



АДМИНИСТРАЦИЯ ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.09.2016 № 306
г. ПСКОВ

О внесении изменений в постановление Администрации области от 28 мая 2015 г. № 250 «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения»

В целях совершенствования порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения Администрация области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в постановление Администрации области от 28 мая 2015 г. № 250 «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения» следующие изменения:

1) дополнить постановление пунктом 2.1 следующего содержания:

«2.1. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Псковской области оказывать содействие Государственному комитету Псковской области по имущественным отношениям в проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территориях муниципальных образований Псковской области, для целей налогообложения.»;

2) в Положении о порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей

налогообложения, утвержденном указанным постановлением:

а) в разделе 1 «Общие термины»:

абзац седьмой изложить в следующей редакции:

«собственник - юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, физическое лицо, публично-правовое образование, обладающие правом собственности на объект недвижимости и (или) объект налогообложения;»;

б) разделы 2 «Порядок проведения обследования», 3 «Оформление результатов обследования», 4 «Методика определения вида фактического использования объекта недвижимости» изложить в следующей редакции:

«2. Порядок проведения обследования

2.1. Обследование проводится уполномоченным органом по инициативе:

собственника (собственников), обратившегося в уполномоченный орган с заявлением о проведении обследования (далее - заявление);

органа исполнительной власти области, осуществляющего определение перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее - госорган), обратившегося в уполномоченный орган с обращением о проведении обследования (далее - обращение).

2.2. Заявление представляется в уполномоченный орган указанным в абзаце втором пункта 2.1 настоящего раздела инициатором проведения обследования лично либо направляется в виде почтового отправления или по электронной почте и должно содержать наименование объекта недвижимости, его кадастровый номер, адрес объекта обследования, полное наименование (Ф.И.О.) собственника (собственников). Поступившее заявление регистрируется в порядке, установленном в уполномоченном органе для регистрации входящей корреспонденции и является основанием для выдачи должностным лицам поручения.

Обращение должно содержать информацию, предусмотренную абзацем первым настоящего пункта.

2.3. К заявлению собственника (собственников) прилагаются:

правоустанавливающие документы на объект недвижимости в

случае если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; оригиналы технического паспорта, изготовленного до 01 января 2013 года, поэтажного плана, технического плана, экспликации; разрешительной документации (в случаях проведения перепланировки помещений). Заявитель вправе представить по собственной инициативе копии указанных в настоящем пункте документов.

2.4. В случае поступления обращения перечисленные в пункте 2.3 настоящего раздела документы представляются собственником (собственниками) по запросу уполномоченного органа не позднее 10 рабочих дней со дня получения такого запроса.

2.5. Обследование проводится должностными лицами по письменному поручению руководителя уполномоченного органа, выданному не позднее 10 рабочих дней со дня регистрации обращения (заявления). В поручении указываются:

наименование уполномоченного органа;

фамилии, имена, отчества, должности лиц, уполномоченных на проведение обследования;

наименование объекта недвижимости, его кадастровый номер и адрес;

дата, время начала обследования и срок проведения обследования, который не может превышать 2-х месяцев со дня подписания поручения руководителем уполномоченного органа. В случае если выявлена ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН) и требуется внесение соответствующих изменений в ГКН, то срок проведения обследования может быть продлен до 4-х месяцев со дня подписания поручения руководителем уполномоченного органа.

Копия поручения в течение 3-х рабочих дней направляется собственнику (собственникам) заказным письмом с уведомлением о вручении. При этом собственнику (собственникам) предлагается принять участие либо направить уполномоченного представителя для участия в предстоящем обследовании.

В случае если инициатором обследования является госорган, копия

поручения направляется ему в течение 3-х рабочих дней.

2.6. Выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ) и сведения о правах и/или об ограничениях (обременениях) прав на недвижимое имущество, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП), кадастровый паспорт объекта недвижимости уполномоченный орган запрашивает соответственно в органе Федеральной налоговой службы, Управлении Росреестра по Псковской области и филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Псковской области в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Собственник (собственники) может (могут) самостоятельно представить выписку из ЕГРЮЛ, выданную не ранее чем за один месяц до ее направления в уполномоченный орган, выписку из ЕГРП, выданную не ранее чем за четырнадцать дней до ее направления в уполномоченный орган, кадастровый паспорт объекта недвижимости, а также расчет площади, фактически используемой для размещения объектов налогообложения, по методике, изложенной в разделе 4 настоящего Положения .

2.7. Уполномоченный орган (при необходимости) запрашивает информацию о виде использования объектов недвижимости у органов местного самоуправления муниципальных образований Псковской области, в том числе сведения, содержащиеся в разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию и (или) актах о приемке в эксплуатацию законченного строительством (реконструкцией) объекта при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов недвижимости.

2.8. В ходе проведения обследования уполномоченный орган привлекает (при необходимости) в установленном законодательством порядке организации, в том числе государственные организации Псковской области, специалистов и экспертов, обладающих специальными знаниями по вопросам, возникающим в ходе проведения обследования.

2.9. Должностные лица, указанные в поручении о проведении обследования, а также привлеченные лица, указанные в пункте 2.8

настоящего раздела, имеют право посещать объекты недвижимости, в отношении которых проводится обследование, в целях определения вида фактического использования и проводить мероприятия, указанные в пунктах 2.10 и 2.11 настоящего раздела.

2.10. Уполномоченный орган проводит измерения (обмеры) площадей объектов недвижимого имущества при наличии в здании (строении, сооружении) площадей, используемых для размещения торговых объектов и неторговых объектов, в случае:

1) если отсутствует технический план (паспорт) с экспликацией и поэтажным планом на здание (строение, сооружение) и в кадастровом паспорте на здание (строение, сооружение) отсутствует информация о площади, необходимая для расчета площади фактического использования по методике, определенной разделом 4 настоящего Положения;

2) если фактическое расположение помещений в здании (строении, сооружении) не соответствует сведениям ГКН.

При наличии в здании (строении, сооружении) площадей, используемых для размещения только объектов налогообложения, или если в здании (строении, сооружении) имеются торговые объекты, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания (далее - торговые объекты) и объекты, используемые для осуществления иных видов деятельности (далее - неторговые объекты), но имеется технический план (паспорт) на здание (строение, сооружение) с экспликацией и поэтажным планом, или имеется информация в кадастровом паспорте здания (строения, сооружения) о площадях под торговыми объектами, неторговыми объектами и помещений общего пользования, и кадастровый паспорт соответствует фактическому расположению помещений, измерения (обмеры) не проводятся. Расчеты проводятся по сведениям о площадях, содержащимся в кадастровом паспорте или техническом плане (паспорте).

2.11. В ходе проведения обследования проводится фото- и (или) видеосъемка, фиксирующая фактическое использование объектов недвижимости, фото и (или) видеосъемка информационных стендов с данными о физических и юридических лицах, осуществляющих

деятельность в здании (строении, сооружении) или нежилом помещении.

2.12. В случае если при проведении обследования собственник (собственники) препятствует доступу должностных лиц к объекту недвижимого имущества, или по вине собственника (собственников) возникли иные обстоятельства, не позволяющие осуществить измерения (обмеры) площадей, подлежащих обследованию, измерения (обмеры) площадей объектов недвижимого имущества не проводятся.

В данном случае заключение о площади фактического использования объекта недвижимости оформляется в соответствии с абзацем вторым пункта 3.3 настоящего Положения.

3. Оформление результатов обследования

3.1. По результатам обследования в течение 18 рабочих дней со дня окончания его проведения в соответствии с поручением руководителя уполномоченного органа составляется акт обследования по определению вида фактического использования объекта недвижимости (далее - акт) по форме согласно приложению к настоящему Положению, в котором указываются:

дата, и место составления акта;

дата и номер поручения;

фамилии, имена, отчества и должности должностных лиц, проводивших обследование;

фамилии, имена, отчества и должности специалистов и (или) экспертов, привлеченных к участию в обследовании;

наименование публично-правового образования, юридического лица или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя, гражданина, являющегося собственником объекта недвижимости, а также фамилия, имя, отчество и должность уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, гражданина, присутствовавших при проведении обследования;

место проведения обследования;

дата, время начала проведения обследования;

дата, время окончания проведения обследования;

общая площадь объекта недвижимости;

площадь фактического использования объекта недвижимости в целях размещения объектов налогообложения с указанием вида объектов налогообложения;

доля площади фактического использования объекта недвижимости в целях размещения объектов налогообложения с указанием вида объектов налогообложения в общей площади объекта недвижимости;

заключение о виде фактического использования объекта недвижимости в целях размещения объектов налогообложения, определенном в соответствии с пунктом 4.5 настоящего Положения.

3.2. Акт подписывается должностными лицами, специалистами и экспертами, участвовавшими в обследовании (в случае привлечения их к обследованию) в течение 3 рабочих дней с даты его составления.

3.3. В случае если при проведении обследования возникли обстоятельства, препятствующие доступу должностных лиц к объекту недвижимого имущества, подлежащего обследованию, но при этом имеются признаки, свидетельствующие об использовании объекта недвижимого имущества в целях размещения объектов налогообложения, акт оформляется с указанием выявленных признаков размещения объектов налогообложения с приложением фото- и (или) видеоматериалов и указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу должностных лиц на указанный объект недвижимости.

В этом случае расчет площади фактического использования по методике, установленной разделом 4 настоящего Положения, не проводится. Заключение о площади фактического использования делается на основе визуального осмотра объекта недвижимости, фото – и (или) видеоматериалов, сведений из ГКН.

3.4. В случае если обследование проводилось по заявлению собственника (собственников) один экземпляр акта не позднее десяти рабочих дней с даты его подписания направляется в адрес собственника (собственников) заказным письмом с уведомлением о вручении.

Копия акта в случае проведения обследования по обращению госоргана предоставляется уполномоченным органом собственнику на основании поступившего от него письменного заявления.

3.5. Не позднее 5 рабочих дней с даты подписания акта уполномоченный орган направляет его копию вместе с копиями сведений ГКН по расположенным в здании (строении, сооружении) помещениям в госорган для формирования (включения) перечня объектов недвижимости, подпадающих под критерии и требования, установленные статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, установленных Законом области от 25 ноября 2003 г. № 316-ОЗ «О налоге на имущество организаций».

4. Методика определения вида фактического использования объекта недвижимости

4.1. Для целей настоящего раздела используются следующие термины:

общая площадь - суммарная площадь всех помещений объекта недвижимости, определяемая на основании документов кадастрового учета, документов технического учета (инвентаризации), сведений из ЕГРП;

полезная площадь - площадь объекта недвижимости, используемая (предназначенная к использованию) его собственниками (владельцами, пользователями) для осуществления хозяйственной деятельности, в том числе площадь вспомогательных помещений, не относящихся к помещениям общего пользования (в частности: места размещения инженерно-технологического оборудования, комнаты хранения, складские помещения и т.п.), используемая указанными собственниками (владельцами, пользователями);

площадь общего пользования - площадь объекта недвижимости, используемая (предназначенная к использованию) одновременно несколькими собственниками (владельцами, пользователями) объектов налогообложения (в частности: общие входы, общие коридоры, лифтовые холлы, санузлы, подвалы, чердаки, места размещения инженерно-технологического оборудования, обслуживающего весь объект недвижимости, и т.п.);

часть здания (строения, сооружения) - этаж здания (строения, сооружения), часть этажа здания (строения, сооружения), подвал (подвальный этаж) здания (строения, сооружения), чердак (чердачные помещения) здания (строения, сооружения), мансардные помещения (мансарда, мансардный этаж) здания (строения, сооружения) и иные помещения здания (строения, сооружения), в которых расположены помещения общего пользования и полезная нежилая площадь (при ее наличии в соответствующей части здания (строения, сооружения));

площадь фактического использования - площадь объекта недвижимости, фактически используемая (предназначенная к использованию) его собственниками (владельцами, пользователями) для размещения объектов налогообложения и определяемая расчетным путем с учетом площади общего пользования.

4.2. На основании документов кадастрового учета, документов технического учета (инвентаризации), сведений из ЕГРП, договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования на объекты, информации о площади, фактически используемой для размещения объектов налогообложения, официально представленной собственником, а также фактических измерений, произведенных лицами, указанными в пункте 3.2 настоящего Положения, подлежат определению:

- 1) общая площадь объекта недвижимости (Собщ.);
- 2) общая площадь части здания (Собщ. части);
- 3) общая полезная площадь объекта недвижимости (Спол.);
- 4) общая полезная площадь части здания (строения, сооружения) (Спол. части);
- 5) полезная площадь, используемая для размещения объектов налогообложения (Спол.налог.);
- 6) полезная площадь, используемая для размещения объектов налогообложения в части здания (Спол. налог.части);
- 7) площадь помещений общего пользования объекта недвижимости (Спом.оп.);
- 8) площадь помещений общего пользования части здания (Спом.оп.части).

4.3. По результатам расчетов определяются:

1) размер площади общего пользования, используемой (предназначенной к использованию) для хозяйственной деятельности объектов налогообложения (Соп.-деят.), который рассчитывается как произведение полезной площади, используемой для размещения объектов налогообложения (Спол. налог.) и отношения площади помещений общего пользования Спом.оп. к общей полезной площади объекта (Спол.):

$$\text{Соп.-деят.} = \text{Спол.налог.} \times \text{Спом.оп.} / \text{Спол.}$$

При определении размера площади помещений общего пользования, используемой (предназначенной к использованию) для хозяйственной деятельности объектов налогообложения (Соп.-деят.), размер площади помещений общего пользования (Спом.оп.) считается в отношении каждой части здания (строения, сооружения). При этом расчет производится по используемой собственниками (владельцами, пользователями) полезной площади, расположенной в данной части здания (строения, сооружения), если иное не предусмотрено настоящим пунктом:

$$\text{Соп.-деят. части} = \text{Спол.налог.части} \times \text{Спом.оп.части} / \text{Спол. части.}$$

При отсутствии полезной площади в соответствующей части здания (строения, сооружения), где расположено помещение общего пользования, или при использовании помещения общего пользования всеми собственниками (владельцами, пользователями) здания (строения, сооружения) размер площади помещения общего пользования относится ко всей полезной площади здания (строения, сооружения):

$$\text{Соп.-деят. части без полезной площади} = \text{Спол. налог.} \times \text{Спом. оп. части без полезной площади} / \text{Спол.}$$

Соп.-деят. (по всему зданию) определяется как сумма Соп.-деят. всех частей здания;

2) площадь фактического использования (Сфакт.-деят.), которая рассчитывается на основании данных, определенных в соответствии с пунктом 4.2 и подпунктом 1 настоящего пункта как сумма полезной площади, используемой для размещения объектов налогообложения (Спол.налог.) и площади помещений общего пользования (Соп.-деят.):

$$\text{Сфакт.-деят.} = \text{Спол.налог.} + \text{Соп.-деят.}$$

4.4. В случае если в объекте недвижимости расположено несколько видов объектов налогообложения, размер площади фактического использования (S_{факт.-деят.}) рассчитывается как сумма площадей их фактического использования.

4.5. Доля в процентах (целые проценты, десятые и сотые доли процента) площади фактического использования (S_{факт.-деят.}) в общей площади объекта (S_{общ.}) является основанием для установления вида фактического использования объекта недвижимости в целях размещения объектов налогообложения.

Фактическим использованием объекта недвижимости в целях размещения объектов налогообложения признается использование не менее 20 процентов его общей площади в целях размещения объектов налогообложения.»;

в) дополнить Положение приложением следующего содержания:

«Приложение
к Положению о порядке определения
вида фактического использования зданий
(строений, сооружений) и помещений для
целей налогообложения

АКТ обследования по определению вида фактического использования объекта недвижимости

_____ « _____ » _____ 201_ г.
(место составления акта) (дата подписания акта)

В соответствии с Положением о порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, утвержденным постановлением (далее - Положение), на основании _____

(номер поручения, заявления)

_____ (должность, фамилия, имя, отчество должностного лица, проводившего обследование)
в присутствии _____

_____ (фамилия, имя, отчество уполномоченного представителя собственника, должность)
проведено обследование по определению вида фактического использования
объекта недвижимости _____ .

(наименование, кадастровый номер, адрес объекта недвижимости)

Место проведения обследования _____ .

Дата и время начала проведения обследования _____ .

Дата и время окончания обследования _____ .

Для целей проведения обследования в порядке межведомственного взаимодействия получены _____,

(наименование, дата, номер, кем выдан документа)

собственником представлены _____.

(наименование, дата, номер, кем выдан документ)

Наименование собственника (собственников) - юридического лица (юридических лиц), публично-правового образования, ФИО и должность руководителя, адрес местонахождения, ФИО собственника (собственников) - индивидуального предпринимателя (индивидуальных предпринимателей), физического лица (физических лиц), сведения о принадлежащих им объектах недвижимости (кадастровый номер, площадь) на основании сведений из государственного кадастра недвижимости, сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, иные сведения, выявленные при обследовании объекта недвижимого имущества.

На основании сведений из государственного кадастра недвижимости, сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, фактического обмера (измерений) определены следующие площади:

Общая площадь объекта недвижимости _____.

Полезная площадь по зданию _____.

Площадь общего пользования _____.

По результатам расчетов определяются: _____

(приводятся расчеты в соответствии с разделом 4 Положения)

(размер площади общего пользования, площадь фактического использования, доля в процентах площади фактического использования).

Заключение о виде фактического использования _____.

Акт составлен в ___ экземплярах на ___ листах.

Должность, фамилия, имя, отчество и подписи лиц, проводивших обследование.».

2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора области Перникова С.Г.

И.п. Губернатора области



М.К.Жаворонков