

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по включению/исключению из Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (ст. 378.2 НК РФ)

В Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень) включаются административно-деловые и торговые центры (комплексы) и помещения в них, а также нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН 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 (п.п. 1, 2 п. 1 ст. 378.2 НК РФ).

Фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

В случае несогласия с включением (не включением) объекта недвижимого имущества в Перечень или изменения вида фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения, заинтересованные лица (собственники) вправе обратиться в Министерство имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области (далее – Министерство) лично или посредством почтового отправления (прием заявителей осуществляется ежедневно (кроме субботы и воскресенья) с 9.00 до 18.00 часов (перерыв с 13.00 до 14.00 часов) по адресу: 432027, г. Ульяновск, ул. Энгельса, д. 60а, тел.: 8(8422)58-45-95, с приложением соответствующего комплекта документов.

Подача документов через электронную почту Министерства на адрес: official@mia73.ru.

1. Перечень размещен на сайте Министерства в разделе «Информация» - «налог на имущество» ссылка: <https://mia73.ru/site/informatsiya/nalog-na-imushchestvo/>.

Правообладатель должен посмотреть и убедиться в том, что объект недвижимого имущества включен в Перечень.

2. Исключение объектов недвижимого имущества из Перечня либо включение объектов недвижимого имущества в Перечень, регламентируется Положением о порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как их кадастровая стоимость, утвержденного Постановлением Правительства Ульяновской области от 28.09.2023 № 512-П <http://publication.pravo.gov.ru/document/7300202310030002>.

3. Для рассмотрения вопроса включения/исключения объекта в Перечень, в случае если уполномоченным органом в течение календарного года в отношении объекта не проводились мероприятия, а также в случае изменения вида фактического использования объекта правообладатель вправе обратиться в Министерство с заявлением об определении вида фактического использования объекта, составленным по установленной форме (далее - заявление).

К заявлению должны быть приложены следующие документы (копии документов):

1) копия документа, удостоверяющего личность правообладателя;

2) копия документа, подтверждающего личность представителя правообладателя, и документ, подтверждающий его полномочия;

3) документы технического учёта (инвентаризации) и кадастрового учёта объектов, иные документы, содержащие сведения о фактическом использовании объекта. В целях уточнения наименования, назначения или разрешённого использования объектов, вправе предоставить:

- копии договоров, предусматривающих переход прав владения или пользования на объект;
- сведения об объекте, размещённые в открытых источниках, в том числе на официальных и иных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- иную информацию, полученную от органов государственной власти Ульяновской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и организаций, располагающих сведениями об объекте и его фактическом использовании (в том числе фото – или видеоматериалы, фиксирующие вид фактического использования объектов недвижимого имущества);

4) согласие на обработку персональных данных.

Утвержденные бланки размещены на сайте Министерства - <https://mia73.ru/site/informatsiya/nalog-na-imushchestvo/>.

Документы, перечисленные в пунктах 1-3, предоставляются в Министерство в виде копий, сканированных образов, заверенных подписью заявителя и печатью (при наличии) в бумажном либо в электронном виде.

Министерство в течение 5 рабочих дней со дня регистрации заявления проводит проверку комплектности документов, а также полноты и достоверности, содержащихся в них сведений, посредством изучения сведений об объекте и в случае непредставления полного комплекта документов отказывает в рассмотрении с уведомлением заявителя.

4. Рассмотрение заявления с прилагаемыми к нему документами и мероприятия, направленные на определение вида фактического использования объектов производятся в течение 3 месяцев со дня регистрации заявления на основании решения Министерства.

Полномочиями на принятие решений по итогам рассмотрения заявления с приложенными документами, полученными материалами и составленными актами наделена комиссия по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как их кадастровая стоимость (далее – Комиссия).

Для организации проведения мероприятия Министерство издаёт распоряжение о проведении мероприятий, направленных на определение вида фактического использования объектов и уведомляет правообладателя об их проведении не позднее чем за 3 рабочих дня до дня начала проведения любым способом, обеспечивающим возможность подтверждения факта уведомления. Мероприятия проводятся работниками ОГБУ «БТИГКО».

Мероприятия включают в себя посещение объектов с целью определения вида их фактического использования с проведением фото- и (или) видеосъёмки обстановки и действий (событий), имеющих для этого значение, с применением измерительных приборов.

В случае если в ходе проведения мероприятия возникли обстоятельства, вследствие которых посещение объекта стало невозможным, составляется акт об отсутствии возможности проведения мероприятия.

Акт о фактическом использовании объекта составляется и подписывается сотрудниками ОГБУ «БТИГКО» на основании сведений, полученных в ходе проведения мероприятия; сведений ЕГРН и/или документов технического учёта объектов; информации, представленной органами государственной власти Ульяновской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и организациями, располагающими сведениями об объекте и его фактическом использовании, а также общедоступных сведений об объекте, размещённых в открытых источниках, в том числе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 10 рабочих дней со дня завершения проведения мероприятия.

В случае возникновения в ходе проведения мероприятия обстоятельств, вследствие которых посещение объекта стало невозможным, и наличия информации, подтверждающей соответствие объекта недвижимого имущества требованиям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а именно: для размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, в акте отражаются указанные обстоятельства.

Министерство в течение 3 рабочих дней со дня получения акта и материалов передаёт их в

Комиссию. Комиссия в течение 5 рабочих дней со дня получения акта и материалов рассматривает их. Результат рассмотрения отражается в протоколе заседания комиссии, который не позднее первого рабочего дня, следующего за днём его подписания, передаётся в Министерство.

Министерство в течение 7 рабочих дней со дня получения протокола заседания комиссии на его основании принимает решение о включении/исключении из Перечня объекта и не позднее первого рабочего дня, следующего за днём его принятия, направляет правообладателю копию данного решения способом, обеспечивающим возможность подтверждения факта такого направления.

В случае несогласия с принятым решением правообладатель не позднее 1 марта года, следующего за годом, в котором было проведено мероприятие, вправе обратиться в Министерство с требованием о повторном проведении мероприятия.

Процедура по включению/исключению из Перечня осуществляется Министерством на безвозмездной основе!

Дополнительную информацию можно получить по телефону:

8(8422)58-45-95 Мурзин Сергей Михайлович – главный консультант департамента земельных отношений и реестра Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области;

8(8422)41-16-26 Бексаева Светлана Насыховна – начальник отдела контроля ОГБУ Бюро технической инвентаризации и государственной кадастровой оценки.