



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ (ГУБЕРНАТОРА)  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

от 27.04.2017

№ 319

г. Краснодар

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

В соответствии с пунктом 9 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, статьей 2 Закона Краснодарского края от 29 апреля 2016 года № 3388-КЗ «О внесении изменений в Закон Краснодарского края «О налоге на имущество организаций» п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Департаменту имущественных отношений Краснодарского края (Болдин) руководствоваться утвержденным настоящим постановлением Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее – Порядок) при определении в соответствии с пунктом 9 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, в том числе при определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, обследование которых было проведено до вступления в силу Порядка.

3. Департаменту информационной политики Краснодарского края (Пригода) обеспечить размещение (опубликование) настоящего постановления на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направление на «Официальный интернет-портал правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)).

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации (губернатора) Краснодарского края С.П. Усенко.

5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Глава администрации (губернатор)  
Краснодарского края



В.И. Кондратьев

## ПРИЛОЖЕНИЕ

### УТВЕРЖДЕН

постановлением главы администрации  
(губернатора) Краснодарского края  
от 27.04.2017 № 319

### ПОРЯДОК

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

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьей 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, статьей 1<sup>1</sup> Закона Краснодарского края от 26 ноября 2003 года № 620-КЗ «О налоге на имущество организаций» и регулирует отношения, связанные с определением вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений на основании пунктов 3, 4, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации.

2. В целях настоящего Порядка применяются следующие понятия:

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;

торговый объект – это нежилое здание (строение, сооружение), или часть нежилого 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;

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;

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;

Перечень – перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых на территории Краснодарского края налоговая база определяется как кадастровая стоимость;

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;

Уполномоченный орган – департамент имущественных отношений Краснодарского края;

Учреждение – подведомственное Уполномоченному органу государственное учреждение Краснодарского края, наделенное полномочия по проведению выездного обследования объектов недвижимого имущества в целях определения вида их фактического использования.

3. В Перечень на очередной налоговый период включаются здания (строения, сооружения) и помещения (далее также – объекты недвижимого имущества), вид фактического использования которых определен Уполномоченным органом до 1 сентября года, предшествующего очередному налоговому периоду, и которые соответствуют условиям, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, в том числе с учетом результатов рассмотрения заявлений правообладателей объектов недвижимого имущества о пересмотре решения об определении вида фактического использования, а также объекты недвижимого имущества, вид фактического использования которых соответствует условиям, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, и определен Уполномоченным органом на основании заявлений правообладателей объектов недвижимого имущества в соответствии с пунктами 18 – 21 настоящего Порядка.

4. Вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется Уполномоченным органом в отношении отдельно стоящих зданий (строений, сооружений) и помещений, соответствие которых назначению, предусмотренному подпунктом 2 пункта 1, пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup> статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, невозможно определить на основании сведений о назначении, разрешенном использовании или наименовании помещений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, или документов технического учета (инвентаризации).

Вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется на основании сведений о видах предпринимательской деятельности, осуществляемой в зданиях (строениях, сооружениях) и помещениях, и (или) сведений об использовании объектов недвижимого имущества, предоставляемых 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 случае отсутствия указанных сведений вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется путем выездного обследования.

5. При определении вида фактического использования объектов недвижимого имущества учитываются условия отнесения объектов 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<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации.

6. В целях определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений Уполномоченный орган:

не позднее чем за 5 рабочих дней до даты начала проведения обследования размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.diok.ru](http://www.diok.ru) (далее – официальный сайт) график выездного обследования объектов недвижимого имущества, сформированный из числа объектов недвижимого имущества, указанных в абзаце первом пункта 4 настоящего Порядка (далее – график обследования);

не позднее чем за 5 рабочих дней до даты обследования направляет по адресу объектов зданий (строений, сооружений) и помещений (при наличии почтового адреса) уведомления о проведении их обследования в соответствии с графиком обследования.

График обследования составляется Уполномоченным органом на отдельные периоды в течение календарного года.

7. Выездное обследование зданий (строений, сооружений) и помещений в целях определения вида их фактического использования проводят специалисты Учреждения.

8. В ходе проведения 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.

По итогам обследования составляется акт обследования объекта недвижимого имущества (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 недвижимого имущества;

кадастровый номер обследуемого объекта недвижимого имущества;

информация об обеспечении доступа для проведения обследования объекта недвижимого имущества;

дата и время обследования;

общая площадь обследуемого объекта недвижимого имущества в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости;

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;

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;

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;

иная дополнительная информация.

В случае если при проведении 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 фиксация 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 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.

9. 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 неполностью, 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.

Доля фактически используемой в целях, указанных в пунктах 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> 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.

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.

10. Акт обследования составляется не позднее 5 рабочих дней после проведения обследования соответствующего объекта недвижимого имущества.

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

11. Акты обследования с прилагаемыми к ним документами и сведения о видах предпринимательской деятельности, осуществляемой в зданиях (строениях, сооружениях) и помещениях, и (или) сведения об использовании объектов недвижимого имущества, 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, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> 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 правовым актом Уполномоченного органа.

При рассмотрении вопросов об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений Комиссия также исследует иную имеющуюся в наличии Уполномоченного органа и (или) членов Комиссии информацию о соответствующих объектах недвижимого имущества.

Комиссия с учетом условий признания зданий административно-деловыми центрами, торговыми центрами и условий признания помещений фактически используемыми для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, установленных пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, вносит Уполномоченному органу предложения об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

12. Решения об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений принимаются Уполномоченным органом на основании предложений Комиссии, внесенных по результатам рассмотрения актов обследования с прилагаемыми к ним документами и сведений о видах предпринимательской деятельности, осуществляемой в зданиях (строениях, сооружениях) и помещениях, и (или) сведений об использовании объектов недвижимого имущества, предоставленных 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.

Решение об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений принимается Уполномоченным органом не позднее 30 календарных дней после внесения предложений Комиссией и в течение 10 календарных дней после его принятия размещается на официальном сайте.

13. Решение об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, соответствующего пунктам 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, является основанием для включения зданий (строений, сооружений) и помещений в Перечень.

14. 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. К заявлению о пересмотре могут быть дополнительно приложены документы (заверенные в установленном действующим законодательством порядке копии документов), подтверждающие соответствие (несоответствие) объектов недвижимого имущества условиям признания их объектами налогообложения, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации.

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

15. 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 правообладателями зданий (строений, сооружений) и помещений дополнительные документы (заверенные в установленном действующим законодательством порядке копии документов), подтверждающие соответствие (несоответствие) объектов недвижимого имущества условиям признания их объектами налогообложения, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации.

По результатам рассмотрения заявлений о пересмотре Комиссия 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 признания их объектами налогообложения, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации.

При недостаточности или противоречивости сведений о фактическом использовании объектов недвижимого имущества Комиссия предлагает Уполномоченному органу организовать проведение повторного выездного обследования здания (строения, сооружения) и помещения специалистами Учреждения.

Повторное выездное обследование проводится специалистами Учреждения по поручению Уполномоченного органа в установленные им сроки. Объекты недвижимого имущества, в отношении которых проводится повторное выездное обследование, в график обследования не включаются.

Правообладатели объектов недвижимого имущества уведомляются Уполномоченным органом о проведении повторного выездного обследования не позднее 5 рабочих дней до дня его проведения посредством факсимильной связи либо электронной почты. В случае невозможности направления уведомления о проведении повторного выездного обследования правообладателю объекта недвижимого имущества посредством факсимильной связи либо электронной почты уведомление направляется в установленный настоящим абзацем срок посредством почтового отправления, копия уведомления вручается правообладателю специалистом Учреждения в день проведения обследования.

По результатам проведения повторного выездного обследования составляется акт обследования объекта недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными пунктами 8 – 10 настоящего Порядка.

Комиссия вносит предложение об оставлении ранее определенного вида фактического использования объектов недвижимого имущества без изменения или о его изменении с учетом результатов повторного выездного обследования.



16. На основании предложений Комиссии, внесенных по результатам рассмотрения заявлений о пересмотре, Уполномоченный орган отказывает в пересмотре решения об определении вида фактического использования здания (строения, сооружения) или помещения или обеспечивает внесение изменений в решение об определении вида фактического использования здания (строения, сооружения) или помещения.

Заявитель уведомляется о результатах рассмотрения в срок, установленный пунктом 15 настоящего Порядка, посредством почтового отправления.

Решение о внесении изменений в решение об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) или помещений принимается Уполномоченным органом не позднее 30 календарных дней после внесения предложений Комиссией и в течение 10 календарных дней после его принятия размещается на официальном сайте.

Решение, принятое по результатам рассмотрения заявлений о пересмотре, может быть обжаловано в судебном порядке.

17. Решение Уполномоченного органа о внесении изменений в решение об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) или помещений является основанием:

для исключения объекта недвижимого имущества 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<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации;

для включения объекта недвижимого имущества 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<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации.

18. В случае изменения фактического использования зданий (строений, сооружений) или помещений после 1 января налогового периода, в котором действует утвержденный Перечень, правообладатель объекта недвижимого имущества вправе подать в Уполномоченный орган заявление об определении вида фактического использования здания (строения, сооружения) или помещения (далее – заявление об определении вида использования) в срок до 1 октября текущего года.

В целях определения вида фактического использования объекта недвижимого имущества 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.

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

Правообладатели объектов недвижимого имущества уведомляются Уполномоченным органом о проведении выездного обследования на основании заявления об определении вида использования не позднее 5 рабочих дней до дня его проведения посредством факсимильной связи либо электронной почты.

По результатам проведения выездного обследования составляется акт обследования объекта недвижимого имущества. Акт обследования составляется в соответствии с требованиями, установленными пунктами 8 – 10 настоящего Порядка.

19. Заявление об определении вида использования и акт обследования объекта недвижимого имущества с прилагаемыми к ним документами выносятся на рассмотрение Комиссии.

Комиссия с учетом условий признания зданий административно-деловыми центрами, торговыми центрами и условий признания помещений фактически используемыми для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, установленных пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, вносит Уполномоченному органу предложения об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

20. На основании предложений Комиссии, внесенных по результатам рассмотрения заявлений об определении вида использования и актов обследования объектов недвижимого имущества, Уполномоченный орган принимает решение об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

Решение об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) или помещений принимается Уполномоченным органом не позднее 30 календарных дней после внесения предложений Комиссией и в течение 10 календарных дней после его принятия размещается на официальном сайте.

Заявитель уведомляется Уполномоченным органом о принятом решении в срок не позднее 15 календарных дней после его принятия посредством почтового отправления.

Решение, принятое по результатам рассмотрения заявлений об определении вида использования, может быть обжаловано в судебном порядке.

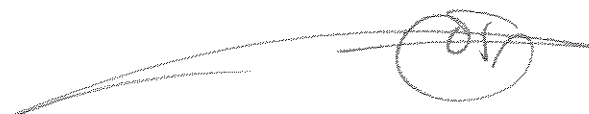
21. Решение Уполномоченного органа об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) или помещений является основанием:

для исключения объекта недвижимого имущества из Перечня при его утверждении на очередной налоговый период в случае установления по результатам рассмотрения заявления об определении вида использования несоответствия объекта недвижимого имущества условиям отнесения к

налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации;

для включения объекта недвижимого имущества в Перечень при его утверждении на очередной налоговый период в случае установления по результатам рассмотрения заявления об определении вида использования соответствия объекта недвижимого имущества условиям отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации.

Исполняющий обязанности руководителя  
департамента имущественных отношений  
Краснодарского края

 М.В. Сеницын