



УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

От 14.05.2018 № 638 **ПРИКАЗ**
г. Брянск

Об утверждении методики
определения вида
фактического использования
зданий (строений, сооружений)
и помещений, расположенных
на территории Брянской
области, для целей
налогообложения

В соответствии с постановлением Правительства Брянской области от 26.12.2017 №747-п «Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений и Положения о межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов, касающихся определения перечня объектов недвижимого имущества и вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Брянской области, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, для целей налогообложения»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить методику определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Брянской области, для целей налогообложения, согласно приложению.

2. Поручить отделу кадастровой оценки и контроля за использованием недвижимости и земельных ресурсов:

2.1. Обеспечить направление настоящего приказа в течение трех рабочих дней после его подписания в департамент внутренней политики Брянской области для размещения (опубликования) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

2.2. После подписания разместить (опубликовать) настоящий приказ на официальном сайте управления имущественных отношений Брянской

области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.uprio.ru);

3. Настоящий приказ вступает в силу с даты его размещения (опубликования) на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника управления имущественных отношений Брянской области Маслова С.В.

Начальник управления



С.И.Карелина

МЕТОДИКА
определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и
помещений, расположенных на территории Брянской области, для целей
налогообложения

Настоящая методика разработана в соответствии со статьей 378.2 и пунктом 3 статьи 402 Налогового кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Брянской области от 26.12.2017 №747-п «Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений и Положения о межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов, касающихся определения перечня объектов недвижимого имущества и вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Брянской области, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, для целей налогообложения» в целях использования при проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Брянской области (далее – Мероприятия по обследованию объектов недвижимости), для целей налогообложения (далее - Методика).

I. Основные понятия, применяемые в настоящей Методике

1.1. В настоящей Методике применяются понятия (определения) в значении, указанном в Постановлении Правительства Брянской области от 26.12.2017 № 747-п «Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Брянской области, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, для целей налогообложения и Положения о межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов, касающихся определения перечня объектов недвижимого имущества и вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Брянской области, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, для целей налогообложения», а также в соответствии с иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

II. Информационная база для проведения Мероприятий по обследованию объектов недвижимости

2.1. При проведении Мероприятий по обследованию объектов недвижимости могут быть использованы:

- кадастровые паспорта объектов капитального строительства;
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на объекты недвижимости;
- правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на объекты недвижимости;
- разрешение на строительство, разрешение на ввод объектов в эксплуатацию;
- технические паспорта;
- разрешительная документация на проведение перепланировки, помещений объекта недвижимости (в случаях проведения перепланировки помещений);

- разрешительная документация на проведение реконструкции объекта недвижимости (в случаях проведения его реконструкции);
- справки кадастровых инженеров о соответствии сведений об объектах, указанных в технических документах, сведениям, указанным в соответствующих актах обследования, в том числе по местоположению объектов недвижимости;
- технические заключения и экспертизы;
- выписки из ЕГРН на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости;
- выписки из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей в отношении правообладателей объектов недвижимости;
- иные документы, характеризующие объекты недвижимости.

III. Формы Мероприятий по обследованию объектов недвижимости

3.1. Мероприятия по обследованию объектов недвижимости осуществляются в следующих формах:

- 1) в форме камерального исследования соответствующих сведений, используемых для проведения Мероприятий по обследованию объектов недвижимости;
- 2) в форме выездного обследования на месте (в натуре);
- 3) комплексно - путем камерального исследования и последующего выездного обследования (далее - комплексное обследование).

3.2. Мероприятия по обследованию объектов недвижимости в форме камерального исследования осуществляются для включенных в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость (далее – Перечень), назначение которых с большой долей достоверности может быть установлено или подтверждено документами, предусмотренными в разделе 2 настоящей Методики (объекты с наименованием магазин, торговый центр и т.д.), то есть в случае, если наименование (назначение) объекта недвижимости, указанное в сведениях ЕГРН, либо в документах технического учёта (инвентаризации), явно соответствует видам (назначению, наименованию) объектов недвижимости, указанным в п.п. 1-4 пункта 1 статьи 378.2. Налогового кодекса Российской Федерации.

К таковым относятся объекты недвижимости, включённые в Перечень по результатам проведения Мероприятий по обследованию объектов недвижимости в предыдущем году, но только при наличии достаточных данных, полученных в результате камерального исследования, о соответствии объекта, включённого в Перечень предыдущего года, критериям для налогообложения, указанным в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации. При недостаточности указанных данных, либо при наличии у любого из Уполномоченных органов информации об изменении характеристик объекта недвижимости в предыдущем или текущем налоговом периоде, влияющих на правомерность нахождения объекта недвижимости в Перечне текущего года, на отнесение его в Перечень на очередной налоговый период, в отношении такого объекта недвижимости обследование может осуществляться в форме выездного обследования либо в форме комплексного обследования.

3.3. Мероприятия по обследованию объектов недвижимости в форме выездного обследования осуществляются для включенных в Перечень объектов недвижимости, сведения о которых не достаточны для принятия по ним необходимого решения.

3.4. Первоочередному обследованию в натуре подлежат вновь выявленные объекты недвижимости и те объекты недвижимости, информация (сведения) по которым, имеющаяся в распоряжении Уполномоченных органов, не позволяет однозначно установить соответствие объекта недвижимости критериям его фактического

использования для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, предусмотренным пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

3.5. Результатом Мероприятий по обследованию объекта недвижимости является Акт проведения мероприятия для определения вида фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения, форма которого устанавливается в приложении № 1 к настоящей Методике.

IV. Цели мероприятий при выездном и комплексном обследованиях

4.1 Мероприятия в формах выездного и комплексного обследований для расчета процента фактического использования их общей площади для видов деятельности, подпадающих под статью 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, применяется для объектов недвижимости, использование которых не определено документально.

4.2. Расчет процента фактического использования общей площади зданий и помещений для видов деятельности, подпадающих под статью 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, производится работниками Уполномоченного учреждения.

V. Акт проведения мероприятий по включенному в Перечень объекту недвижимости

5.1. По результатам проведения Мероприятий по обследованию объектов недвижимости Территориальной комиссией не позднее 10 рабочих дней с момента обследования объекта недвижимости составляется Акт проведения мероприятия для определения вида фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения (далее – Акт) по форме, согласно Приложению №1 к настоящей Методике. Акт подписывается секретарем и членами Территориальной комиссии.

5.2. В Акте производится описание и запись рассчитанных площадей помещений по видам их фактического использования в физическом и процентном соотношении в соответствии с установленными требованиями действующего законодательства. Уполномоченное учреждение вправе определить порядок расчетов соответствующим приказом учреждения.

5.3. Акт является основанием для рассмотрения вопроса по отнесению соответствующего объекта недвижимости к перечню объектов, налогообложение которых осуществляется, исходя из кадастровой стоимости, на заседании Межведомственной комиссии.

5.4. В случае, если при проведении мероприятия в форме выездного обследования на месте возникли обстоятельства, препятствующие доступу на объект недвижимости, Акт 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 выполняется фиксация вывесок (конструкций) с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в обследуемом здании (строении, сооружении) или помещении) и указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу на объект недвижимости.

5.5. Фотосъемка объектов недвижимости, их частей и информационных стендов проводится при необходимости с целью фиксации фактического использования объекта и его местонахождения (адреса).

АКТ №
проведения мероприятия для определения вида фактического
использования здания (строения, сооружения) и помещения

(наименование объекта)

1. Район _____
2. Город _____
3. Населенный пункт _____
4. Улица (переулок) _____
5. Дом (владение) _____
6. Корпус _____
7. Строение _____
8. Помещение _____

I. Общие сведения об объекте проведения мероприятия

1.1. Общие сведения о здании (строении, сооружении), помещении	
Кадастровый номер	
Наименование	
Общая площадь – S общ. (кв.м.)	
Количество этажей	
Вид использования объекта в соответствии с технической документацией	
Владелец	
Вид права	
1.2. Общие сведения о земельном участке, на котором расположен объект	
Кадастровый номер	
Площадь	
Разрешенное использование	
1.3 Основание проведения мероприятия	
1) Мероприятие по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения (далее именуется - Мероприятие)	
2) Повторно проведенное Мероприятие в связи с заявлением правообладателя объекта недвижимого имущества, не согласного с результатами проведенного Мероприятия, о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимого имущества	
3) Мероприятие, проведенное в связи с заявлением правообладателя объекта недвижимого имущества об исключении его из перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, в связи с изменением вида фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения	
4) Мероприятие, проведенное в связи с заявлением правообладателя объекта недвижимости об исключении его из перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, в случае фактического использования по указанному в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации назначению менее 20 процентов общей площади объекта недвижимого имущества	

1.4 Форма проведения мероприятия	
1) в форме выездного обследования на месте (в натуре)	
2) в форме камерального исследования соответствующих сведений, используемых для проведения Мероприятий по обследованию объектов недвижимости	
3) комплексно – путем камерального обследования и последующего натурного обследования	
1.5 Мероприятие проведено	
С доступом в здание (строение, сооружение), помещение	
Без доступа в здание (строение, сооружение), помещение	
1.6 Источник сведений, используемый для расчета показателей площадей, указанных в настоящем акте	
1) На основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости	
2) На основании документов кадастрового учета	
3) На основании документов технического учета (инвентаризации)	
4) На основании фактических измерений (обмера)	
1.7 Обследование (обмер) объекта проведено	
1) С согласия и при участии правообладателя или его представителя	
2) Без согласия правообладателя или его представителя	
3) Правообладатель или его представитель препятствовали проведению обследования	
4) Правообладатель или его представитель запретили проведение обследования и препятствовали его осуществлению	

II. Описание фактического использования помещений

N п/п	Наименование вида полезной нежилой площади, используемой для осуществления вида деятельности	Площадь, Сисп (кв.м.)	Фактическое использование	%
1	2	3	4	5
	Торговля			
	Офисы			
	Общественное питание			
	Бытовое обслуживание			
	Иное			
	Общая площадь, кв.м	Σ		
	в т.ч. по ст.378.2, кв.м	Σ		
	%	%		

III. Выводы Комиссии о виде фактического использования объекта

В результате обследования комиссией установлено:

1. суммарная площадь помещений объекта обследования составляет _____ кв.м,
2. используемая площадь помещений объекта обследования составляет _____ кв.м,
в т.ч. относящаяся к видам использования по ст.378.2 (офисов, торговых объектов,
объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания) _____ кв.м,
_____ %.

На основании материалов обследования установлено:

«Здание (строение, сооружение), помещение фактически используются (не используются) для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания», процент которых к общей S составляет: _____

IV. Перечень прилагаемых документов

№п/п	Наименование прилагаемых документов	Дата составления	Кол-во листов	примечание
1	2	3	4	5
1	Позэтажный план			
2	Экспликация к поэтажному плану			
4	Фототаблица			
5	Иные документы			
6				

Составлен по состоянию на " 201__ г.

Секретарь комиссии

/ /

(подпись)

(Ф.И.О.)

Члены комиссии:

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)

(подпись)