Проект

**ПРАВИТЕЛЬСТВО**

**ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_

Ханты-Мансийск

**Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения**

В соответствии с пунктом 33 статьи 2 Федерального закона № 242-ФЗ от 03.07.2016 «О внесении изменений в статью 105.15 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», в целях реализации пункта 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации Правительство Ханты-Мансийского автономного округа – Югры **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемый [Порядок](#Par30) определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения.
2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры создать комиссии (рабочие группы) по обследованию зданий (строений, сооружений) в целях определения вида их фактического использования для целей налогообложения.
3. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2017 года.

Губернатор Ханты-Мансийского

автономного округа – Югры Н.В. Комарова

Приложение

к постановлению Правительства

Ханты-Мансийского

автономного округа – Югры

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_-п

**Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения**

**(далее – Порядок)**

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру проведения уполномоченным органом мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее – объекты недвижимости) в целях формирования и актуализации перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, определяемого уполномоченным органом в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Перечень, Кодекс).

2. Вид фактического использования объектов недвижимости определяется уполномоченным органом с учетом положений пунктов 3 - 5 статьи 378.2 Кодекса.

Понятие «фактическое использование объекта недвижимости для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания» используется в настоящем Порядке в значении, определенном статьей 378.2 Кодекса.

3. В ходе проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости для целей налогообложения уполномоченный орган вправе:

1) запрашивать и получать от исполнительных органов государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, органов местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, собственников объектов недвижимости (организаций, физических лиц - индивидуальных предпринимателей и граждан, а также организаций, владеющих объектами недвижимости на праве хозяйственного ведения (далее – собственники (владельцы)) или уполномоченных ими в установленном порядке представителей информацию и документы, которые необходимы для решения вопросов, связанных с определением вида фактического использования объектов недвижимости;

2) привлекать специалистов и (или) экспертов, обладающих специальными знаниями по вопросам, возникающим в ходе проведения мероприятий.

4. Определение вида фактического использования объектов недвижимости проводится уполномоченным органом на основании:

1) информации о назначении объектов недвижимости, содержащейся:

в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);

в документах технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости;

2) информации о виде использования объектов недвижимости, имеющейся в распоряжении органов местного самоуправления муниципальных образований, в том числе сведений, содержащихся в разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию, результатах проведения осмотров зданий, сооружений, проводимых в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) информации о назначении объектов, содержащейся в сведениях из открытых источников, размещенных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

4) иной информации, полученной уполномоченным органом по результатам запроса необходимых документов и сведений у исполнительных органов государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, органов местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, организаций, собственников (владельцев) объектов недвижимости;

5) обследования объектов недвижимости.

5. Обследование объекта недвижимости проводится в случае, если по результатам получения и анализа информации (сведений), указанной в подпунктах 1-4 пункта 4 настоящего Порядка, не удалось однозначно определить соответствие объекта недвижимости критериям, установленным пунктами 3 – 5 статьи 378.2 Кодекса.

Обследование объекта недвижимости может проводиться по инициативе:

уполномоченного органа;

собственника (владельца) объекта недвижимости или уполномоченного им в установленном порядке представителя – с учетом положений пунктов 6 и 10 настоящего Порядка;

6. В случае несогласия с включением и (или) не включением соответствующего объекта недвижимости в Перечень, а также в связи с изменением функционального назначения объекта собственник (владелец) этого объекта недвижимости или уполномоченный им в установленном порядке представитель имеет право обратиться в уполномоченный орган. Обращение может быть представлено лично, посредством почтового отправления или по электронной почте.

К обращению в обязательном порядке прикладываются:

учредительные документы;

документы технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости;

выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (или кадастровый паспорт);

выписка из ЕГРН земельного участка, на котором расположен объект недвижимости (или кадастровый паспорт);

выписка из ЕГРН о правах (или свидетельство о регистрации права) на объект недвижимости и земельный участок, на котором расположен объект недвижимости (или договор аренды земельного участка, на котором расположен объект недвижимости).

К обращению собственником (владельцем) объекта недвижимости или уполномоченным им в установленном порядке представителем по собственной инициативе могут быть приложены иные документы, подтверждающие вид фактического использования объекта недвижимости и земельного участка, на котором он расположен.

Документы представляются в виде копий, заверенных печатью (при ее наличии) и подписью руководителя организации, индивидуального предпринимателя, гражданина – собственников (владельцев) объектов недвижимости или уполномоченных ими в установленном порядке представителей.

В целях уточнения вида фактического использования объекта недвижимости уполномоченный орган вправе запросить у собственника (владельца) объекта недвижимости или уполномоченного им в установленном порядке представителя дополнительные документы и сведения в отношении объекта недвижимости.

По результатам рассмотрения обращения, анализа информации и документов, указанных в настоящем пункте, уполномоченный орган направляет собственнику (владельцу) мотивированный ответ о соответствии (несоответствии) объекта недвижимости критериям статьи 378.2 Кодекса в сроки, установленные постановлением Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 30.12.2012 № 176 «Инструкция по делопроизводству в государственных органах Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и исполнительных органах государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (в течение 30 календарных дней).

Ошибочно включенные уполномоченным органом в Перечень объекты недвижимости подлежат исключению из Перечня с первого числа налогового периода, на который определен соответствующий Перечень.

7. Если при рассмотрении обращения и документов, указанных в пункте 6 настоящего Порядка выявлено, что информация об объекте недвижимости, содержащаяся в документах кадастрового и технического учета (инвентаризации), не соответствуют сведениям, содержащимся в иных источниках информации либо ее недостаточно для установления соответствия (несоответствия) объекта недвижимости положениям пунктов 3 – 5 статьи 378.2 Кодекса, уполномоченный орган предлагает собственнику (владельцу) или уполномоченному им в установленном порядке представителю провести обследование объекта недвижимости для определения вида фактического использования.

Согласие на проведение обследования фактического использования объекта недвижимости (далее – согласие) предоставляется собственником (владельцем) объекта недвижимости или уполномоченным им в установленном порядке представителем в уполномоченный орган по форме, утвержденной приказом Департамента финансов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Об утверждении форм Заявления о проведении обследования фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения, Согласия на проведение обследования фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения, Акта обследования фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения» (далее – приказ уполномоченного органа).

Информация о согласии может быть представлена лично, посредством почтового отправления или по электронной почте.

В случае несогласия собственника (владельца) или уполномоченного им в установленном порядке представителя на проведение обследования уполномоченный орган готовит справку, которая вместе с документами и материалами в отношении соответствующего объекта недвижимости передается в Комиссию по мобилизации дополнительных доходов в бюджет Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – Комиссия автономного округа), положение и состав которой утверждены постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 04.05.2007 № 115-п, для рассмотрения и принятия решения, предусмотренного Положением о Комиссии автономного округа.

8. По результатам рассмотрения материалов, указанных в пункте 6 и 7 настоящего Порядка, Комиссия автономного округа принимает одно из следующих решений:

1) о соответствии объекта недвижимости положениям пунктов 3 – 5 статьи 378.2 Кодекса;

2) о несоответствии объекта недвижимости положениям пунктов 3 – 5 статьи 378.2 Кодекса.

9. В случае несогласия собственника (владельца) или уполномоченного им в установленном порядке представителя с позицией уполномоченного органа по результатам рассмотрения обращения, он представляет в уполномоченный орган заявление о проведении обследования фактического использования объекта недвижимости.

Форма заявления утверждается приказом уполномоченного органа.

Заявление может быть представлено собственником (владельцем) объекта недвижимости или уполномоченным им в установленном порядке представителем лично, посредством почтового отправления или по электронной почте.

10. На основании заявления собственника (владельца) или уполномоченного им в установленном порядке представителя о проведении обследования фактического использования объекта недвижимости либо при наличии согласия собственника (владельца) или уполномоченного им в установленном порядке представителя на проведение обследования объекта недвижимости уполномоченный орган в течение 3 (трех) рабочих дней со дня регистрации заявления (согласия) направляет обращение с приложением копий документов, указанных в пункте 6 настоящего Порядка, в соответствующий орган местного самоуправления муниципального образования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры для организации и проведения обследования.

11. Обследование объекта недвижимости проводится комиссиями (рабочими группами) органов местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на основании обращения уполномоченного органа в течение 12 (двенадцати) рабочих дней со дня такого обращения (при отсутствии транспортной доступности – в иные согласованные с уполномоченным органом сроки).

Обмеры (измерения) площадей объекта недвижимости (при необходимости), расчеты проводятся в соответствии с прилагаемой Методикой.

12. В целях получения более объективных результатов к проведению обследования могут привлекаться:

1) представители исполнительных органов государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

2) представители территориальных органов федеральных органов исполнительной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (по согласованию);

3) органы местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, на территории которых расположен объект недвижимости, осуществляющих государственную политику автономного округа и муниципальную политику в сферах:

управления государственным имуществом, земельных и кадастровых отношений;

строительства, архитектуры, градостроительной деятельности;

бюджета, экономики, финансов;

торговой деятельности, общественного питания и бытового обслуживания;

развития малого и среднего предпринимательства и др.;

4) специалисты и (или) эксперты в области технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости.

К участию в обследовании должны привлекаться не менее 3 (трех) человек.

13. О проведении обследования в отношении конкретного объекта недвижимости с указанием даты и времени проведения обследования, и лицах, принимающих участие в обследовании, собственник (владелец) объекта недвижимости или уполномоченный им в установленном порядке представитель уведомляется в течение 5(пяти) рабочих дней с даты получения обращения уполномоченного органа.

Уведомление о проведении обследования вручается собственнику (владельцу) объекта недвижимости или уполномоченному им в установленном порядке представителю лично либо направляется посредством почтового отправления с уведомлением о вручении.

14. Обследование осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости с участием лиц, указанных в уведомлении.

В ходе обследования проводятся расчеты в соответствии с Методикой, визуальный осмотр и обмеры (измерения) площадей объекта недвижимости, а также осуществляется фото- и (или) видеосъемка (при необходимости), фиксирующая фактическое использование объекта недвижимости, а также фото- и (или) видеосъемка информационных стендов с данными о физических и юридических лицах, осуществляющих деятельность на площадях обследуемого объекта недвижимости (при наличии) указателей наименований улиц и номеров домов (при наличии).

15. В случае если при проведении обследования выявлены факты несоответствия используемых площадей данным кадастрового учета или документам технического учета, собственник (владелец) объекта недвижимости или уполномоченный им в установленном порядке представитель вправе представить лицам, участвующим в обследовании, разрешительную документацию, подтверждающую такие изменения.

16. Осмотр проводится с согласия и в присутствии собственника (владельца) объекта недвижимости и (или) его уполномоченного представителя.

17. В случае если доступ на объект недвижимости не был осуществлен в силу не зависящих от лиц, назначенных для проведения обследования, причин (объект закрыт и отсутствует персонал, режимный объект и прочее), а также в случае противодействия со стороны собственника (владельца) объекта недвижимости, в любых формах, проведению обследования, при наличии достаточных данных полагать, что на объекте недвижимости размещены офисы, и (или) торговые объекты, и (или) объекты общественного питания, и (или) объекты бытового обслуживания, составляется акт обследования с указанием на признаки размещения на объекте недвижимости офисов, торговых объектов, объектов общественного питания или бытового обслуживания с приложением фото- и (или) видеоматериалов и обязательной отметкой об отсутствии доступа на объект недвижимости и (или) противодействии проведению обследования.

18. Результаты обследования объекта недвижимости оформляются в виде акта (в срок не позднее 4 (четырех) рабочих дней со дня проведения обследования), форма которого утверждается приказом уполномоченного органа.

19. Копия акта обследования в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его подписания направляется:

собственнику (владельцу) объекта недвижимости или уполномоченному им в установленном порядке представителю посредством почтового отправления с уведомлением о вручении (материалы фото- и (или) видеосъемки объекта недвижимости собственнику (владельцу) не направляются);

в уполномоченный орган (вместе с материалами фото- и (или) видеосъемки (при наличии)).

Собственник (владелец) объекта недвижимости и (или) его уполномоченный представитель вправе ознакомиться с материалами фото- и (или) видеосъемки объекта недвижимости непосредственно в уполномоченном органе.

20. Акт обследования с приложением материалов обследования, иные документы, поступившие в уполномоченный орган в отношении соответствующего объекта недвижимости для проведения мероприятий по определению вида его фактического использования, передаются уполномоченным органом в Комиссию автономного округа для рассмотрения и принятия решения, предусмотренного Положением о Комиссии автономного округа.

По результатам рассмотрения материалов обследования объекта недвижимости и представленных в уполномоченный орган иных документов Комиссия автономного округа принимает одно из следующих решений:

1) о соответствии объекта недвижимости положениям пунктов 3 – 5 статьи 378.2 Кодекса.

2) о несоответствии объекта недвижимости положениям пунктов 3 – 5 статьи 378.2 Кодекса.

3) о необходимости повторного проведения обследования объекта недвижимости в целях определения вида его фактического использования.

21. Решение Комиссии автономного округа оформляется протоколом.

22. Уполномоченный орган уведомляет собственника (владельца) объекта недвижимости или уполномоченного им в установленном порядке представителя о принятом Комиссией автономного округа решении в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его принятия.

23. Решение Комиссии автономного округа может быть обжаловано собственником (владельцем) объекта недвижимости в судебном порядке.

24. Решение Комиссии автономного округа о необходимости проведения повторного обследования объекта недвижимости одновременно доводится уполномоченным органом до соответствующего органа местного самоуправления. Процедура повторного обследования объекта недвижимости проводится в соответствии с пунктами 11 – 19 настоящего Порядка.

25. Результаты проведенных мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости, содержащие сведения, составляющие государственную, служебную, коммерческую и иную охраняемую законом тайну, оформляются с соблюдением требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации о государственной, коммерческой и иной охраняемой законом тайне, а также о персональных данных.

26. Лица, привлеченные к участию в мероприятиях по определению вида фактического использования объектов недвижимости, обязаны сохранять государственную, служебную, коммерческую и иную охраняемую законом тайну, ставшую им известной при проведении мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости.

Приложение

к Порядку определения вида

фактического использования зданий

(строений, сооружений) и помещений

для целей налогообложения

**Методика**

**расчета площадей при определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения**

**(далее – Методика)**

1. Настоящая Методика разработана в целях проведения мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения (далее – объекты недвижимости).

2. В настоящей Методике используются следующие понятия и условные обозначения:

общая площадь объекта недвижимости - общая площадь объекта, указанная в документах государственного технического учета (инвентаризации) (Sобщ.);

общая площадь объекта недвижимости, предназначенная для использования в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (Sпредн.), - площадь объекта недвижимости, предназначенная в соответствии с документами государственного технического учета и (или) технической инвентаризации для использования в целях делового, административного, коммерческого назначения (Sпредн.-оф.), размещения торговых объектов (Sпредн.-торг.), объектов общественного питания (Sпредн.-пит.) и (или) объектов бытового обслуживания (Sпредн.-быт.);

общая площадь объекта недвижимости, фактически используемая в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (Sфакт.), - площадь объекта недвижимости, фактически используемая в целях делового, административного, коммерческого назначения (Sфакт.-оф.), размещения торговых объектов (Sфакт.-торг.), объектов общественного питания (Sфакт.-пит.) и (или) объектов бытового обслуживания (Sфакт.-быт.);

доля площади от общей площади объекта недвижимости, предназначенная для использования в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (Sпредн.%), %;

доля площади от общей площади объекта недвижимости, фактически используемая в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (Sфакт.%), %.

3. На основании данных пункта 2 настоящей Методики общая площадь объекта недвижимости, предназначенная для использования в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, определяется как сумма площадей, предназначенных для осуществления каждого из видов деятельности, например:

(Sпредн.) = (Sпредн.-оф.) + (Sпредн.-торг.) + (Sпредн.-пит.) + (Sпредн.-быт.).

4. Общая площадь объекта недвижимости, фактически используемая в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, определяется как сумма площадей, фактически используемых для осуществления каждого из видов деятельности, например:

(Sфакт.) = (Sфакт.-оф.) + (Sфакт.-торг.) + (Sфакт.-пит.) + (Sфакт.-быт.).

5. На основании данных пункта 3 настоящей Методики доля площади от общей площади объекта недвижимости, предназначенной для использования в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, определяется как отношение общей площади объекта недвижимости, предназначенной для использования в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, к общей площади объекта недвижимого имущества, умноженное на 100%:

(Sпредн.%) = (Sпредн.) / (Sобщ.) \* 100%.

6. На основании данных пункта 4 настоящей Методики доля площади от общей площади объекта недвижимости, фактически используемой в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, определяется как отношение общей площади объекта недвижимого имущества, фактически используемой в целях делового, административного, коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, к общей площади объекта недвижимости, умноженное на 100%:

(Sфакт.%) = (Sфакт.) / (Sобщ.) \* 100%.

7. Вид фактического использования объекта недвижимости определяется на основании расчетных данных, указанных в пунктах 5 и 6 настоящей Методики, с учетом положений пунктов 14 и 15 Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения.