

СОВЕТ МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 13 декабря 2019 г. N 727

**О ВОПРОСАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВИДА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗДАНИЙ (СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ), НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
И ФОРМИРОВАНИЯ ПЕРЕЧНЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ, В ОТНОШЕНИИ
КОТОРЫХ НАЛОГОВАЯ БАЗА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ
КАК КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ**

В соответствии с [пунктом 9 статьи 378.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации, [статьями 83, 84](#) Конституции Республики Крым, [статьями 2, 28, 41](#) Закона Республики Крым от 29 мая 2014 года N 5-ЗРК "О системе исполнительных органов государственной власти Республики Крым" Совет министров Республики Крым постановляет:

1. Утвердить [Порядок](#) определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений, формирования и ведения Перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Республики Крым, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (прилагается).

2. Определить Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым (далее - Уполномоченный орган) исполнительным органом государственной власти Республики Крым, уполномоченным на:

осуществление мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений, расположенных на территории Республики Крым;

формирование и ведение Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость;

направление утвержденного Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, в электронной форме в Управление Федеральной налоговой службы по Республике Крым и размещение его на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Установить, что Уполномоченный орган осуществляет свои полномочия, определенные в [абзаце втором пункта 2](#) настоящего постановления, непосредственно или через государственные учреждения, отнесенные к его ведению.

Председатель Совета министров
Республики Крым
Ю.ГОЦАНЮК

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВИДА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЙ
(СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ) И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ФОРМИРОВАНИЯ
И ВЕДЕНИЯ ПЕРЕЧНЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ,
В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ НАЛОГОВАЯ БАЗА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ
КАК КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ**

1. Настоящий Порядок регулирует отношения, связанные с определением вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений; формированием и ведением перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Республики Крым, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, в соответствии со [статьей 378.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации.

2. В настоящем Порядке понятия применяются в значениях, установленных [статьей 378.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации.

3. Налоговая база определяется как кадастровая стоимость в отношении объектов недвижимого имущества, указанных в [подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации, с определением вида фактического использования объектов недвижимого имущества с учетом условий, установленных [пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации.

4. Объекты недвижимого имущества, которые соответствуют видам и условиям, установленным [статьей 378.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации, включаются в Перечень объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Республики Крым, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее - Перечень).

5. Перечень определяется на очередной налоговый период по налогу и формируется Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым (далее - Уполномоченный орган) в срок, установленный [пунктом 7 статьи 378.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации.

6. При формировании Перечня и внесении в него изменений учитываются сведения:

а) Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым о назначении, разрешенном использовании и наименовании зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, а также о видах разрешенного использования земельных участков;

б) Государственного унитарного предприятия Республики Крым "Крым БТИ" о назначении, разрешенном использовании и наименовании зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений, содержащиеся в документах технического учета (инвентаризации) объектов недвижимого имущества;

в) Управления Федеральной налоговой службы по Республике Крым, органов местного самоуправления муниципальных образований Республики Крым о видах предпринимательской деятельности, осуществляемой в зданиях (строениях, сооружениях) и нежилых помещениях, и (или) об использовании объектов недвижимого имущества;

г) содержащиеся в актах обследования объектов недвижимого имущества, предоставленных Уполномоченным органом или государственным учреждением, отнесенным к ведению Уполномоченного органа и осуществляющим определенные полномочия Уполномоченного органа (далее - Учреждение);

д) представленные в Уполномоченный орган собственниками зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений, а также лицами, которым здания (строения, сооружения) и нежилые помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления или предоставлены для использования (далее - правообладатели объектов недвижимого имущества).

7. Сведения, указанные в [подпунктах "а", "б", "в" пункта 6](#) настоящего Порядка, запрашиваются Уполномоченным органом ежегодно по состоянию на 1 октября текущего года и в последующем уточняются в процессе формирования Перечня на очередной налоговый период.

8. При отсутствии информации о виде использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений в сведениях, предоставленных в соответствии с [подпунктами "а", "б", "в" пункта 6](#) настоящего Порядка, в целях определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений Уполномоченным органом или Учреждением проводится выездное обследование.

9. Выездное обследование зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений в целях определения вида их фактического использования осуществляется также при наличии информации от органов государственной власти Республики Крым, органов местного самоуправления, правообладателей объектов недвижимого имущества, юридических, физических лиц о соответствии указанных объектов недвижимого имущества условиям, установленным [пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации.

10. Выездное обследование осуществляется Уполномоченным органом или Учреждением в соответствии с графиком, составленным на календарный год (отдельные периоды календарного года) (далее - график обследования).

График обследования утверждается Уполномоченным органом на основании поступивших от Учреждения предложений.

Утвержденный график обследования в течение 5 рабочих дней со дня его утверждения размещается Уполномоченным органом и Учреждением на их официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

11. В целях проведения мероприятий по определению вида фактического использования Уполномоченный орган или Учреждение принимает решение о проведении выездного обследования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений (далее - решение), содержащее:

а) сведения о лицах, уполномоченных на проведение мероприятия по определению вида фактического использования (фамилия, имя, отчество (при наличии), должность);

б) адрес места нахождения здания (строения, сооружения) и нежилого помещения, в отношении которых осуществляется мероприятие по определению вида фактического использования;

в) даты начала и окончания проведения мероприятия по определению вида фактического использования.

12. Решение, указанное в [пункте 11](#) настоящего Порядка, подлежит опубликованию на официальном сайте Уполномоченного органа и Учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в течение 5 рабочих дней со дня его принятия.

13. Уполномоченный орган или Учреждение не позднее 10 рабочих дней до даты проведения обследования направляет заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении решение, указанное в [пункте 11](#) настоящего Порядка, правообладателю объекта недвижимого имущества, а в случае отсутствия сведений о правообладателе объекта недвижимого имущества - по адресу нахождения здания (строения, сооружения) и нежилого помещения, в отношении которых планируется осуществление мероприятия по определению вида фактического использования (при наличии почтового адреса).

14. Выездное обследование зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений в целях определения вида их фактического использования проводится комиссией, состоящей не менее чем из двух человек.

15. В ходе проведения обследования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений осуществляется фотосъемка и (или) видеосъемка, фиксирующая фактическое использование таких объектов, а также фотосъемка и (или) видеосъемка вывесок (конструкций) с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в обследуемом здании (строении, сооружении) и нежилом помещении, и (или) наименованиями обследуемых объектов.

16. По итогам обследования составляется [акт](#) обследования объекта недвижимого имущества (далее - акт обследования) согласно прилагаемой к настоящему Порядку форме.

В акте обследования отражается следующая информация:

дата и место составления акта;

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;

дата и время обследования;

общая площадь обследуемого объекта недвижимого имущества в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости;

выявленные в ходе обследования признаки, свидетельствующие об использовании объекта недвижимого имущества в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания;

информация о площади объекта недвижимого имущества, используемой в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания;

доля площади обследуемого объекта недвижимого имущества, фактически используемой в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания;

дополнительная выявленная информация.

17. В случае если при проведении обследования объектов недвижимого имущества возникли обстоятельства, препятствующие доступу на объект недвижимого имущества, акт обследования составляется с указанием выявленных признаков размещения офисов и сопутствующей офисной

инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, с приложением фотоматериалов и (или) видеоматериалов (в том числе фиксация вывесок (конструкций) с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в обследуемом здании (строении, сооружении) и помещении, и (или) наименованиями обследуемых объектов недвижимого имущества) и указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу на объект недвижимого имущества, а также документов, подтверждающих вручение правообладателю объекта недвижимого имущества или направление по адресу нахождения здания (строения, сооружения) и нежилого помещения, в отношении которых планируется осуществление мероприятия по определению вида фактического использования, решения, указанного в [пункте 11](#) настоящего Порядка.

К акту обследования прилагается копия решения, указанного в [пункте 11](#) настоящего Порядка, а также (при наличии) прилагаются документы технического учета (инвентаризации), документы, содержащие сведения из Единого государственного реестра недвижимости, иные документы, полученные в ходе проведения мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимого имущества, или их копии, а также соответствующие материалы фотосъемки и (или) видеосъемки.

18. Если визуально объект недвижимого имущества не полностью используется в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, площадь такого объекта недвижимого имущества, используемая в целях размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, определяется на основании содержащихся в документах технического учета (инвентаризации) сведений о площади соответствующих помещений. В случае отсутствия документов технического учета (инвентаризации), или несоответствия фактической планировки помещений документам технического учета (инвентаризации), или использования помещения в целях размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания не полностью, площадь объекта недвижимого имущества, используемая в целях размещения офисов, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, определяется на основании результатов замеров, проводимых Уполномоченным органом или Учреждением, и (или) на основании документов, подтверждающих передачу объекта недвижимого имущества (части объекта недвижимого имущества) во владение и (или) пользование в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания.

Доля фактически используемой с учетом положений [пунктов 3, 4, 4.1, 5](#) статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации площади здания (строения, сооружения) или помещения определяется как отношение выявленной в ходе обследования площади, используемой для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, к общей площади соответствующего здания (строения, сооружения) или помещения, сведения о которой содержатся в реестре объектов недвижимости.

Документы технического учета (инвентаризации), документы, подтверждающие передачу объекта недвижимого имущества (части объекта недвижимого имущества) во владение и (или) пользование, иные документы могут представляться правообладателями объектов недвижимого имущества Уполномоченному органу или Учреждению при проведении обследования.

19. Акт обследования составляется Учреждением не позднее 5 рабочих дней после проведения обследования соответствующего объекта недвижимого имущества.

20. Информация о результатах проведения выездного обследования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений в целях определения вида их фактического использования в

течение 5 рабочих дней со дня составления акта обследования размещается на официальных сайтах Уполномоченного органа и Учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

21. Правообладатель объекта недвижимого имущества имеет право ознакомиться с актом обследования и подать в письменной форме замечания на указанный акт обследования с указанием на допущенные в нем неточности и (или) на его неполноту.

22. Акты обследования с прилагаемыми к ним документами в течение 20 рабочих дней со дня их составления вносятся Уполномоченным органом на рассмотрение Межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений с целью формирования перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее - Комиссия).

23. Комиссия создается правовым актом Совета министров Республики Крым, которым утверждаются состав Комиссии и Положение о Комиссии, определяющее порядок ее деятельности.

24. При рассмотрении вопросов об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений Комиссия исследует предоставленную Уполномоченным органом информацию о соответствующих объектах недвижимого имущества и в течение 30 календарных дней со дня ее предоставления принимает одно из следующих решений:

а) о наличии при фактическом использовании зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений условий, предусмотренных положениями [пунктов 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации, и оснований для включения в Перечень;

б) об отсутствии при фактическом использовании зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений условий, предусмотренных положениями [пунктов 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации, и оснований для включения в Перечень.

25. Решения Комиссии, указанные в [пункте 24](#) настоящего Порядка, в течение 5 рабочих дней со дня их принятия направляются в Уполномоченный орган.

26. Решения Комиссии, указанные в [подпункте "а" пункта 24](#) настоящего Порядка, являются основанием для включения Уполномоченным органом зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений в Перечень на очередной налоговый период.

27. Перечень на очередной налоговый период утверждается Советом министров Республики Крым.

28. Правообладатель объекта недвижимого имущества вправе подать в Уполномоченный орган заявление об исключении объекта недвижимого имущества из Перечня (далее - заявление об исключении) в случае изменения вида фактического использования объекта недвижимого имущества.

29. В целях определения вида фактического использования объекта недвижимого имущества по заявлению об исключении Уполномоченным органом или Учреждением в срок, не превышающий 30 календарных дней с даты поступления соответствующего заявления, на основании решения Уполномоченного органа, принятого в соответствии с [пунктами 11 - 12](#) настоящего Порядка, проводится выездное обследование.

Объекты недвижимого имущества, в отношении которых проводится выездное обследование на основании заявления об исключении, в график обследования не включаются.

30. Решение Уполномоченного органа направляется правообладателю объекта недвижимого

имущества в порядке, установленном [пунктом 13](#) настоящего Порядка.

31. Выездное обследование объектов недвижимого имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными [пунктами 14 - 20](#) настоящего Порядка.

32. Комиссия в течение 30 календарных дней с даты поступления материалов обследования рассматривает представленные документы и принимает одно из следующих решений:

а) об отсутствии при фактическом использовании зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений условий, предусмотренных положениями [пунктов 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации, и наличии оснований для внесения изменений (исключения) в Перечень;

б) о наличии при фактическом использовании зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений условий, предусмотренных положениями [пунктов 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации, и отсутствии оснований для внесения изменений (исключения) в Перечень.

33. Решения Комиссии, указанные в [пункте 32](#) настоящего Порядка, в течение 5 рабочих дней со дня их принятия направляются в Уполномоченный орган.

34. Решения Комиссии, указанные в [подпункте "а" пункта 32](#) настоящего Порядка, являются основанием для внесения соответствующих изменений в Перечень.

35. Заявитель уведомляется Уполномоченным органом о принятом Комиссией решении в течение 10 рабочих дней со дня его принятия заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

36. Акты Совета министров Республики Крым, предусматривающие исключение объектов недвижимого имущества из Перечня, в течение 10 рабочих дней со дня их принятия подлежат направлению в территориальный орган Федеральной налоговой службы.

37. Правообладатель объекта недвижимого имущества имеет право на обжалование акта обследования и акта Совета министров Республики Крым в установленном законом порядке.

Приложение
к Порядку
определения вида фактического использования
зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений,
формирования и ведения перечня объектов недвижимого
имущества, расположенных на территории Республики Крым,
в отношении которых налоговая база определяется
как кадастровая стоимость

АКТ N _____
обследования объекта недвижимого имущества для определения
вида фактического использования здания (строения,
сооружения) и нежилого помещения

_____ (наименование объекта)

1. Район _____
2. Город _____
3. Населенный пункт _____
4. Улица (переулок) _____
5. Дом (владение) _____
6. Корпус _____
7. Строение _____
8. Помещение _____

I. Общие сведения об объекте проведения обследования

1.1. Общие сведения о здании (строении, сооружении), помещении	
Кадастровый номер	
Наименование	
Общая площадь - S общ. (кв. м)	
Количество этажей	
Вид использования объекта в соответствии с технической документацией	
Владелец	
Вид права	
1.2. Общие сведения о земельном участке, на котором расположен объект	
Кадастровый номер	
Площадь	

Разрешенное использование	
1.3. Основание проведения обследования	
1) График выездного обследования	
2) Предложение Комиссии о проведении повторного выездного обследования, в случае недостаточности содержащихся в акте обследования сведений для определения вида фактического использования объекта недвижимого имущества	
3) Заявление правообладателя объекта недвижимого имущества о пересмотре решения об определении вида фактического использования	
4) Заявление правообладателя объекта недвижимого имущества об исключении принадлежащего ему объекта недвижимого имущества из Перечня	
5) Заявление правообладателя объекта недвижимого имущества об определении вида фактического использования здания (строения, сооружения) или нежилого помещения	
1.4. Мероприятие проведено	
С доступом в здание (строение, сооружение), помещение	
Без доступа в здание (строение, сооружение), помещение	
1.5. Источник сведений, используемый для расчета показателей площадей, указанных в настоящем Акте	
1) На основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости	
2) На основании документов кадастрового учета	
3) На основании документов технического учета (инвентаризации)	
4) На основании фактических измерений (обмера)	
1.6. Обследование (обмер) объекта проведено	
1) С согласия и при участии правообладателя или его представителя	
2) Без согласия правообладателя или его представителя	
3) Правообладатель или его представитель препятствовали проведению обследования	
4) Правообладатель или его представитель запретили проведение обследования и препятствовали его осуществлению	

II. Описание фактического использования помещений

Фактическое использование объекта в целях размещения	Признаки использования объекта
офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры	

торговых объектов			
объектов общественного питания			
объектов бытового обслуживания			
Площадь, используемая для целей размещения, кв. м		Доля площади, фактически используемой в целях размещения, %	
офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры		офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры	
торговых объектов		торговых объектов	
объектов общественного питания		объектов общественного питания	
объектов бытового обслуживания		объектов бытового обслуживания	
Дополнительная информация			

III. Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование прилагаемых документов	Дата составления	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Поэтажный план			
2	Экспликация к поэтажному плану			
4	Материалы фотосъемки			
5	Материалы видеосъемки			
6	Иные документы			

Составлен по состоянию на " ___ " _____ 201__ г.

Секретарь комиссии

_____ / _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Члены комиссии:

_____ / _____
(Ф.И.О.) (подпись)

_____ / _____
(Ф.И.О.) (подпись)

_____ / _____
(Ф.И.О.) (подпись)

_____ / _____
(Ф.И.О.) (подпись)