



АДМИНИСТРАЦИЯ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.08.2018 № 574

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

В соответствии со статьей 378² Налогового кодекса Российской Федерации

Администрация Смоленской области 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.
2. Признать утратившим силу постановление Администрации Смоленской области от 30.06.2014 № 476 «Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений».

Губернатор
Смоленской области



Протокол А.В. Островский
отдел

УТВЕРЖДЕН
постановлением Администрации
Смоленской области
от 28.08.2018 № 574

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

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок регламентирует осуществление на территории Смоленской области мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее также – мероприятия по определению вида фактического использования объектов).

1.2. Мероприятия по определению вида фактического использования объектов осуществляются в целях выявления:

- зданий (строений, сооружений), фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения;
- зданий (строений, сооружений), фактически используемых в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- нежилых помещений, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

1.3. Определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее также – объекты) осуществляется с учетом положений пунктов 3, 4, 5 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации.

1.4. В соответствии с настоящим Порядком определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений включает в себя:

- 1) подготовку к проведению мероприятий по определению вида фактического использования объектов;
- 2) проведение мероприятий по определению вида фактического использования объектов.

2. Подготовка к проведению мероприятий по определению вида
фактического использования объектов

2.1. В целях выявления зданий (строений, сооружений), нежилых помещений, указанных в пункте 1.2 раздела 1 настоящего Порядка, в отношении которых необходимо определить вид фактического использования объектов, Департамент имущественных и земельных отношений Смоленской области (далее также – Департамент) ежегодно не позднее 10 июня текущего года запрашивает в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, филиале федерального государственного

бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области, областном государственном бюджетном учреждении «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, документы технического учета (инвентаризации) объектов относительно следующих расположенных на территории Смоленской области объектов:

1) административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них;

2) нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов 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.

2.2. Сведения и документы, указанные в пункте 2.1 настоящего раздела, анализируются Департаментом имущественных и земельных отношений Смоленской области.

2.3. По результатам анализа, указанного в пункте 2.2 настоящего раздела, ежегодно в срок не позднее 1 сентября текущего года издается приказ начальника Департамента о проведении мероприятий по определению вида фактического использования объектов (далее – приказ), содержащий:

1) состав лиц, уполномоченных на проведение мероприятий по определению вида фактического использования объектов, с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), должности специалистов, уполномоченных на проведение указанных мероприятий;

2) перечень объектов, в отношении которых планируется осуществление мероприятий по определению вида фактического использования объектов, с указанием адреса их места нахождения;

3) дату начала и окончания проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов. При этом дата окончания проведения указанных мероприятий должна быть не позднее 15 ноября текущего года.

2.4. На основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, документов технического учета (инвентаризации) объектов, указанных в пункте 2.1 настоящего раздела, в перечень объектов, в отношении которых планируется осуществление мероприятий по определению вида фактического использования объектов, указанный в приказе, не включаются:

1) здания (строения, сооружения), расположенные на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения;

2) здания (строения, сооружения), предназначенные для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения;

3) здания (строения, сооружения), расположенные на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение

торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

4) здания (строения, сооружения), предназначенные для использования в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

5) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

2.5. Мероприятия по определению вида фактического использования объектов проводятся с участием не менее двух третей от общей численности состава лиц, определенного приказом.

2.6. Приказ подлежит размещению на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (адрес сайта: depim@admin-smolensk.ru) (далее – официальный сайт Департамента) не позднее пяти рабочих дней со дня его подписания.

2.7. Собственник объекта (представитель собственника объекта) вправе обратиться в Департамент с письменным заявлением о предоставлении копии приказа с указанием способа получения указанной копии при личном обращении в Департамент или посредством почтового отправления на адрес, указанный в заявлении о предоставлении копии приказа. При поступлении указанного заявления заверенная печатью Департамента копия приказа в зависимости от способа получения копии приказа, указанного в заявлении о предоставлении копии приказа, вручается (направляется) собственнику объекта (представителю собственника объекта) в срок не позднее семи рабочих дней со дня поступления в Департамент заявления о предоставлении копии приказа.

3. Проведение мероприятий по определению вида фактического использования объектов

3.1. Мероприятия по определению вида фактического использования объектов проводятся в соответствии с методикой определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений согласно приложению № 1 к настоящему Порядку.

3.2. В ходе проведения мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений лица, указанные в приказе, в отношении объектов, указанных в приказе, имеют право:

- с согласия собственника объекта (собственников объекта) (представителя собственника объекта (представителей собственников объекта) посещать объект;

- с согласия собственника объекта (собственников объекта) (представителя собственника объекта (представителей собственников объекта) проводить измерения площади объекта, фактически 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 (далее – измерения площади);

- по согласованию с собственником объекта (собственниками объекта) (представителем собственника объекта (представителями собственников объекта) осуществлять фотосъемку (при необходимости видеосъемку), фиксирующую фактическое использование объекта, а также фотосъемку (при необходимости видеосъемку) информационных стендов, содержащих реквизиты организаций, осуществляющих деятельность на объекте.

В случае если в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, документах технического учета (инвентаризации) объектов, отсутствует информация о собственнике объекта (собственниках объекта), мероприятия по определению вида фактического использования объектов проводятся без согласия (согласования) собственника объекта (собственников объекта). В указанном случае в акте делается соответствующая отметка.

3.3. Лицами, указанными в приказе, в ходе проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов:

- при посещении объектов по требованию собственников объектов (представителей собственников объектов) предъявляется заверенная печатью Департамента копия приказа;

- осуществляется фотосъемка (при необходимости видеосъемка), фиксирующая фактическое использование объектов, а также фотосъемка (при необходимости видеосъемка) информационных стендов, содержащих реквизиты организаций, осуществляющих деятельность на объектах;

- проводятся при необходимости измерения площади.

3.4. По результатам проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов в отношении конкретного объекта, указанного в приказе, в срок не позднее пяти рабочих дней со дня проведения указанного мероприятия составляется акт об определении вида фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения (далее также – акт) по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку. К акту прилагаются соответствующие фотоматериалы и видеоматериалы (при наличии), сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, документы технического учета (инвентаризации) объекта, материалы проведенных измерений площади (при наличии).

В срок не позднее десяти рабочих дней со дня проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов в отношении конкретного объекта, указанного в приказе, акт подписывается всеми лицами, указанными в приказе, и утверждается начальником Департамента.

3.5. В случае если при проведении мероприятий по определению вида фактического использования объектов возникли обстоятельства, препятствующие доступу лиц, указанных в приказе, на объект, указанный в приказе, и имеется информация, свидетельствующая об использовании такого объекта 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, составляется акт с указанием выявленных признаков размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включа:

централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания и обстоятельств, препятствующих доступу лиц, указанных в приказе, на объект, указанный в приказе. В данном случае к акту прилагаются документы, материалы, содержащие информацию, свидетельствующую об использовании объекта 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.

3.6. Информация о результатах проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов в срок не позднее пяти рабочих дней по истечении срока проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов, указанного в приказе, размещается на официальном сайте Департамента.

3.7. По истечении срока проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов, указанного в приказе, собственник объекта (представитель собственника объекта) вправе обратиться в Департамент с письменным заявлением о предоставлении копии акта с указанием способа получения указанной копии при личном обращении в Департамент или посредством почтового отправления на адрес, указанный в заявлении о предоставлении копии акта. При поступлении указанного заявления заверенная печатью Департамента копия акта в зависимости от способа получения копии акта, указанного в заявлении о предоставлении копии акта, вручается (направляется) собственнику объекта (представителю собственника объекта) в срок не позднее семи рабочих дней со дня поступления в Департамент заявления о предоставлении копии акта.

3.8. В случае несогласия с результатом проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов, указанным в акте, собственник объекта (представитель собственника объекта) вправе обратиться в Департамент не позднее 30 календарных дней по истечении срока проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов, указанного в приказе, с заявлением о проведении проверки соответствия вида фактического использования объекта.

К указанному заявлению прилагаются документы, фото- и (или) видеоматериалы, содержащие сведения о виде фактического использования объекта.

В течение десяти рабочих дней со дня поступления заявления, указанного в настоящем пункте, лица, указанные в приказе, повторно проводят мероприятия по определению вида фактического использования объектов в отношении объекта, указанного в заявлении о проведении проверки соответствия вида фактического использования объекта, в порядке, предусмотренном настоящим разделом.

Приложение № 1
к Порядку определения вида
фактического использования зданий
(строений, сооружений) и помещений

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

1. Настоящая методика разработана в целях использования при проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

2. Основные понятия, применяемые в настоящей методике:

- общая площадь недвижимого имущества – общая площадь здания (строения, сооружения) или нежилого помещения, определяемая на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, или документов технического учета (инвентаризации) таких объектов;

- общая площадь помещений – суммарная площадь, определяемая на основании документов технического учета (инвентаризации) объектов, сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, а также на основании данных проведенных измерений, фактически используемая 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, в здании (строении, сооружении), или суммарная площадь, используемая для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, в нежилом помещении.

3. Доля общей площади помещений в общей площади недвижимого имущества определяется путем деления общей площади помещений на общую площадь недвижимого имущества и умножения результата деления на 100 процентов.

Приложение № 2
к Порядку определения вида
фактического использования зданий
(строений, сооружений) и помещений

Форма

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Департамента
имущественных и земельных
отношений Смоленской области

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О)
« _____ » _____ 20__ года

АКТ

**об определении вида фактического использования здания (строения,
сооружения) и помещения**

« _____ » _____ 20__ года

_____ (наименование населенного пункта)

_____ (наименование объекта в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости)

Общие сведения

Общие сведения о здании (строении, сооружении), помещении	
Кадастровый номер:	
Общая площадь (кв. м):	
Количество этажей:	
Назначение:	
Общие сведения о земельном участке	
Кадастровый номер:	
Разрешенное использование:	
Общая площадь (кв. м):	

Описание фактического использования помещения

№ п/п	Наименование помещения	Площадь (кв. м)	Фактическое использование

Обстоятельства, препятствующие доступу лиц, проводивших мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, в здание (строение, сооружение), помещение (указываются при наличии данных обстоятельств), а также иные отметки:

Заключение о виде
фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения

Приложение:

Подписи лиц, проводивших мероприятия по определению фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений:

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(Ф.И.О.)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(Ф.И.О.)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(Ф.И.О.)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(Ф.И.О.)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(Ф.И.О.)