площади объекта, предназначенной для использования в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, определяется как отношение общей площади объекта недвижимого имущества, предназначенной для использования в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, к общей площади объекта недвижимого имущества, умноженное на 100 процентов:

$$(S_{\text{предн.}\%}) = (S_{\text{предн.}}) / (S_{\text{общ.}}) * 100\%.$$

6. В соответствии с пунктом 4 настоящей Методики доля площади от общей площади объекта, фактически используемой в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, определяется как отношение общей площади объекта недвижимого имущества, фактически используемой в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, к общей площади объекта недвижимого имущества, умноженное на 100 процентов:

$$(S_{\text{факт.}\%}) = (S_{\text{факт.}}) / (S_{\text{общ.}}) * 100\%.$$

7. Вид фактического использования объекта определяется на основании расчетных данных, указанных в пунктах 5 и 6 настоящей Методики, с учетом положений пунктов 9 и 11 Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Порядку определения вида
фактического использования зданий
(строений, сооружений) и помещений в них,
в отношении которых налоговая база
определяется как кадастровая стоимость

Форма

**АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ
фактического использования объекта недвижимости**

(Кадастровый номер (инвентарный номер) объекта недвижимого имущества)

Акт составлен по состоянию на « ____ » _____ 20__ г.
комиссией, утвержденной приказом Комитета по земельным и имущественным
отношениям Республики Дагестан от « ____ » _____ 20__ г. № _____, в
составе:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

1. Общие сведения

1.1. Адрес (описание местоположения) объекта

Республика Дагестан

Район _____

Город (населенный пункт) _____

Улица (проспект, переулок и т.п.) _____

Дом (владение) _____

Корпус (строение) _____

Офис (помещение) _____

1.2. Общие сведения о здании
(строении, сооружении) или помещении

Кадастровый номер (инвентарный номер) _____

Назначение по кадастровому паспорту или документам технического
учета (инвентаризации) _____

Собственник (-и) _____
 Пользователь (-и) _____
 Количество этажей (этаж) _____
 Общая площадь ($S_{\text{общ.}}$), кв. м _____

1.3. Общие сведения о земельном участке,
на котором расположен объект недвижимости

Кадастровый номер _____
 Местоположение _____
 Площадь, кв. м _____
 Вид разрешенного использования _____

2. Данные расчетов в соответствии с Методикой определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

Наименование показателя	Обозначение показателя	Единица измерения	Значение показателя
Фактическая площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры	($S_{\text{факт.-оф.}}$)	кв. м	
Фактическая площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения объектов общественного питания	($S_{\text{факт.-пит.}}$)	кв. м	
Фактическая площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения торговых объектов	($S_{\text{факт.-торг.}}$)	кв. м	
Общая площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, объектов общественного питания, бытового обслуживания и размещения торговых объектов	($S_{\text{факт.}}$)	кв. м	
Доля площади недвижимого имущества, фактически используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, объектов обществен-	($S_{\text{факт., \%}}$)	%	

ного питания, бытового обслуживания
и размещения торговых объектов
от общей площади объекта недвижимого
имущества

3. Особые отметки _____
4. Заключение о виде фактического использования _____
5. Приложения (при наличии)

Подписи членов комиссии:

_____	_____	_____
(наименование должности)	(расшифровка подписи)	(подпись)
_____	_____	_____
(наименование должности)	(расшифровка подписи)	(подпись)
_____	_____	_____
(наименование должности)	(расшифровка подписи)	(подпись)
