



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 17 марта 2017 года № 90-п

Ханты-Мансийск

**О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения и о внесении изменения в приложение 2 к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 4 мая 2007 года № 115-п «О создании комиссии по мобилизации дополнительных доходов в бюджет Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»**

Руководствуясь законами Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25 февраля 2003 года № 14-оз «О нормативных правовых актах Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», от 12 октября 2005 года № 73-оз «О Правительстве Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», 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 определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения.

2. Внести в приложение 2 к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 4 мая 2007 года № 115-п «О создании комиссии по мобилизации дополнительных доходов в бюджет Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» изменение, дополнив раздел II после пункта 2.7 пунктом 2.7.1 следующего содержания:

«2.7.1. Разработка рекомендаций по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения.».

3. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры создать комиссии (рабочие группы) по обследованию зданий

(строений, сооружений) и помещений для определения вида их фактического использования для целей налогообложения.

Губернатор  
Ханты-Мансийского  
автономного округа – Югры



Н.В.Комарова

Приложение  
к постановлению Правительства  
Ханты-Мансийского  
автономного округа – Югры  
от 17 марта 2017 года № 90-п

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

1. Порядок устанавливает процедуру определения уполномоченным органом (Департаментом финансов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры) вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее – объекты недвижимости) в целях формирования и актуализации в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, определяемого уполномоченным органом (далее – Кодекс, Перечень).

2. Вид фактического использования объектов недвижимости уполномоченный орган определяет 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 Порядке в значении, определенном статьей 378.2 Кодекса.

3. В ходе определения 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 (далее – автономный округ), органов местного самоуправления муниципальных образований автономного округа, территориальных органов федеральных органов исполнительной власти документы и информацию, предусмотренные подпунктами 1 - 4 пункта 4 Порядка;

2) получать консультации (разъяснения) от специалистов и (или) экспертов, обладающих специальными знаниями по вопросам, возникающим в ходе процедуры определения.

4. Определение вида фактического использования объектов недвижимости осуществляется на основании:

1) информации о назначении объектов недвижимости, содержащейся в:

Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН);  
документах технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости;

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

3) информации о назначении объектов недвижимости, 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 автономного округа, органов местного самоуправления муниципальных образований автономного округа, территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, организаций, собственников (владельцев) объектов недвижимости;

5) обследования объекта недвижимости.

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

Обследование объекта недвижимости проводится по инициативе уполномоченного органа или собственника (владельца) объекта недвижимости (далее – собственник (владелец)) или уполномоченного им в установленном порядке представителя (далее – представитель).

6. В случае несогласия с включением и (или) невключением объекта недвижимости в Перечень, а также в связи с изменением фактического использования объекта недвижимости его собственник (владелец) или его представитель имеет право обратиться в уполномоченный орган.

Обращение может быть представлено лично, посредством почтового отправления или по электронной почте с электронной подписью.

К обращению собственник (владелец) вправе представить:

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц/Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;

документы технического учета (инвентаризации) объекта недвижимости;

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

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

выписку 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).

В случае непредставления документов, указанных в настоящем пункте, уполномоченный орган запрашивает их в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации обращения в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

К обращению собственник (владелец) или его представитель по собственной инициативе может приложить 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) или их представителей.

По результатам рассмотрения обращения, анализа документов, указанных в настоящем пункте, и иной информации уполномоченный орган направляет посредством почтового отправления с уведомлением о вручении собственнику (владельцу) или его представителю мотивированный ответ, содержащий решение о соответствии (несоответствии) объекта недвижимости критериям статьи 378.2 Кодекса в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня регистрации обращения (в случае запроса документов уполномоченным органом – 60 (шестидесяти) календарных дней).

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

7. Если при рассмотрении обращения и документов, указанных в пункте 6 Порядка, выявлено, что сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в документах кадастрового учета 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 в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня обращения (в случае запроса документов уполномоченным органом – 60 (шестидесяти) календарных дней) направляет собственнику (владельцу) или его представителю посредством почтового отправления с уведомлением о вручении предложение обследовать объект недвижимости для определения вида фактического использования (далее – предложение).

Согласие на проведение обследования объекта недвижимости (далее – согласие) собственник (владелец) или его представитель представляет в уполномоченный орган в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения от уполномоченного органа предложения по форме,

утвержденной приказом уполномоченного органа.

Согласие может быть представлено лично, посредством почтового отправления или по электронной почте с электронной подписью.

В случае несогласия собственника (владельца) или его представителя на обследование объекта недвижимости либо неполучения согласия в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения почтового уведомления о вручении предложения уполномоченный орган в течение 5 (пяти) рабочих дней готовит справку, которую вместе с документами, указанными в пунктах 6, 7 Порядка, передает в комиссию по мобилизации дополнительных доходов в бюджет автономного округа (далее – Комиссия), положение и состав которой утверждены постановлением Правительства автономного округа от 4 мая 2007 года № 115-п, для рассмотрения и рекомендаций уполномоченному органу по принятию решения.

8. По результатам рассмотрения документов, указанных в абзаце 4 пункта 7 Порядка, Комиссия рекомендует уполномоченному органу принять 1 (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 его представителя с решением уполномоченного органа по результатам рассмотрения обращения он вправе представить в уполномоченный орган заявление о проведении обследования объекта недвижимости.

Форму заявления утверждает приказом уполномоченный орган.

Заявление может быть представлено собственником (владельцем) или его представителем лично, почтовым отправлением или по электронной почте с электронной подписью.

10. На основании заявления собственника (владельца) или его представителя о проведении обследования объекта недвижимости либо при наличии их согласия на проведение обследования объекта недвижимости уполномоченный орган в течение 3 (трех) рабочих дней со дня регистрации заявления (согласия) направляет письмо с приложением копий документов, указанных в пункте 6 Порядка, в комиссию (рабочую группу), созданную в муниципальном образовании автономного округа для проведения обследования объекта недвижимости (далее – комиссия (рабочая группа)).

11. Обследование объекта недвижимости комиссия (рабочая группа) проводит на основании письма уполномоченного органа в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня его регистрации в комиссии (рабочей группе) (при отсутствии транспортной доступности – в иные согласованные с уполномоченным органом сроки).

12. В целях расчета площадей при определении вида фактического

использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения используются следующие понятия:

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

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.%), в процентах;

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.%), в процентах.

Расчеты площадей при определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) выполняются в следующем порядке:

1) 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:

$$(S_{\text{предн.}}) = (S_{\text{предн.-оф.}}) + (S_{\text{предн.-торг.}}) + (S_{\text{предн.-пит.}}) + (S_{\text{предн.-быт.}});$$

2) 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:

$$(S_{\text{факт.}}) = (S_{\text{факт.-оф.}}) + (S_{\text{факт.-торг.}}) + (S_{\text{факт.-пит.}}) + (S_{\text{факт.-быт.}});$$

3) 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 (сто) %:

$$(S_{\text{предн.}}\%) = (S_{\text{предн.}}) / (S_{\text{общ.}}) * 100 \text{ (сто) \%};$$

4) 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 (сто) %:

$$(S_{\text{факт.}}\%) = (S_{\text{факт.}}) / (S_{\text{общ.}}) * 100 \text{ (сто) \%};$$

5) вид фактического использования объекта недвижимости определяется на основании расчетных данных, указанных в подпунктах 3, 4 пункта 12, с учетом пунктов 15, 16 Порядка.

13. В целях получения наиболее объективных результатов к проведению обследования объекта недвижимости привлекаются:

1) представители исполнительных органов государственной власти автономного округа;

2) представители территориальных органов федеральных органов исполнительной власти автономного округа (по согласованию);

3) органы местного самоуправления муниципальных образований автономного округа, на территории которых расположен объект



недвижимости, осуществляющие 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 объекта недвижимости должны привлекаться не менее 3 (трех) человек.

14. Уведомление о проведении обследования объекта недвижимости вручается собственнику (владельцу) или его представителю лично либо направляется почтовым отправлением с уведомлением о вручении в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации письма уполномоченного органа, указанного в пункте 10 Порядка.

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

В ходе обследования объекта недвижимости проводятся расчеты в соответствии с пунктом 12 Порядка, осмотр, а также осуществляется фото- (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).

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

17. Осмотр проводится в присутствии собственника (владельца) и (или) его представителя.

18. Результаты обследования объекта недвижимости оформляются в виде акта (в срок не позднее 4 (четырёх) рабочих дней со дня проведения обследования объекта недвижимости), форму которого утверждает приказом уполномоченный орган.

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

собственнику (владельцу) или его представителю почтовым отправлением 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) и (или) его представитель вправе ознакомиться с материалами фото- и (или) видеосъемки объекта недвижимости непосредственно при проведении обследования объекта недвижимости либо в уполномоченном органе.

20. Акт обследования объекта недвижимости с приложением материалов фото- и (или) видеосъемки объекта недвижимости, иные документы, поступившие в уполномоченный орган в отношении объекта недвижимости для определения вида его фактического использования, уполномоченный орган передает в Комиссию в течение 3 (трех) рабочих дней с даты их регистрации для рассмотрения и подготовки рекомендаций уполномоченному органу по принятию решения.

По результатам рассмотрения документов, материалов фото- и (или) видеосъемки объекта недвижимости и иных документов Комиссия рекомендует принять 1 (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. Рекомендации Комиссии оформляет протоколом.

С учетом рекомендаций Комиссии уполномоченный орган в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня утверждения протокола Комиссии принимает решение о включении и (или) исключении объекта недвижимости из Перечня.

Решение уполномоченного органа о необходимости проведения повторного обследования объекта недвижимости доводится до комиссии (рабочей группы). Процедура повторного обследования объекта недвижимости соответствует пунктам 11 - 19 Порядка.

22. Уполномоченный орган уведомляет собственника (владельца) или его представителя о принятом решении в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его принятия.

23. Решение уполномоченного органа может быть обжаловано собственником (владельцем) или его представителем в судебном порядке.

24. Результаты определения вида фактического использования объектов недвижимости, содержащие сведения, составляющие служебную, коммерческую и иную охраняемую законом тайну, оформляются с соблюдением требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации о коммерческой и иной охраняемой законом тайне, а также о персональных данных.

