



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

02.04.2018

№ 7-р

**Об утверждении Порядка определения
перечня объектов недвижимого имущества,
в отношении которых налоговая база
определяется как кадастровая стоимость**

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Законом Санкт-Петербурга от 26.11.2003 № 684-96 «О налоге на имущество организаций», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.08.2014 № 737 «Об утверждении порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений» и пунктом 3.7 Положения о Комитете по контролю за имуществом Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2016 № 207:

1. Утвердить Порядок определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, согласно приложению.
2. Общему отделу Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – Комитет) в течение трех рабочих дней довести настоящее распоряжение до руководителей структурных подразделений Комитета.
3. Информационно-аналитическому отделу Комитета обеспечить размещение настоящего распоряжения на веб-странице Комитета официального сайта Администрации Санкт-Петербурга в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение пяти рабочих дней с момента его издания.
4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения остается за председателем Комитета.

**Исполняющий обязанности
председателя Комитета**

Е.С.Пастухова

ПРИЛОЖЕНИЕ

к распоряжению Комитета по контролю
за имуществом Санкт-Петербурга
от 02.04.2018 № 7р

ПОРЯДОК**определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых
налоговая база определяется как кадастровая стоимость****1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, разработан в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) и направлен на урегулирование отношений по осуществлению Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – Комитет) мероприятий по определению перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Порядок).

1.2. Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень) формируется в соответствии с установленными в пунктах 3, 4, 4.1 и 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и статье 1-1 Закона Санкт-Петербурга от 26.11.2003 № 684-96 «О налоге на имущество организаций» условиями признания нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на основании информации о виде разрешенного использования, назначении или наименовании, а также виде фактического использования недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения (далее – Объекты).

**2. Формирование списка объектов для включения в Перечень по виду
разрешенного использования земельных участков, назначению
или наименованию Объектов**

2.1. На основании сведений, представляемых Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Информационно-аналитический отдел совместно с Управлениями контроля использования имущества в течение 15 рабочих дней с даты получения сведений формируют список Объектов, предполагаемых к включению в Перечень на основании информации о виде разрешенного использования земельных участков, назначении или наименовании Объектов (далее – Список Объектов).

Формирование Списка Объектов осуществляется без проведения их обследования.

2.2. В срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Порядка, Информационно-аналитический отдел размещает Список Объектов на веб-странице Комитета официального сайта Администрации Санкт-Петербурга в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Формирование списка объектов для включения в Перечень по виду фактического использования объектов недвижимости

3.1. Формирование списка объектов для включения в Перечень по виду фактического использования объектов недвижимости осуществляется на основании результатов мероприятий по определению вида фактического использования Объектов.

3.2. Мероприятия по определению вида фактического использования Объектов осуществляются путем проведения обследований в соответствии с Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения согласно приложению к настоящему Порядку.

4. Определение на налоговый период перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

4.1. На основании результатов мероприятий по определению вида фактического использования Объектов и Списка Объектов Информационно-аналитический отдел совместно с Управлениями контроля использования имущества не позднее 5 октября года, предшествующего налоговому периоду, формирует проект Перечня.

4.2. Информационно-аналитический отдел не позднее 10 октября года, предшествующего налоговому периоду, размещает проект Перечня на веб-странице Комитета официального сайта Администрации Санкт-Петербурга в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4.3. В случае несогласия собственника (пользователя) Объекта с проектом Перечня указанное лицо вправе в срок до 20 октября года, предшествующего налоговому периоду, подать в Комитет возражения.

4.4. Возражения подлежат рассмотрению, если к ним приложены документы, подтверждающие право собственности на Объект или документы, подтверждающие основания возникновения у собственника (пользователя) обязанности по уплате налога на имущество организаций в отношении Объекта, а также документы, обосновывающие изложенные в возражениях доводы.

Возражения рассматриваются в течение 20 рабочих дней с даты их поступления в Комитет.

В случае, если возражения связаны с обжалованием результатов определения вида фактического использования в части установления площадей Объекта, используемых в целях осуществления определенного вида деятельности, в ходе рассмотрения возражений Комитетом с участием представителя собственника (пользователя) проводится повторное обследование Объекта в соответствии с Порядком проведения обследований в целях определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения.

По результатам рассмотрения возражений первым заместителем (заместителем) председателя Комитета, координирующим деятельность соответствующего Управления контроля использования имущества, принимается решение об удовлетворении (неудовлетворении) представленных возражений, о чем в адрес заявителя направляется письменный ответ.

4.5. На основании списка, сформированного по виду разрешенного использования Объектов, результатов мероприятий по определению вида фактического использования, результатов рассмотрения возражений Комитет не позднее 30 декабря года, предшествующего очередному налоговому периоду, определяет Перечень, который утверждается приказом Комитета и размещается Информационно-аналитическим отделом на веб-странице Комитета официального сайта Администрации

Санкт-Петербурга в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в указанный срок.

4.6. В срок не позднее 30 декабря года, предшествующего очередному налоговому периоду, Информационно-аналитический отдел, направляет утвержденный Перечень в электронной форме в Управление ФНС России по Санкт-Петербургу.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Порядку определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

ПОРЯДОК

проведения обследований в целях определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок проведения обследований в целях определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения (далее – Порядок) разработан в соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) и Законом Санкт-Петербурга от 26.11.2003 № 684-96 «О налоге на имущество организаций» и определяет порядок осуществления Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – Комитет) мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в целях ежегодного определения на очередной налоговый период по налогу на имущество организаций перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, указанного в подпункте 1 пункта 7 статьи 378.2 НК РФ (далее – Перечень).

1.2. Вид фактического использования объектов недвижимого имущества определяется Комитетом на основании результатов их обследований, проводимых сотрудниками Комитета с учетом положений пунктов 3, 4, 4.1 и 5 статьи 378.2 НК РФ и статьи 1-1 Закона Санкт-Петербурга от 26.11.2003 № 684-96 «О налоге на имущество организаций» (далее – Обследование).

1.3. Обследования проводятся в целях выявления следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование земельных участков под которыми или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, 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.

1.4. Для целей настоящего Порядка используются следующие понятия:

1) административно – деловой центр (комплекс) – отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

– здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного или коммерческого назначения;

– здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового и (или) административного, и (или) коммерческого назначения.

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).

2) торговый центр (комплекс) – отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

– здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов и (или) объектов общественного питания, и (или) бытового обслуживания;

– здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

3) торговый объект – здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), оснащенное специализированным оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров;

4) офис – здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), или нежилое помещение (часть нежилого помещения), оборудованные стационарными рабочими местами и оргтехникой, используемые для обработки и хранения документов и (или) приема клиентов;

5) объект организации бытового обслуживания – здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), предназначенное и (или) фактически используемое для оказания бытовых услуг, оснащенное специализированным оборудованием, предназначенным и используемым для оказания бытовых услуг;

6) объект общественного питания – здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), в котором оказываются услуги общественного питания, оснащенное специализированным оборудованием, предназначенным и используемым для оказания услуг общественного питания.

Фактическим использованием здания (строения, сооружения) одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Фактическим использованием нежилого помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

1.7. Результаты Обследования отражаются в акте обследования здания (строения, сооружения) и помещения для определения вида фактического использования по форме согласно приложению 1 к настоящему Порядку.

2. Подготовка к проведению Обследования

2.1. На основании сведений, представленных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу Информационно-аналитический отдел совместно с Управлениями контроля использования имущества в течении 15 рабочих дней с даты получения сведений формирует список Объектов, в отношении которых необходимо провести мероприятия по определению вида фактического использования (далее – Список объектов), с целью их включения в Перечень.

2.2. В срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Порядка, Информационно-аналитический отдел размещает Список объектов на веб-странице Комитета официального сайта Администрации Санкт-Петербурга в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2.3. Управления контроля использования имущества начинают проведение Обследований не ранее, чем через пять дней с даты размещения Списка объектов на веб-странице Комитета официального сайта Администрации Санкт-Петербурга в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2.4. Обследования проводятся на основании приказа Комитета о проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

2.5. Проведение Обследований осуществляется Комитетом ежегодно в срок до 30 сентября года, предшествующего очередному налоговому периоду, в соответствии со списком Объектов, предполагаемых к включению в определяемый на очередной налоговый период Перечень на основании результатов Обследований, проведенных в соответствии с настоящим Порядком.

2.6. В целях подготовки к проведению Обследования Управления контроля использования имущества используют информацию, содержащуюся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), документах технического учета (инвентаризации), сведений, содержащихся в открытых источниках информации, включая сведения, содержащиеся в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Проведение Обследований

3.1. Обследования проводят должностные лица Комитета, в каждом Обследовании участвует не менее двух сотрудников Управлений контроля использования имущества.

3.2. Обследования проводятся сотрудниками Комитета в рабочие дни в период исполнения служебных обязанностей.

3.3. В ходе проведения обследования осуществляется фотосъемка (при необходимости видеосъемка), фиксирующая фактическое использование указанного здания (строения, сооружения) и нежилого помещения, а также фотосъемка (при необходимости видеосъемка) информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в указанном здании (строении, сооружении) и нежилом помещении, указателей наименований улиц и номеров домов (при наличии), расположенных на зданиях (строениях, сооружениях), в которых осуществляются мероприятия по определению вида фактического использования.

3.4. Результаты Обследования отражаются в акте обследования здания (строения, сооружения) и помещения по форме согласно приложению к настоящему Порядку

(далее – акт обследования), который составляется должностными лицами, проводившими обследование, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты его проведения.

3.5. В акте обследования отражается следующая информация:

- дата и время проведения обследования;
- место составления акта обследования;
- фамилии, имена, отчества и должности лиц, проводивших обследование;
- адрес обследуемого объекта недвижимого имущества;
- кадастровый номер обследуемого объекта недвижимого имущества;
- информация об обеспечении доступа для проведения обследования объекта недвижимого имущества;
- общая площадь обследуемого объекта недвижимого имущества в соответствии со сведениями ЕГРН;
- выявленные в ходе обследования признаки, свидетельствующие об использовании объекта недвижимого имущества в установленных целях;
- информация о проценте площади объекта недвижимого имущества, используемого в установленных целях;
- иная дополнительная информация.

3.6. В случае отказа в обеспечении доступа на Объект, вид фактического использования такого Объекта определяется на основании данных его внешнего визуального осмотра, сведений, содержащихся в открытых источниках информации, включая сведения, содержащиеся в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также информации, полученной Комитетом из ЕГРН, документах технического учета (инвентаризации), акт обследования оформляется с указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу в объекты недвижимости.

3.7. К акту обследования прилагаются документы, связанные с проведением мероприятий, или их копии, а также материалы фотосъемки и (или) видеосъемки, подтверждающие выводы, сделанные в акте обследования.

3.8. Акты обследования, подготовленные должностными лицами, проводившими обследование в срок не позднее семи рабочих дней с даты составления акта, но не позднее первого октября года, предшествующего налоговому периоду, представляются начальникам Управления контроля использования имущества для принятия решения о виде фактического использования Объекта.

3.9. Копия акта обследования представляется Комитетом собственнику (пользователю) Объекта на основании его письменного обращения.

3.10. Акты обследований и их материалы учитываются и хранятся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Порядку проведения обследований
в целях определения вида фактического
использования зданий (строений,
сооружений) и помещений для целей
налогообложения

АКТ № _____
обследования здания (строения, сооружения) и помещения
для определения вида фактического использования

Санкт-Петербург

« ___ » _____ 20__ года

Обследование начато в « ___ » ч. « ___ » мин.

Обследование окончено в « ___ » ч. « ___ » мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от « ___ » _____ 20__ г. № _____ сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга _____

проведено обследование: здания строения сооружения помещения
с фотофиксацией по адресу: Санкт-Петербург, _____

(далее – Объект).

Общие сведения об Объекте

Кадастровый номер Объекта _____

Общая площадь Объекта _____

Назначение Объекта (в соответствии с ЕГРН (РГИС)) _____

Общие сведения о земельном участке

Кадастровый номер земельного участка _____

Вид разрешенного использования (в соответствии с ЕГРН) _____

Допуск на Объект:

обеспечен

не обеспечен

Обследование проведено в присутствии: _____

В результате проведения обследования установлено фактическое использование Объекта для:

1	размещения офисов, делового и административного назначения	
2	размещения торговых объектов	

3	размещения объектов общественного питания	
4	размещения объектов бытового обслуживания	
5	производственного назначения	
6	складского назначения	
7	иное (указать вид использования)	
8		
9		

Фактическое использование Объекта под виды деятельности¹

1 2 3 4 составляет более 20% менее 20 %
(ненужное зачеркнуть)

Дополнительная информация:

Выводы:

- вид фактического использования Объекта **СООТВЕТСТВУЕТ** требованиям, установленным статьей 1-1 Закона Санкт-Петербурга от 26.11.2003 № 684-96 «О налоге на имущество организаций»
- вид фактического использования Объекта **НЕ СООТВЕТСТВУЕТ** требованиям, установленным статьей 1-1 Закона Санкт-Петербурга от 26.11.2003 № 684-96 «О налоге на имущество организаций»

Приложение:

фотографии	расчет
копии поэтажных планов	иное

(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя, отчество)

(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя, отчество)

(должность лица присутствующего при проведении обследования)² (подпись) (фамилия, имя, отчество)

Рассмотрев представленные материалы, на основании ст. 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Закона Санкт-Петербурга от 26.11.2003 № 684-96 «О налоге на имущество организаций»:

Объект **ПОДЛЕЖИТ** включению в проект Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на _____ год

Объект **НЕ ПОДЛЕЖИТ** включению в проект Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на _____ год

Начальник

Управления Контроля _____

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

¹ Раздел заполняется в случае использования Объекта для целей, указанных в пунктах 1 – 4 таблицы.

² Копия Акта представляется по письменному запросу в Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга.