



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20 октября 2017 г.

№ 1098-П

г. Салехард

Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения в Ямало-Ненецком автономном округе

В соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, во исполнение пункта 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации Правительство Ямало-Ненецкого автономного округа **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения в Ямало-Ненецком автономном округе (далее – Порядок).
2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований в Ямало-Ненецком автономном округе принять участие в реализации Порядка.
3. Настоящее постановление распространяется на правоотношения, возникшие с 01 октября 2017 года.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на вице-губернатора Ямало-Ненецкого автономного округа.

Губернатор
Ямало-Ненецкого автономного округа



Д.Н. Кобылкин

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Ямало-Ненецкого автономного округа
от 20 октября 2017 года № 1098-П

ПОРЯДОК

определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения в Ямало-Ненецком автономном округе

I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает порядок определения вида фактического использования расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений (далее – объекты недвижимости), указанных в подпунктах 1, 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), а также утверждения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, для целей налогообложения в Ямало-Ненецком автономном округе (далее – автономный округ).

1.2. Исполнительным органом государственной власти автономного округа, уполномоченным на реализацию Порядка, является департамент имущественных отношений автономного округа (далее – уполномоченный орган).

1.3. Определение вида фактического использования объектов недвижимости включает:

1.3.1. подготовку к проведению мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости;

1.3.2. проведение мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости, в том числе утверждение акта обследования фактического использования здания (строения, сооружения) и нежилого помещения по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку (далее – акт);

1.3.3. формирование и утверждение перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – перечень).

1.4. В перечень должны быть включены объекты недвижимого имущества, указанные в подпунктах 1, 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, отвечающие условиям, установленным пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 НК РФ.

II. Подготовка к проведению мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости

2.1. В целях проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости руководитель уполномоченного органа издает приказ о проведении мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости, который включает в себя план мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости.

2.2. Подготовка к проведению мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости осуществляется в следующем порядке:

- сбор и анализ информации об объектах недвижимости, указанных в пункте 1.4 настоящего Порядка;

- формирование на основании полученной информации перечня объектов недвижимости, в отношении которых планируется осуществление мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости (далее – перечень обследуемых объектов).

2.3. Уполномоченный орган имеет право:

2.3.1. запрашивать необходимую информацию у исполнительных органов государственной власти автономного округа, территориальных органов федеральных органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципальных образований в автономном округе, юридических и физических лиц, являющихся собственниками объектов недвижимости (далее – собственники), других участников мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости, включенных в перечень обследуемых объектов;

2.3.2. уполномочивать представителей посещать объекты недвижимости, включенные в перечень обследуемых объектов, а также проводить фото- и (или) видеосъемку, измерения объектов недвижимости, включенных в перечень обследуемых объектов;

2.3.3. осуществлять иные права в целях обеспечения своих обязанностей в рамках законодательства Российской Федерации.

2.4. Перечень обследуемых объектов подлежит опубликованию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте уполномоченного органа и на сайтах органов местного самоуправления муниципальных образований в автономном округе, на территории которых находятся объекты недвижимости, включенные в перечень обследуемых объектов, в течение 3 рабочих дней с даты издания уполномоченным органом приказа о проведении мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости.

III. Проведение мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости

3.1. Мероприятия по определению вида фактического использования объектов недвижимости включают в себя:

- выезд представителей уполномоченного органа к местонахождению объектов недвижимости, включенных в перечень обследуемых объектов, их визуальный осмотр и (или) фактическое измерение (обмер) (далее – обследование объектов недвижимости);

- определение вида фактического использования объектов недвижимости, включенных в перечень обследуемых объектов;

- утверждение акта.

3.2. Обследование осуществляется в случае:

- если по результатам анализа полученной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Порядка информации в сведениях об объектах недвижимости, предусмотренных пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 НК РФ, выявлены разночтения, не позволяющие однозначно определить обоснованность включения объектов недвижимости в перечень;

- поступления в уполномоченный орган от собственников объектов недвижимости, признаваемых объектами налогообложения, заявлений о проведении обследования фактического использования объекта недвижимости по форме согласно приложению № 3 к настоящему Порядку (далее – заявление);

- если по результатам полученной информации не удалось установить, что объект недвижимости соответствует предусмотренным пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 НК РФ критериям его фактического использования для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

- если отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение) принадлежит одному или нескольким собственникам, расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

3.3. Обследование объектов недвижимости проводится в течение 30 рабочих дней со дня истечения срока, указанного в пункте 2.4 настоящего Порядка.

По результатам обследования объектов недвижимости уполномоченным органом составляется акт с приложением материалов, являющихся неотъемлемой частью акта.

3.4. О проведении обследования объекта недвижимости собственник уведомляется не позднее 6 рабочих дней до дня проведения обследования объекта недвижимости заказным письмом с уведомлением о вручении по юридическому адресу либо по месту регистрации. Обследование объекта недвижимости проводится в присутствии собственника либо его уполномоченного представителя.

В случае если собственник либо его уполномоченный представитель не присутствовали при обследовании объекта недвижимости, акт оформляется с указанием на данное обстоятельство, с приложением документального подтверждения направления собственнику уведомления о сроках проведения таких мероприятий.

3.5. В ходе проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости осуществляется фотосъемка (при необходимости видеосъемка), фиксирующая фактическое использование обследуемого объекта недвижимости, а также информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в обследуемом объекте недвижимости.

3.6. В случае если при проведении обследования объекта недвижимости выявлены факты несоответствия характеристик объекта недвижимости данным государственного кадастрового учета или материалам технического учета, акт оформляется с указанием выявленных несоответствий.

Вид фактического использования объекта недвижимости при этом определяется в соответствии с характеристиками объекта недвижимости, установленными при проведении мероприятий по определению вида фактического использования объекта недвижимости.

3.7. В случае если при проведении мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости возникли обстоятельства, препятствующие доступу представителей уполномоченного органа к объекту недвижимости, включенному в перечень обследуемых объектов, и имеется информация, свидетельствующая об использовании указанных объектов недвижимости для размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, акт оформляется с указанием выявленных признаков размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания с приложением фотоматериалов и указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу представителей уполномоченного органа к объектам недвижимости.

Вид фактического использования объекта недвижимости при этом определяется в соответствии с характеристиками объекта недвижимости, установленными документами государственного кадастрового учета и (или) материалами технического учета.

3.8. Акт содержит заключение о виде фактического использования объекта недвижимости.

Вид фактического использования объектов недвижимости определяется в соответствии с методикой определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения в автономном округе согласно приложению № 1 к настоящему Порядку.

Вид фактического использования объекта недвижимости устанавливается с учетом положений пунктов 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 НК РФ.

3.9. Акт составляется уполномоченным органом в срок не позднее 5 рабочих дней со дня истечения срока, указанного в пункте 3.3 настоящего Порядка, и подписывается должностным лицом уполномоченного органа.

Акт подлежит регистрации в уполномоченном органе в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания акта должностным лицом.

3.10. Копия акта в срок не позднее 3 рабочих дней со дня его регистрации направляется собственнику объекта недвижимости заказным письмом с уведомлением о вручении по юридическому адресу либо месту регистрации либо предоставляется под подпись собственнику, его уполномоченному представителю при личном обращении.

3.11. Собственники объектов недвижимости в течение 15 рабочих дней со дня получения ими акта вправе направить в уполномоченный орган заявление о пересмотре результатов мероприятий по определению вида фактического использования объекта недвижимости в следующих случаях:

- наличие ошибки в указанных в акте данных, полученных уполномоченным органом в соответствии с подпунктом 2.3.1 пункта 2.3 настоящего Порядка;
- отсутствие собственника либо его уполномоченного представителя при обследовании объекта недвижимости по независящим от них обстоятельствам (форс-мажор).

3.12. Рассмотрение заявления осуществляется уполномоченным органом не позднее 30 рабочих дней со дня регистрации заявления в уполномоченном органе.

3.13. По результатам рассмотрения заявления уполномоченным органом в срок, указанный в пункте 3.12 настоящего Порядка, принимается одно из следующих решений:

3.13.1. о необходимости повторного проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости;

3.13.2. о внесении изменений в акт.

3.14. Копия решения уполномоченного органа направляется заявителю заказным письмом с уведомлением о вручении по юридическому адресу либо месту регистрации не позднее 7 рабочих дней со дня истечения срока, указанного в пункте 3.12 настоящего Порядка.

3.15. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения в соответствии с пунктом 3.13 настоящего Порядка:

3.15.1. издает приказ о повторном проведении мероприятий по определению вида фактического использования объекта недвижимости, которые осуществляются в порядке, установленном пунктами 3.1 – 3.10 настоящего Порядка;

3.15.2. вносит изменения в акт в порядке, установленном пунктом 3.8 настоящего Порядка.

IV. Утверждение перечня

4.1. Перечень на очередной налоговый период, сформированный с учетом проведенных мероприятий по определению вида фактического использования

объектов недвижимости, а также на основании данных, полученных в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Порядка, ежегодно утверждается приказом уполномоченного органа в срок, установленный планом мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости, но не позднее 25 ноября года, предшествующего очередному налоговому периоду.

4.2. Перечень оформляется в соответствии с требованиями приказа Федеральной налоговой службы от 28 ноября 2014 года № ММВ-7-11/604@ «Об определении состава сведений, подлежащих включению в перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, и об утверждении формата их представления в электронной форме».

4.3. Уполномоченный орган ежегодно, не позднее 01 декабря года, предшествующего очередному налоговому периоду, направляет перечень в электронной форме в Управление Федеральной налоговой службы по автономному округу.

4.4. Уполномоченный орган ежегодно, не позднее 3 рабочих дней со дня утверждения перечня приказом, размещает перечень на странице департамента Официального Интернет-сайта исполнительных органов государственной власти автономного округа или на Официальном Интернет-сайте исполнительных органов государственной власти автономного округа.

Приложение № 1

к Порядку определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения в Ямало-Ненецком автономном округе

МЕТОДИКА

определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения в Ямало-Ненецком автономном округе

Настоящая методика разработана в целях использования при проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения в Ямало-Ненецком автономном округе (далее – методика, объект недвижимости).

I. Основные понятия, применяемые в настоящей методике

1.1. Общая площадь объекта недвижимости – суммарная площадь всех помещений объекта недвижимости, в отношении которого проводятся мероприятия по определению вида фактического использования, определяемая на основании документов кадастрового учета, документов технического учета (инвентаризации), сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) (при наличии у уполномоченного органа соответствующих документов и сведений) и (или) фактических измерений (обмера).

1.2. Полезная нежилая площадь – нежилая площадь торгового, офисного, спортивного, административного, социального и другого назначения, используемая для осуществления ее собственниками (владельцами, пользователями) своей деятельности, в том числе площадь вспомогательных помещений, не относящихся к помещениям общего пользования (в частности, места размещения инженерно-технологического оборудования, комната ожидания посетителей, комнаты хранения), используемая указанными собственниками (владельцами, пользователями).

1.3. Помещения общего пользования – помещения, используемые одновременно несколькими собственниками (владельцами, пользователями) объекта недвижимости, в отношении которого проводятся мероприятия по определению вида фактического использования (в частности, общие входные группы, общие коридоры, лифтовые холлы, санузлы, подвалы, чердаки, парковки, места размещения инженерно-технологического оборудования, обслуживающего обследуемый объект недвижимости).

1.4. В целях применения настоящей методики под частью здания (строения, сооружения) понимается этаж или часть этажа, подвал (подвальный этаж), чердак (чердачные помещения), мансардные помещения (мансарда, мансардный этаж) и иные помещения, в которых расположены помещения общего пользования, и полезная нежилая площадь (при ее наличии) в соответствующей части здания (строения, сооружения).

II. Методика расчета доли фактической площади объекта недвижимости, используемой для каждого из видов деятельности, осуществляемой в здании (строении, сооружении) и нежилом помещении, в общей площади объекта нежилого фонда

2.1. На основании документов кадастрового учета, документов технического учета (инвентаризации), сведений из ЕГРН, договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования на объекты нежилого фонда (при наличии у уполномоченного органа соответствующих документов и сведений), и (или) фактических измерений (обмера) подлежат определению:

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

2.1.2. общий объем полезной нежилой площади ($S_{\text{исп}}$), а также полезной нежилой площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности (например, $S_{\text{оф}}$ – площадь офисов, $S_{\text{пит}}$ – площадь объектов общественного питания, $S_{\text{быт}}$ – площадь объектов бытового обслуживания, $S_{\text{торг}}$ – площадь торговых объектов);

2.1.3. площадь помещений общего пользования ($S_{\text{оп}}$).

2.2. Размер площади помещения общего пользования, используемого для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оп.-оф}}$, $S_{\text{оп.-пит}}$, $S_{\text{оп.-быт}}$, $S_{\text{оп.-торг}}$) рассчитывается как произведение площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оф}}$, $S_{\text{пит}}$, $S_{\text{быт}}$, $S_{\text{торг}}$), и соотношения площади помещений общего пользования ($S_{\text{оп}}$) и общего объема полезной нежилой площади ($S_{\text{исп}}$), например:

$$S_{\text{оп.-оф}} = S_{\text{оф}} \times S_{\text{оп}} / S_{\text{исп}}$$

2.3. При определении доли помещений общего пользования, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оп.-оф}}$, $S_{\text{оп.-пит}}$, $S_{\text{оп.-быт}}$, $S_{\text{оп.-торг}}$), размер площади помещений общего пользования ($S_{\text{оп}}$) рассчитывается для каждой части здания (строения, сооружения) и относится только к полезной нежилой площади, расположенной в данной части здания (строения, сооружения).

2.4. При отсутствии полезной нежилой площади в соответствующей части здания (строения, сооружения), где расположено помещение общего пользования, или при использовании помещения общего пользования всеми собственниками (владельцами, пользователями) здания (строения, сооружения) размер площади помещения общего пользования относится ко всей полезной нежилой площади здания (строения, сооружения).

2.5. При использовании помещения общего пользования, расположенного в одной части здания (строения, сооружения), только собственниками (владельцами, пользователями) полезной нежилой площади, расположенной в другой (других) части (частях) здания (строения, сооружения), размер площади помещения общего пользования относится к полезной нежилой площади таких собственников (владельцев, пользователей).

2.6. На основании данных, определенных в соответствии с пунктами 2.1 – 2.5 настоящей методики, определяется размер фактической площади объекта недвижимости, используемой при осуществлении каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф}}$, $S_{\text{факт.-пит}}$, $S_{\text{факт.-быт}}$, $S_{\text{факт.-торг}}$), рассчитываемый как сумма площади, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оф}}$, $S_{\text{пит}}$, $S_{\text{быт}}$, $S_{\text{торг}}$), и соответствующей площади помещений общего пользования, используемых для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{оп.-оф}}$, $S_{\text{оп.-пит}}$, $S_{\text{оп.-быт}}$, $S_{\text{оп.-торг}}$):

$$S_{\text{факт.-оф}} = S_{\text{оф}} + S_{\text{оп.-оф}}.$$

2.7. В случае если в здании (строении, сооружении) расположено несколько нежилых помещений, используемых при осуществлении одного и того же вида деятельности (например, $S_{\text{оф} 1}$, $S_{\text{оф} 2}$, $S_{\text{оф} 3}$), размер фактической площади всего объекта нежилого фонда, используемой при осуществлении каждого из видов деятельности (например, $S_{\text{факт.-оф}}$), рассчитывается как сумма фактических площадей объекта нежилого фонда, используемых при осуществлении каждого из однородных видов деятельности (например, $S_{\text{факт.-оф}1}$, $S_{\text{факт.-оф}2}$, $S_{\text{факт.-оф}3}$), например:

$$S_{(\text{факт.-оф})} = S_{\text{факт.-оф}1} + S_{\text{факт.-оф}2} + S_{\text{факт.-оф}3}.$$

2.8. На основании данных, определенных в соответствии с пунктами 2.6, 2.7 настоящей методики, рассчитывается доля в процентах (целые проценты, десятые и сотые доли процентов) фактической площади объекта недвижимости, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф}}$, $S_{\text{факт.-пит}}$, $S_{\text{факт.-быт}}$, $S_{\text{факт.-торг}}$), в общей площади объекта недвижимости ($S_{\text{общ}}$), например:

$$S_{(\text{факт.-оф})}\% = (S_{\text{факт.-оф}}/S_{\text{общ}}) \times 100\%.$$

2.9. Доли ($S_{(\text{факт.-оф})}\%$, $S_{(\text{факт.-пит})}\%$, $S_{(\text{факт.-быт})}\%$, $S_{(\text{факт.-торг})}\%$), рассчитанные в соответствии с пунктом 2.8 настоящей методики, суммируются для определения вида фактического использования объекта нежилого фонда:

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

Приложение № 2

к Порядку определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения в Ямало-Ненецком автономном округе

ФОРМА АКТА

Утвержден
приказом _____
Ямало-Ненецкого автономного округа
от _____ № _____

АКТ

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

(наименование объекта)

1. Район _____
2. Город _____
3. Населенный пункт _____
4. Улица (переулок) _____
5. Дом (владение) _____
6. Корпус _____
7. Строение _____
8. Помещение _____
9. Описание объекта согласно правоустанавливающим документам _____
10. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам _____
11. Заключение о виде фактического использования объекта недвижимости _____
12. Приложение

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	2	3
1.	Общие сведения	
2.	Описание фактического использования помещений	
3.	Поэтажный план	
4.	Экспликация к поэтажному плану	
5.	Фототаблица	
6.	Иные документы	

I. Общие сведения

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

II. Описание фактического использования помещений

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

III. поэтажный план

--

IV. Экспликация к поэтажному плану

--

V. Фототаблица

--

Составлен по состоянию на «__» _____ 201__ г.

Руководитель рабочей группы

_____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

МП

Члены рабочей группы

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

Приложение № 3

к Порядку определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения в Ямало-Ненецком автономном округе

ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ

В _____
(наименование уполномоченного органа по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений на территории Ямало-Ненецкого автономного округа, в отношении которых налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости)

от _____
(Ф.И.О. физического лица/наименование юридического лица)

Адрес _____

Телефон _____

Факс _____

Электронный адрес _____

Почтовый адрес _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

о проведении обследования фактического использования объекта недвижимости

Прошу провести обследование фактического использования объекта недвижимости

с кадастровым номером _____,

площадью _____,

расположенного по адресу: _____,

в связи с _____

(указываются основания для проведения обследования)

Обязуюсь предоставить доступ в проверяемые помещения.

(Ф.И.О.)

(подпись)

(дата)

Приложение
