



УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

От 04.08.2021 № 1289
г. Брянск

О внесении изменений в приказ от 14.05.2018 № 638 «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», на основании письма ГБУ «Брянскоблтехинвентаризация» от 21.07.2021 № 335

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести изменения в приказ управления имущественных отношений Брянской области от 14.05.2018 № 638 «Об утверждении методики определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Брянской области, для целей налогообложения», изложив методику определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Брянской области, для целей налогообложения, в новой редакции согласно приложению к настоящему приказу.

2. Настоящий приказ подлежит размещению (опубликованию) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и на официальном сайте управления имущественных отношений Брянской

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

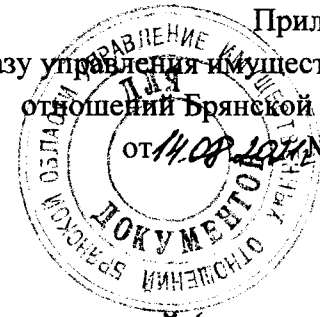
3. Настоящий приказ вступает в силу с даты его размещения (опубликования) на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

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 нежилых 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 нежилых 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:

- выписки и иные сведения из ЕГРН на объекты недвижимости;
- правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на объекты недвижимости;
- разрешение на строительство, разрешение на ввод объектов в эксплуатацию;
- технические паспорта или иные документы технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости;
- 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);
- справочная информация 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;
- иные документы, характеризующие объекты недвижимости;
- выписки и иные сведения 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.

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 на основании запрашиваемых из информационных баз сведений (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, такой объект недвижимости подлежит обследованию в натуре.

3.3. Мероприятия по обследованию объектов недвижимости в форме выездного обследования на месте осуществляются для включения в Перечень объектов недвижимости, сведения о которых в информационных базах отсутствуют или не достаточны для принятия по ним необходимого решения.

3.4. В ходе проведения мероприятий в форме выездного обследования осуществляется фотосъемка (при необходимости видеосъемка), фиксирующая фактическое использование объекта недвижимости, а также информационные стенды с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в указанном объекте недвижимости.

3.5. Первоочередному обследованию на месте 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.

3.6. Результатом Мероприятий по обследованию объекта недвижимости является Акт проведения мероприятия для определения вида фактического использования нежилого здания (строения, сооружения) и (или) нежилого 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 применяются для объектов недвижимости, фактическое использование которых невозможно определить документально.

4.2. Расчет процента фактического использования общей площади нежилых зданий и помещений для видов деятельности, подпадающих под статью 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, производится членами территориальных комиссий на основании данных обследования и используемой документации, указанной в п. 2.1 настоящей Методики.

V. Указания к расчету доли фактической площади объекта недвижимости, используемой для каждого из видов деятельности, осуществляемой в здании (строении, сооружении), в общей площади объекта нежилого фонда

5.1. На основании документов технического учета (инвентаризации), сведений из ЕГРН и (или) фактических измерений (обмера) подлежат определению:

5.1.1. общая площадь объекта недвижимости ($S_{\text{общ}}$);

5.1.2. общая полезная (используемая) нежилая площадь ($S_{\text{исп}}$), а также полезная нежилая площадь, используемая для осуществления каждого из видов деятельности (например, $S_{\text{факт.-оф}}$ - площадь офисов, $S_{\text{факт.-пит}}$ - площадь объектов общественного питания, $S_{\text{факт.-быт}}$ - площадь объектов бытового обслуживания, $S_{\text{факт.-торг}}$ - площадь торговых объектов);

5.2. В случае если в здании (строении, сооружении) расположено несколько нежилых помещений, используемых при осуществлении одного и того же вида деятельности (например, $S_{\text{факт.-оф1}}$, $S_{\text{факт.-оф2}}$, $S_{\text{факт.-оф3}}$), размер фактической площади всего объекта нежилого фонда, используемой при осуществлении каждого из видов деятельности (например, $S_{\text{факт.-оф}}$), рассчитывается как сумма фактических площадей объекта нежилого фонда, используемых при осуществлении каждого из однородных видов деятельности (например, $S_{\text{факт.-оф1}}$, $S_{\text{факт.-оф2}}$, $S_{\text{факт.-оф3}}$), например:

$$S_{\text{факт.-оф}} = S_{\text{факт.-оф1}} + S_{\text{факт.-оф2}} + S_{\text{факт.-оф3}}$$

5.3. На основании данных, определенных в соответствии с пунктами 5.1.1., 5.1.2. настоящей методики, рассчитывается доля в процентах (целые проценты, десятые и сотые доли процентов) фактической площади объекта недвижимости, используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф}}$, $S_{\text{факт.-пит}}$, $S_{\text{факт.-быт}}$, $S_{\text{факт.-торг}}$), в общей площади объекта недвижимости ($S_{\text{общ}}$), например:

$$S_{\text{факт.-оф}} \% = (S_{\text{факт.-оф}} / S_{\text{общ}}) \times 100\%$$

5.4. Доли ($S_{\text{факт.-оф}}\%$, $S_{\text{факт.-пит}}\%$, $S_{\text{факт.-быт}}\%$, $S_{\text{факт.-торг}}\%$), рассчитанные в соответствии с пунктом 5.3. настоящих указаний, суммируются для определения вида фактического использования объекта нежилого фонда в целях статьи 378.2 НК РФ:

$$\text{SUM } S\% = S_{\text{факт.-оф.}\%} + S_{\text{факт.-пит.}\%} + S_{\text{факт.-быт.}\%} + S_{\text{факт.-торг.}\%}.$$

VI. Указания к расчету размера площади нежилого помещения, фактически используемой для каждого из видов деятельности: офис, торговля, общественное питание, бытовое обслуживание

6.1. На основании сведений ЕГРН, документов технического учета (инвентаризации) и (или) сведений о таком учете (инвентаризации) и (или) фактических обследований подлежат определению:

1) общая площадь нежилого помещения ($S_{\text{общ.}}$);

2) размер площади нежилого помещения, фактически используемой для осуществления каждого из видов деятельности, рассчитываемый как сумма площадей частей нежилого помещения, используемых для осуществления каждого из видов деятельности (например, $S_{\text{факт.-оф.}}$ - площадь офисов, $S_{\text{факт.-пит.}}$ - площадь объектов общественного питания, $S_{\text{факт.-быт.}}$ - площадь объектов бытового обслуживания, $S_{\text{факт.-торг.}}$ - площадь торговых объектов).

6.2. На основании данных, определенных в соответствии с пунктом 6.1 настоящей Методики, определяется доля в процентах (целые проценты, десятые и сотые доли процентов) площади нежилого помещения, фактически используемой для осуществления каждого из видов деятельности ($S_{\text{факт.-оф.}}$, $S_{\text{факт.-пит.}}$, $S_{\text{факт.-быт.}}$, $S_{\text{факт.торг.}}$), в общей площади нежилого помещения ($S_{\text{общ.}}$) (например):

$$S_{\text{факт.-оф.}\%} = S_{\text{факт.-оф.}} / S_{\text{общ.}} \times 100\%.$$

6.3. Доли ($S_{\text{факт.-оф.}\%}$, $S_{\text{факт.-пит.}\%}$, $S_{\text{факт.-быт.}\%}$, $S_{\text{факт.-торг.}\%}$), определенные в соответствии с пунктом 3.2 настоящей Методики, суммируются для определения вида фактического использования нежилых помещений для целей налогообложения:

$$\text{SUM } S\% = S_{\text{факт.-оф.}\%} + S_{\text{факт.-пит.}\%} + S_{\text{факт.-быт.}\%} + S_{\text{факт.-торг.}\%}.$$

VII. Акт проведения мероприятий по включенному в Перечень объекту недвижимости

7.1. 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 нежилого здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения по форме, согласно Приложению №1 к настоящей Методике. Акт подписывается секретарем и членами Территориальной комиссии.

7.2. Акт проведения мероприятий является основанием для рассмотрения вопроса по отнесению соответствующего объекта недвижимости к перечню объектов, налогообложение которых осуществляется исходя из кадастровой стоимости, на заседании Межведомственной комиссии и на заседании соответствующей Территориальной комиссии.

7.3. 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.

АКТ

проведения мероприятия для определения вида фактического использования нежилого здания (строения, сооружения) и (или) 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 мероприятия

1.1. Общие сведения о здании (строении, сооружении), нежилом помещении	
Кадастровый (условный) номер	
Наименование	
Общая площадь – S общ. (кв.м)	
Количество этажей	
Вид использования объекта в соответствии с технической документацией	
1.2. Общие сведения о земельном участке, на котором расположен объект	
Кадастровый номер	
Площадь	
Разрешенное использование	
1.3 Основание проведения мероприятия (ненужное исключить)	
1) Мероприятие по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения (далее именуется - Мероприятие)	
2) Повторно проведенное Мероприятие в связи с заявлением правообладателя объекта нежилого фонда, не согласного с результатами проведенного Мероприятия, о пересмотре вида фактического использования объекта недвижимого имущества	
3) Мероприятие, проведенное в связи с заявлением правообладателя объекта нежилого фонда 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 нежилого помещения	
4) Мероприятие, проведенное в связи с заявлением правообладателя объекта нежилого фонда 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 (ненужное исключить)	
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 (ненужное исключить)	
С доступом в здание (строение, сооружение), нежилое помещение	
Без доступа в здание (строение, сооружение), нежилое помещение	
1.6 Источник сведений, используемый для расчета показателей площадей, указанных в настоящем акте (ненужное исключить)	
1) На основании сведений из ЕГРН	
2) На основании документов технического учета (инвентаризации)	
3) На основании фактических измерений (обмера)	
1.7 Обследование (обмер) объекта проведено (ненужное исключить)	
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	Вид площади по фактическому использованию в составе объектов обследования, в отношении которых проводятся мероприятия по определению вида фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения	Полезная площадь, Сполез. (кв.м.)	%
1	2	3	5
1	под торговые объекты		
2	под офисы и сопутствующую офисную инфраструктуру		
3	под объекты общественного питания		
4	под объекты бытового обслуживания		
5	под иное использование		
	общая площадь объекта обследования	∑	
	в т.ч. по ст.378.2, кв.м	∑	
	%	%	

III. Выводы Комиссии о виде фактического использования объекта

В результате проведения мероприятий комиссией установлено: (описание использования или неиспользования объекта с указанием способа обследования).

На основании материалов обследования сделан вывод: (варианты)

Объект соответствует требованиям статьи 378.2 НК РФ:

- по фактическому использованию, что подтверждается данными обследования;
 - здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного, коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания;

- нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

- нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии с документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости, предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Объект не соответствует требованиям статьи 378.2 НК РФ:

- по фактическому использованию на основании обследования и назначению (предназначению) на основании исследования документальной базы объекта и земельного участка, на котором он расположен.

IV. Перечень прилагаемых документов

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

Составлен по состоянию на 202__ г.

Члены комиссии:

_____	_____
(Ф.И.О.)	(подпись)
_____	_____
(Ф.И.О.)	(подпись)
_____	_____
(Ф.И.О.)	(подпись)
_____	_____
(Ф.И.О.)	(подпись)