



ПРАВИТЕЛЬСТВО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29.01.2025 № 17

О внесении изменения в постановление Правительства Самарской области от 25.07.2016 № 402 «Об утверждении порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений»

В соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса Российской Федерации Правительство Самарской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление Правительства Самарской области от 25.07.2016 № 402 «Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений» изменение, изложив Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министерство имущественных отношений Самарской области.

3. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Первый
вице-губернатор –
председатель Правительства
Самарской области



М.А. Смирнов

003237

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Правительства
Самарской области
от 29.01.2025 № 17

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

1. Настоящий Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений разработан в соответствии со статьей 378.2 части второй Налогового кодекса Российской Федерации в целях определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее – объекты недвижимости), используемых для:

- делового, административного или коммерческого назначения;
- размещения торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания;
- размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

2. Вид фактического использования объектов недвижимости определяется министерством имущественных отношений Самарской области (далее – уполномоченный орган) с учетом положений пунктов 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса Российской Федерации.

Для осуществления своих полномочий, указанных в пункте 9 настоящего Порядка, уполномоченный орган вправе привлекать подведомственные ему организации.

3. Для определения вида фактического использования объектов недвижимости для целей налогообложения используются: сведения из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН);

документы технического учета (инвентаризации);

акты осмотра объектов недвижимого имущества, указанные в пункте 9 настоящего Порядка и свидетельствующие о фактическом использовании объектов недвижимости.

4. Юридические и физические лица, являющиеся (являвшиеся) собственниками объектов недвижимости в соответствующем налоговом периоде, органы государственной власти, органы местного самоуправления в Самарской области (далее – заявители) вправе направить в уполномоченный орган заявление по форме согласно приложению 1 к настоящему Порядку об определении вида фактического использования объектов недвижимости (далее – заявление) в случае несогласия с включением или невключением соответствующего объекта недвижимости в Перечень объектов недвижимого имущества, находящихся на территории Самарской области, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, для целей налогообложения (далее – Перечень) после официального опубликования Перечня.

Вид фактического использования объектов недвижимости по обращениям заявителей, предусмотренным настоящим пунктом, определяется уполномоченным органом в отношении каждого объекта недвижимости не более одного раза в период с 1 января по 31 декабря каждого календарного года.

С заявлением об определении вида фактического использования объекта недвижимости – здания вправе обратиться лицо, являющееся собственником помещений в здании.

5. В заявлении указываются:

фамилия, имя и отчество (при наличии), место жительства заинтересованного лица, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для физического лица);

полное наименование, адрес места нахождения юридического лица, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика (для юридического лица, кроме органов государственной власти, органов местного самоуправления в Самарской области);

кадастровый номер, площадь, адрес и наименование объекта недвижимости, в отношении которого подано заявление;

кадастровый номер земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН и в границах которого расположен объект недвижимости, в отношении которого подано заявление (при наличии таких сведений у заявителя);

почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, телефон для связи с заявителем.

6. К заявлению прилагаются:

а) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

б) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о юридическом лице, являющемся заявителем;

в) заверенные в установленном порядке документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя (кроме органов государственной власти, органов местного самоуправления в Самарской области);

г) заверенные в установленном порядке копии документов, удостоверяющих личность представителя заявителя;

д) выписки из ЕГРН в отношении объекта недвижимости (в том числе выписки о переходе прав на объект недвижимости, выписки на все помещения в здании, в отношении которого подано заявление, выписки на здание, в котором расположено помещение, в отношении которого подано заявление) и земельного участка, в границах которого расположен объект недвижимости;

е) заверенные в установленном порядке органами технической инвентаризации документы технического учета (инвентаризации) объекта недвижимости (при наличии);

ж) документы, подтверждающие использование объекта недвижимости и земельного участка, на котором расположен данный объект недвижимости в соответствующем налоговом периоде (в том числе договоры аренды, безвозмездного пользования, лицензии, разрешения, при наличии);

з) акты осмотра объектов недвижимого имущества, свидетельствующие о фактическом использовании объектов недвижимости, с приложением материалов фотосъемки, составленные соответствующими органами местного самоуправления в Самарской области по форме согласно приложению к настоящему Порядку, соответствующие требованиям пунктов 8, 9 настоящего Порядка (в случае обращения с заявлением органов местного самоуправления в Самарской области);

и) сообщение заявителя, содержащее перечень всех помещений в здании, в отношении которого подано заявление, с указанием кадастровых номеров помещений, адресных ориентиров (в случае обращения собственника помещения с заявлением об определении вида фактического использования здания, в котором расположено помещение).

Документы, указанные в подпунктах «б», «д» настоящего пункта, запрашиваются уполномоченным органом самостоятельно в порядке межведомственного взаимодействия в том случае, если они не представлены заявителем, в срок, не превышающий 5 рабочих дней с даты поступления заявления.

7. Уполномоченный орган проводит проверку поступившего заявления и документов на соответствие требованиям к их содержанию, укомплектованности и оформлению, установленным пунктами 4 – 6 настоящего Порядка.

Основаниями для возврата заявления и прилагаемых к нему документов являются:

а) несоответствие содержания заявления требованиям, указанным в пункте 5 настоящего Порядка;

б) отсутствие документов, указанных в подпунктах «а», «в», «г», «з», «и» пункта 6 настоящего Порядка;

в) несоблюдение условий о периодичности установления вида фактического использования объектов, указанной в пункте 4 настоящего Порядка;

г) обращение с заявлением лица, не являющегося собственником объекта недвижимости в соответствующем налоговом периоде (за исключением случаев, если заявителями являются органы местного самоуправления Самарской области, а также случаев обращения с заявлением лиц, являющихся собственниками помещения (помещений) в здании, в отношении которого подано в заявление);

д) отсутствие в ЕГРН сведений об объекте недвижимости, в отношении которого подано заявление (в соответствующем налоговом периоде).

Решение о возврате заявления и прилагаемых к нему документов с указанием причин возврата принимается уполномоченным органом в течение 10 рабочих дней со дня поступления в уполномоченный орган заявления и документов, указанных в пунктах 5, 6 настоящего Порядка, и направляется заявителю в письменной форме по почтовому адресу, указанному в заявлении, в случае поступления заявления в уполномоченный орган в письменной форме и адресу электронной почты, указанному в заявлении, в случае поступления заявления в уполномоченный орган в форме электронного документа.

8. В случае, если на основании документов, указанных в пункте 6 настоящего Порядка, не представляется возможным определить один из видов использования объектов недвижимости, предусмотренных пунктом 1 настоящего Порядка (с учетом положений пунктов 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса Российской Федерации), уполномоченный орган либо подведомственная организация (в случае ее привлечения) осуществляет осмотр таких объектов недвижимости в течение 30 дней с даты поступления заявления (за исключением случаев, если заявителями являются органы местного самоуправления в Самарской области).

Уведомление о необходимости проведения осмотра направляется уполномоченным органом в адрес заявителя способом, указанным в абзаце восьмом пункта 7 настоящего Порядка, в срок, не превышающий 12 рабочих дней с даты поступления заявления.

Уведомление о необходимости проведения осмотра считается в любом случае полученным собственником объекта недвижимости по истечении 10 дней с момента его направления по почтовому адресу, указанному в заявлении, в случае поступления заявления в уполномоченный орган в письменной форме и адресу электронной почты, указанному в заявлении, в случае поступления заявления в уполномоченный орган в форме электронного документа.

9. Осмотр объектов недвижимости, указанный в пункте 8 настоящего Порядка, осуществляется комиссией, созданной решением уполномоченного органа, либо комиссией, созданной решением подведомственной организации (в случае ее привлечения). При этом правообладатели объектов недвижимости обязаны обеспечить беспрепятственный доступ членам комиссии для осмотра объекта недвижимости.

Уведомление о дате и времени проведения осмотра направляется комиссией в срок не позднее 5 рабочих дней до даты проведения осмотра способом, указанным в абзаце восьмом пункта 7 настоящего Порядка.

В случае рассмотрения вопроса определения вида фактического использования здания, уведомления о дате и времени проведения осмотра направляются комиссией в срок не позднее 5 рабочих дней до даты проведения осмотра всем правообладателям помещений, находящимся в указанном здании, по адресу местонахождения юридического лица, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц либо по адресу помещения (для граждан).

Уведомление о проведении осмотра считается в любом случае полученным правообладателем объекта недвижимости по истечении 10 дней с момента его направления по почтовому адресу, указанному в заявлении, в случае поступления заявления в уполномоченный орган в письменной форме и адресу электронной почты, указанному в заявлении, в случае поступления заявления в уполномоченный орган в форме электронного документа.

10. По итогам осмотра в течение 5 рабочих дней уполномоченным органом (подведомственной организацией) составляется акт осмотра объектов недвижимости по форме согласно приложению 2 к настоящему Порядку.

11. Уполномоченный орган на основании полученных сведений и документов, указанных в пункте 6 настоящего Порядка, а также на основании информации, полученной по результатам осмотра, указанного в пункте 8 настоящего Порядка, с учетом пункта 1 настоящего Порядка и положений, установленных пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса Российской Федерации, принимает:

решение об определении вида фактического использования объектов недвижимости как объектов, соответствующих требованиям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в случае если из полученных сведений и документов представляется возможным определить вид фактического использования объектов недвижимости, а также в случае отказа правообладателей объектов недвижимости в обеспечении беспрепятственного доступа членов комиссии к объекту недвижимости для

его осмотра и наличия признаков размещения в нем офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания (акт осмотра в этом случае составляется с указанием выявленных признаков размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания с приложением фотоматериалов и (или) видеоматериалов, в том числе фиксацией вывесок (конструкций) с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в обследуемом здании (строении, сооружении) и помещении, и (или) наименования обследуемых объектов недвижимого имущества, и указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу к объекту недвижимого имущества);

решение об определении вида фактического использования объектов недвижимости как объектов, не соответствующих требованиям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в случае если из полученных сведений и документов следует, что объекты не соответствуют требованиям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

12. Решения, указанные в пункте 11 настоящего Порядка, принимаются уполномоченным органом в течение 15 рабочих дней со дня получения уполномоченным органом сведений и документов, указанных в пунктах 6, 8 настоящего Порядка, а также информации, полученной по результатам осмотра, предусмотренного пунктом 9 настоящего Порядка.

Соответствующее решение направляется уполномоченным органом в адрес заявителя способом, указанным в абзаце восьмом пункта 7 настоящего Порядка.

13. Решения об определении вида фактического использования объектов недвижимости как объектов, не соответствующих положениям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, являются основанием для исключения этих объектов недвижимости из Перечня, определенного уполномоченным органом на текущий налоговый период, а также на налоговые периоды, предшествующие календарному году

направления заявления, предусмотренного пунктом 4 настоящего Порядка (но не более чем за три налоговых периода), в случае если такие объекты были включены в данный Перечень. Исключение из Перечня объектов недвижимости, снятых с государственного кадастрового учета, производится с года (даты) исключения таких объектов из единого государственного реестра недвижимости.

Решения уполномоченного органа об определении вида фактического использования объектов недвижимости как объектов, не соответствующих положениям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, являются основанием для исключения такого объекта из Перечня в случае, если заявителем исполнена обязанность по обеспечению беспрепятственного доступа для осмотра объекта недвижимости, установленная пунктом 9 настоящего Порядка.

14. Уполномоченный орган ежеквартально принимает решения об исключении из Перечня на соответствующий налоговый период объектов на основании решений, указанных в абзаце третьем пункта 11, пункте 16 настоящего Порядка.

Решения уполномоченного органа о внесении изменений в Перечень подлежат официальному опубликованию в установленном порядке, а также размещению в пятидневный срок с даты принятия на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и направлению в Управление Федеральной налоговой службы по Самарской области.

15. Объекты недвижимости, вид использования которых устанавливается в соответствии с положениями статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и в отношении которых в текущем налоговом периоде поданы заявления об определении вида фактического использования и приняты решения об определении вида фактического использования, подлежат включению в Перечень на очередной налоговый период.

16. Уполномоченный орган самостоятельно принимает решение об устранении технической ошибки, допущенной при включении объектов недвижимости в Перечень.

Под технической ошибкой понимается включение объектов недвижимости в Перечень в случае, если по состоянию на 1 число соответствующего налогового периода:

объект недвижимости снят с государственного кадастрового учета;

объект, назначение которого, согласно сведениям ЕГРН, определено как жилое (в том числе жилое помещение, жилой дом, квартира, многоквартирный жилой дом);

объект, наименование которого, согласно сведениям ЕГРН, определено как садовый дом, гараж, баня, теплица, сарай, погреб, кладовая, предназначенные для удовлетворения гражданами хозяйственных, бытовых нужд.

Положения настоящего пункта не применяются в случае принятия уполномоченным органом решения об определении вида фактического использования объекта недвижимости как объекта, соответствующего требованиям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации по правилам, установленным настоящим Порядком, а также в случае, если в распоряжении уполномоченного органа имеются акты осмотра, согласно которым объект подлежит отнесению к объектам, налогообложение которых должно производиться по правилам, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Положения настоящего пункта не подлежат применению в случае обращения граждан и юридических лиц по вопросам определения фактического вида использования объекта недвижимости. Обращения граждан и юридических лиц по вопросам определения фактического вида использования объекта недвижимости подлежат рассмотрению по правилам, установленным пунктами 1 – 15 настоящего Порядка.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к Порядку
определения вида фактического
использования зданий (строений,
сооружений) и помещений

ЗАЯВЛЕНИЕ
об определении вида фактического использования зданий
(строений, сооружений) и помещений

В министерство имущественных
отношений Самарской области

От _____
(для юридических лиц – полное наименование,

организационно-правовая форма, сведения о государственной регистрации;
для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные)

Адрес заявителя (ей) _____
(местонахождение юридического лица;

место регистрации физического лица)

Телефон (факс) заявителя(ей). Почтовый адрес и (или) адрес электронной
почты _____

Иные сведения о заявителе(ях) _____
(для юридических лиц: ИНН, ОГРН)

Прошу(сим) определить вид фактического использования объекта
недвижимого имущества с кадастровым номером _____

Иные сведения об объекте недвижимого имущества _____
(наименование, площадь, адрес)

Кадастровый номер земельного участка _____
(если земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет)

Исключить (включить) объект недвижимого имущества из Перечня объектов
недвижимого имущества, находящихся на территории Самарской области, в
отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая
стоимость, для целей налогообложения на _____ год.

Приложение:

Заявитель _____ Подпись _____
(Ф.И.О., должность представителя
юридического лица;
Ф.И.О. физического лица)

« _____ » _____ 20 _____ г.

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к Порядку
определения вида фактического
использования зданий (строений,
сооружений) и помещений

Акт
осмотра объекта недвижимого имущества

« ____ » _____ 20__ г. _____
(наименование населенного пункта)

Дата проведения обследования « ____ » _____ 20__ г.

Обследование начато в « ____ » ч. « ____ » мин.

Обследование окончено в « ____ » ч. « ____ » мин.

На основании распоряжения министерства имущественных отношений Самарской области от « ____ » _____ 20__ г. № _____ комиссией, созданной приказом (распоряжением) министерства имущественных отношений Самарской области от « ____ » _____ 20__ г. № _____, в составе:

проведено обследование (здания, строения, сооружения, помещения) по адресу:

1. Общие сведения об объекте недвижимого имущества (далее – объект):

кадастровый номер _____;

общая площадь ($S_{\text{общ}}$) _____ кв. метров;

наименование объекта *

_____;

назначение объекта *

_____;

кадастровый номер здания (при обследовании помещений)

_____;

количество этажей * _____;

адрес (местонахождение) объекта _____

площадь объекта * (кв. метров) _____

собственник * (собственники) _____

пользователь (пользователи) _____

2. Общие сведения о земельном участке:

кадастровый номер _____

вид разрешенного использования * _____

3. Мероприятие проведено с доступом на объект (без доступа на объект): _____

Обследование проведено в присутствии: _____

4. Описание использования объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Этаж	№ комнаты	Площадь (кв. м)	Использование	Фото №
	ИТОГО помещений мест общего пользования					
	ИТОГО помещений без учета мест общего пользования, S пом. общ.					

* Сведения заполняются с указанием источника информации (на основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости, документов технического учета (инвентаризации) либо фактических измерений (обмера).

5. Расчет доли площади объекта для определения вида фактического использования объекта недвижимого имущества (приведен в таблице)

Таблица

№ п/п	Наименование показателя	Обозначение показателя	Помещения по технической документации (поэтажный план)			Показатель, формула расчета	Значение показателя
			№ комнаты, этаж	площадь, кв.м	Площадь под объектом коммерческого использования		
1.	Фактическая площадь объекта недвижимого имущества делового, административного или коммерческого назначения, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (кв. метров / %)	Садм				$\text{Садм}\% = \frac{\text{Садм. общ}}{\text{Спом. общ}} \cdot 100\%$	
			ИТОГО Садм. общ				
2.	Фактическая площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения объектов общественного питания (кв. метров / %)	Спит				$\text{Спит}\% = \frac{\text{Спит. общ}}{\text{Спом. общ}} \cdot 100\%$	
			ИТОГО Спит. общ				

№ п/п	Наименование показателя	Обозначение показателя	№ комнаты, этаж	площадь, кв.м	Площадь под объектом коммерческого использования	Показатель, формула расчета	Значение показателя
3.	Фактическая площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения торговых объектов (кв. метров / %)	Сторг				$\text{Сторг}\% = \frac{\text{Сторг.общ}}{\text{Спом.общ}} \cdot 100\%$	
			ИТОГО Сторг. общ				
4.	Фактическая площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения объектов бытового обслуживания (кв. метров / %)	Сбыт				$\text{Сбыт}\% = \frac{\text{S быт. общ}}{\text{S пом. общ}} \cdot 100\%$	
			ИТОГО Сбыт общ				
5.	ИТОГО площадь объектов (кв.м) в соответствии со ст. 378.2 ч. 2 НК РФ (%)	S	S = Садм общ + Спит общ+ Сторг общ+ +Сбыт общ			$\text{S}\% = \frac{\text{S}}{\text{Спом. общ}} \cdot 100\%$	

Особые отметки (выявленные в ходе обследования признаки, свидетельствующие об использовании объекта недвижимого имущества в установленных целях, иная информация, полученная в ходе проведения обследования)

6. Приложение (при наличии).

Подписи членов комиссии:

(наименование должности)	(подпись)
--------------------------	-----------

7. Фототаблица (приложение, с номерами фото)

8. Замечания участников осмотра объекта недвижимого имущества:

Заявители:

(подпись)	(Фамилия И.О.)
-----------	----------------

(подпись)	(Фамилия И.О.)
-----------	----------------

Председатель комиссии

(должность)	(подпись)	(Фамилия И.О.)
-------------	-----------	----------------

Члены комиссии (указываются в количестве, утвержденном решением о создании комиссии):

(должность)	(подпись)	(Фамилия И.О.)
-------------	-----------	----------------