**Об утверждении Порядка определения вида фактического**

**использования зданий (строений, сооружений) и помещений**

В соответствии с пунктом 9 статьи 3782 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 3782 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).
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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОРЯДОК**

**определения вида фактического использования**

**зданий (строений, сооружений) и помещений**

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьей 3782 Налогового кодекса Российской Федерации, статьей 11 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 3782 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 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 3782 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.

1. В Перечень на очередной налоговый период включаются здания (строения, сооружения) и помещения (далее также – объекты недвижимого имущества), вид фактического использования которых соответствует условиям, установленным пунктами 3, 4, 41, 5 статьи 3782 Налогового кодекса Российской Федерации, и определен Уполномоченным органом до 1 сентября года, предшествующего очередному налоговому периоду, и в отношении которых правообладателями не были в установленном порядке поданы заявления о пересмотре решений Уполномоченного органа об определении вида фактического использования.
2. 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, 41 статьи 3782 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 может определяться путем выездного обследования либо 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.

1. При определении вида фактического использования объектов недвижимого имущества учитываются условия отнесения объектов к административно-деловым центрам, торговым центрам, условия признания нежилого помещения фактически использующимся для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, установленные пунктами 3, 4, 41, 5 статьи 3782 Налогового кодекса Российской Федерации.
2. В целях определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений Уполномоченный орган:

не позднее чем за 5 календарных 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 календарных 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 может составляться на отдельные периоды в течение календарного года.

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

1. 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, 41, 5 статьи 3782 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 предоставляться правообладателями объектов недвижимого имущества специалистам Учреждения при проведении обследования.

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

Акты обследования передаются Учреждением в Уполномоченный орган.

1. 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 3782 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 фактическим используемыми для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, установленных пунктами 3, 4, 41, 5 статьи 3782 Налогового кодекса Российской Федерации, вносит Уполномоченному органу предложения об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

1. 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 в течение 10 дней после его принятия размещается на официальном сайте.

1. Решение об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, соответствующего пунктам 3, 4, 41, 5 статьи 3782 Налогового кодекса Российской Федерации, является основанием для включения зданий (строений, сооружений) и помещений в Перечень.
2. 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.

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

1. 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 общую площадь используемых объектов недвижимого имущества и (или) площадь объектов недвижимого имущества, используемую для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

По результатам рассмотрения заявлений о пересмотре Комиссия вносит предложения об оставлении ранее определенного вида фактического использования объектов недвижимого имущества без изменения или об его изменении с учетом сведений, подтверждающих соответствие (несоответствие) объектов недвижимого имущества условиям признания их объектами налогообложения, установленным пунктами 3, 4, 41, 5 статьи 3782 Налогового кодекса Российской Федерации.

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

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

Правообладатели объектов недвижимого имущества уведомляются Уполномоченным органом о проведении дополнительного выездного обследования не позднее 3 дней до дня его проведения посредством факсимильной связи либо электронной почты. В случае невозможности направления уведомления о проведении дополнительного обследования правообладателю объекта недвижимого имущества посредством факсимильной связи либо электронной почты, уведомление направляется посредством почтового отправления, копия уведомления вручается правообладателю специалистом Учреждения в день проведения обследования.

По результатам проведения дополнительного выездного обследования составляется акт обследования объекта недвижимого имущества.

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

1. 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.

Решение о внесении изменений в решение об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) или помещений в течение 10 дней после его принятия размещается на официальном сайте.

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

1. 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, 41, 5 статьи 3782 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, 41, 5 статьи 3782 Налогового кодекса Российской Федерации.

Руководитель департамента

имущественных отношений

Краснодарского края С.В. Болдин