**Об утверждении порядка определения вида**

**фактического использования зданий**

**(строений, сооружений) и помещений**

**для целей налогообложения**

В соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, законом Воронежской области от 25.11.2016
№ 62-ОЗ «О налоге на имущество организаций» правительство Воронежской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в целях налогообложения согласно приложению.

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных районов (городских округов) Воронежской области руководствоваться Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в целях налогообложения при оказании содействия департаменту имущественных и земельных отношений Воронежской области в организации и проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в целях налогообложения и формированию перечня объектов,

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя губернатора Воронежской области – первого заместителя председателя правительства Воронежской области Шабалатова В.А.

 Губернатор

Воронежской области А.В. Гусев

Приложение

Утверждено

постановлением

правительства Воронежской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВИДА

ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЙ

(СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ) И ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения (далее - Порядок) разработан на основании пункта 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в целях установления вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Объекты) и в соответствии с Законом Воронежской области от 25.11.2016 № 62-ОЗ «О налоге на имущество организаций».

2. В целях настоящего Порядка применяются следующие понятия:

здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки);

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;

здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

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 конкретных бытовых потребностей индивидуального клиента или группы клиентов, и обеспеченные необходимым оборудованием (например, ателье, мастерские, павильоны, салоны и пр.).

Понятия и термины, используемые в Порядке, применяются в значениях, определенных Налоговым кодексом Российской Федерации.

3. Вид фактического использования Объектов определяется департаментом имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее - Департамент) в соответствии с настоящим Порядком на основании результатов мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости, проведенных комиссией по вопросам формирования перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее - Комиссия) с учетом положений пунктов 3-5
статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и статьи 1.1 Воронежской области от 25.11.2016 № 62-ОЗ «О налоге на имущество организаций».

Состав и положение о Комиссии определяется приказом Департамента. В состав Комиссий включаются сотрудники Департамента, сотрудники иных органов и организаций (по согласованию). Количество членов комиссии не может быть менее пяти.

4. Определение вида фактического использования объектов недвижимости осуществляется в отношении следующих видов недвижимого имущества:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

5. Мероприятия по определению вида фактического использования Объектов проводятся в форме:

- межведомственного взаимодействия Департамента с государственными органами, органами местного самоуправления Воронежской области, организациями;

- обследования объектов недвижимости.

6. Обследование с целью определения вида фактического использования объектов недвижимости проводится постоянно действующими рабочими группами, создаваемыми органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов Воронежской области, на территории которых находятся объекты недвижимости, на основании графика, формируемого в порядке п. 7 настоящего Порядка. В правовом акте о создании рабочей группы указываются сведения о членах рабочей группы, уполномоченных на проведение мероприятия по обследованию (фамилия, имя, отчество (при наличии), должность).

7. Подведомственное Департаменту государственное бюджетное учреждение Воронежской области «Центр государственной кадастровой оценки Воронежской области» (далее – Учреждение) на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) о находящихся в собственности физических и юридических лиц нежилых зданиях (строениях, сооружениях) и помещениях в них, ежемесячно формирует график обследования объектов, в отношении которых планируется осуществление обследования по определению вида фактического использования, который утверждается приказом Департамента. В графике указываются сведения о кадастровом номере, наименовании и адресе (местонахождении) объектов недвижимости, в отношении которых проводится обследование, сроки проведения обследования.

8. График обследования объектов, в отношении которых планируется проведение обследования, не позднее чем за 5 рабочих дней до начала их обследования размещается на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее – официальный сайт Департамента), а также направляется в орган местного самоуправления муниципального района, городского округа Воронежской области, на территории которого находятся объекты недвижимости.

9. При подготовке к проведению обследования рабочая группа использует информацию, содержащуюся в ЕГРН, документах технического учета (инвентаризации), сведения, содержащиеся в открытых источниках информации, включая сведения, содержащиеся в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Для определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений рабочая группа вправе предложить правообладателям объектов недвижимости представить информацию об остаточной стоимости объекта недвижимости, правоустанавливающие документы на объект недвижимости (копии договоров купли-продажи, аренды, субаренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и т.д.), техническую документацию на объект недвижимости (копии кадастрового паспорта, технического паспорта, поэтажного плана, экспликации).

Правообладателям объектов недвижимости рекомендуется не позднее десяти рабочих дней со дня получения мотивированного запроса представить в рабочую группу запрашиваемые документы.

Копии документов, направляемых в рабочую группу, заверяются печатью (при наличии печати) и подписью руководителя юридического лица или его уполномоченных представителей.

10. В целях обеспечения возможности участия правообладателя объекта недвижимого имущества или присутствия его представителя при проведении обследования такой правообладатель уведомляется рабочей группой о проведении обследования не позднее чем за три рабочих дня до начала его проведения любым доступным способом, позволяющим подтвердить факт получения уведомления.

11. При проведении обследования члены рабочей группы, уполномоченные на проведение мероприятия:

* посещают объекты недвижимости, в отношении которых необходимо определить вид фактического использования, в случае свободного доступа в такие объекты;
* проводят визуальный внешний и внутренний осмотр объекта недвижимости;
* проводят фотосъемку (при необходимости - видеосъемку), фиксирующую фактическое использование здания (строения, сооружения) и нежилого помещения, а также фотосъемку (при необходимости - видеосъемку) рекламных конструкций, вывесок, информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в обследуемом здании (строении, сооружении) и помещении;
* проводят измерение (обмер) объектов недвижимости (при необходимости).

12. По результатам проведения обследования членами рабочей группы составляется акт обследования фактического использования здания (строения, сооружения) или нежилого помещения (далее – акт обследования) по форме согласно приложению к настоящему Порядку в срок не позднее 10 рабочих дней с даты обследования.

13. В акте обследования отражается следующая информация:

* дата и время проведения обследования;
* место составления акта обследования;
* фамилии, имена, отчества и должности лиц, проводивших обследование;
* адрес обследуемого имущества;
* кадастровый номер обследуемого объекта недвижимого имущества;
* информация об обеспечении доступа для проведения обследования объекта недвижимого имущества;
* общая площадь обследуемого объекта недвижимого имущества в соответствии со сведениями ЕГРН;
* выявленные в ходе обследования признаки, свидетельствующие об использовании объекта недвижимого имущества в установленных целях;
* информация о проценте площади объекта недвижимого имущества, используемого в установленных целях;
* иная дополнительная информация.

14. В случае если при проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений возникли обстоятельства, препятствующие доступу членов рабочей группы в указанное здание (строение, сооружение) и помещение, вид фактического использования такого объекта определяется на основании данных его внешнего визуального осмотра, сведений, содержащихся в открытых источниках информации, включая сведения, содержащиеся в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также информации, содержащейся в ЕГРН, документах технического учета (инвентаризации), в том числе на основании представленных правообладателями документов. Акт обследования оформляется с указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу в объекты недвижимости.

15. Орган местного самоуправления до 20 числа ежемесячно направляет в Департамент перечень обследованных объектов недвижимого имущества и копии актов обследования с приложением соответствующих материалов обследования.

Результаты обследования объектов недвижимости рассматриваются на заседании Комиссии.

По результатам рассмотрения Комиссия дает рекомендации Департаменту по утверждению перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых определен вид фактического использования и подтверждено их фактическое использование для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (далее - перечень объектов, по которым подтверждено фактическое использование).

16. Протокол заседания комиссии об утверждении перечня объектов, по которым подтверждено фактическое использование, и копии актов обследования в течение пяти рабочих дней со дня заседания Комиссии подлежат опубликованию на сайте Департамента.

Правообладатель объекта недвижимости и (или) его уполномоченный представитель вправе ознакомиться с результатами обследования объектов недвижимости, в том числе материалами фото- и (или) видеосъемки объекта недвижимости, непосредственно в Комиссии или в Департаменте.

Приложение
к Порядку определения вида
фактического использования зданий
     (строений, сооружений) и
помещений для целей налогообложения

АКТ № \_\_\_\_\_\_\_

обследования объекта недвижимого имущества для определения

вида 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

I. Общие сведения об объекте проведения обследования

|  |
| --- |
| 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 обследования |
| 1) График выездного обследования |  |
| 2) Предложение Комиссии о проведении повторного выездного обследования, в случае недостаточности содержащихся в акте обследования сведений для определения вида фактического использования объекта недвижимого имущества |  |
| 3) Заявление правообладателя объекта недвижимого имущества о пересмотре решения об определении вида фактического использования |  |
| 4) Заявление правообладателя объекта недвижимого имущества об исключении принадлежащего ему объекта недвижимого имущества из Перечня |  |
| 5) Заявление правообладателя объекта недвижимого имущества об определении вида фактического использования здания (строения, сооружения) или нежилого помещения |  |
| 1.4. Мероприятие проведено |  |
| С доступом в здание (строение, сооружение), помещение |  |
| Без доступа в здание (строение, сооружение), помещение |  |
| 1.5. 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) |  |
| 1.6. 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 |  |

II. Описание фактического использования помещений

|  |  |
| --- | --- |
| Фактическое использование объекта в целях размещения | Признаки использования объекта |
| офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры |  |
| торговых объектов |  |
| объектов общественного питания |  |
| объектов бытового обслуживания |  |
| Площадь, используемая для целей размещения, кв. м | Доля площади, фактически используемой в целях размещения, % |
| офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры |  | офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры |  |
| торговых объектов |  | торговых объектов |  |
| объектов общественного питания |  | объектов общественного питания |  |
| объектов бытового обслуживания |  | объектов бытового обслуживания |  |
| Дополнительная информация |
|  |

III. Перечень прилагаемых документов

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование прилагаемых документов | Дата составления | Кол-во листов | Примечание |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Поэтажный план |  |  |  |
| 2 | Экспликация к поэтажному плану |  |  |  |
| 3 | Материалы фотосъемки |  |  |  |
| 4 | Материалы видеосъемки |  |  |  |
| 5 | Иные документы |  |  |  |

Составлен по состоянию на "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.) (подпись)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.) (подпись)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.) (подпись)