



**ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**П Р И К А З**

от \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_

г. Краснодар

**О внесении изменений в приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края от 27 июля 2017 г. № 1548 «Об организации работы по определению перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость»**

В соответствии со статьей 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, Законом Краснодарского края от 29 апреля 2016 г. № 3388-КЗ «О внесении изменений в Закон Краснодарского края «О налоге на имущество организаций», Положением о департаменте имущественных отношений Краснодарского края, утвержденным постановлением главы администрации Краснодарского края от 23 апреля 2007 г. № 345 «О департаменте имущественных отношений Краснодарского края», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 27 апреля 2017 г. № 319 «Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений», в целях организации работы по определению перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить изменения в приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края от 27 июля 2017 г. № 1548 «Об организации работы по определению перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость» согласно приложению к настоящему приказу.

2. Управлению финансовой и организационной работы департамента (Дерюжев В.А.):

1) обеспечить направление настоящего приказа в установленном порядке на электронный адрес департамента информационной политики Краснодарского края для размещения (опубликования) на официальном сайте администрации

Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направления на «Официальный интернет-портал правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), а также его размещение на официальном сайте департамента имущественных отношений Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Деятельность/Нормотворческая деятельность департамента/Нормативные правовые акты, изданные департаментом» и в разделе «Деятельность/Налогообложение от кадастровой стоимости/Общая информация, нормативные правовые акты»;

2) направить копию настоящего приказа в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю в семидневный срок после дня первого официального опубликования и в прокуратуру Краснодарского края в сроки, установленные Законом Краснодарского края от 23 июля 2009 г. № 1798-КЗ «О противодействии коррупции в Краснодарском крае».

3. Приказ вступает в силу на следующий день после его официального опубликования, но не ранее вступления в силу постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края, предусматривающего внесение соответствующих изменений в постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 27 апреля 2017 г. № 319 «Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений», и распространяется на правоотношения, связанные с рассмотрением заявлений правообладателей объектов недвижимого имущества об исключении принадлежащих им объектов недвижимого имущества из перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, в текущем налоговом периоде, поданных в департамент имущественных отношений Краснодарского края после вступления в силу настоящего приказа.

Руководитель департамента

А.Г. Шеин

Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом департамента  
имущественных отношений  
Краснодарского края

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

### **ИЗМЕНЕНИЯ,**

**вносимые в приказ департамента имущественных отношений  
Краснодарского края от 27 июля 2017 г. № 1548 «Об организации работы  
по определению перечня объектов недвижимого имущества, указанных в  
подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской  
Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как  
кадастровая стоимость»**

1. В пункте 1:

1) подпункты 4, 5 признать утратившими силу;  
2) в подпункте 8 слова «правообладателей объектов недвижимого  
имущества» заменить словами «собственников и лиц, которым объекты  
недвижимого имущества принадлежат на праве хозяйственного ведения и (или)  
оперативного управления (далее также – правообладатели объектов  
недвижимого имущества)».

2. Пункт 2 признать утратившим силу.

3. Пункты 2<sup>1</sup>, 2<sup>2</sup> изложить в следующей редакции:

«2<sup>1</sup>. Правообладатели объектов недвижимого имущества в случае  
несогласия с включением объекта недвижимого имущества в Перечень вправе в  
срок до 1 июня текущего налогового периода подать в департамент заявление об  
исключении принадлежащих им объектов недвижимого имущества из Перечня  
в текущем налоговом периоде (далее – заявления об исключении).

В заявлении об исключении указываются номер факса заявителя и (или)  
адрес электронной почты, а также ссылка на документы, подтверждающие  
несоответствие по состоянию на 31 декабря года, в котором утвержден Перечень,  
содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и документах  
технического учета (инвентаризации) сведений о назначении, разрешенном  
использовании или наименовании помещений либо несоответствие на  
указанную дату вида разрешенного использования земельного участка, на  
котором расположено указанное в заявлении об исключении здание, условиям  
отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5  
статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса, в случае если объект недвижимого имущества  
был включен в Перечень на основании содержащихся в Едином государственном  
реестре недвижимости и документах технического учета (инвентаризации)  
сведений о назначении, разрешенном использовании или наименовании

помещений либо виде разрешенного использования земельного участка, на котором расположено указанное в заявлении об исключении здание.

К заявлению об исключении прилагаются документы (заверенные в установленном действующим законодательством порядке копии), подтверждающие изменение использования объекта недвижимого имущества до 1 января налогового периода, в котором начал действовать Перечень. Правообладатель вправе приложить к заявлению об исключении документы (заверенные в установленном действующим законодательством порядке копии), подтверждающие права на объект недвижимого имущества, а также документы подтверждающие несоответствие по состоянию на 31 декабря года, в котором утвержден Перечень, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и документах технического учета (инвентаризации) сведений о назначении, разрешенном использовании или наименовании помещений либо несоответствие на указанную дату вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположено указанное в заявлении об исключении здание условиям отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса. Если перечисленные документы не представлены правообладателем по своей инициативе, департамент запрашивает их в уполномоченных государственных органах, органах местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях.

Основанием для отказа в рассмотрении заявления об исключении являются:

подача заявления неуполномоченным лицом;

подача заявления лицом, которое не является собственником объектов недвижимого имущества и не наделено правом хозяйственного ведения и (или) оперативного управления на объекты недвижимого имущества;

неуказание ссылки на документы, подтверждающие несоответствие по состоянию на 31 декабря года, в котором утвержден Перечень, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и документах технического учета (инвентаризации) сведений о назначении, разрешенном использовании или наименовании помещений либо несоответствие на указанную дату вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположено указанное в заявлении об исключении здание, условиям отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса, в случае если объект недвижимого имущества был включен в Перечень на основании содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и документах технического учета (инвентаризации) сведений о назначении, разрешенном использовании или наименовании помещений либо виде разрешенного использования земельного участка, на котором расположено указанное в заявлении об исключении здание;

неуказание номера факса заявителя и (или) адреса электронной почты в случае отсутствия в заявлении иных сведений, позволяющих связаться с правообладателем объектов недвижимого имущества без направления сообщений почтовой связью.

Решение об отказе в рассмотрении заявления об исключении принимается департаментом в срок не более 10 рабочих дней после получения заявления и направляется заявителю.

Департамент приостанавливает рассмотрение заявления об исключении в случае если в отношении соответствующих объектов в судебном порядке заявлены требования об исключении из Перечня в предыдущих налоговых периодах и (или) в текущем налоговом периоде. Департамент отказывает в рассмотрении заявления об исключении в случае принятия судом решения по существу требований об исключении объектов недвижимого имущества из Перечня в текущем налоговом периоде.

Департамент в срок не более 30 календарных дней с даты поступления заявления об исключении организует проведение обследования соответствующего объекта недвижимого имущества в соответствии с Порядком. В случае подачи заявления в отношении объекта недвижимого имущества – помещения, включенного в Перечень в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса на основании его нахождения в здании, включенном в Перечень как административно-деловой центр и (или) торговый центр (комплекс), департамент в соответствии с Порядком организует также проведение обследования соответствующего здания, в котором расположено указанное в заявлении об исключении помещение.

Основанием для отказа в проведении обследования объекта недвижимого имущества, указанного в заявлении об исключении, являются:

расположение объекта недвижимого имущества – здания на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения либо торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

нахождение объекта недвижимого имущества – помещения в здании, включенном в Перечень как административно-деловой центр и (или) торговый центр (комплекс), в случае если правообладатель не указывает на причины, по которым здание, в котором находится помещение, не соответствует условиям отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup> статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса;

нахождение в объекте недвижимого имущества – здании помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади здания, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) такого объекта недвижимого имущества предусматривает размещение 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;

назначение, разрешенное использование или наименование объекта недвижимого имущества – помещения, предусматривающее в соответствии со

сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Отказ в проведении обследования объекта недвижимого имущества является основанием для отказа в его исключении из Перечня в текущем налоговом периоде.

Заявитель уведомляется об отказе в проведении обследования объекта недвижимого имущества и отказе в его исключении из Перечня в текущем налоговом периоде не позднее 30 календарных дней со дня поступления в департамент заявления об исключении.

Обследование объекта недвижимого имущества не проводится при наличии акта обследования соответствующего объекта недвижимого имущества, составленного специалистами подведомственного департаменту государственного учреждения Краснодарского края, наделенного полномочиями по проведению выездного обследования объектов недвижимого имущества в целях определения вида их фактического использования, не ранее, чем за 3 месяца до даты поступления в департамент заявления об исключении такого объекта недвижимого имущества. При рассмотрении заявления об исключении в соответствии с настоящим Приказом используется имеющийся в распоряжении департамента акт обследования объекта недвижимого имущества, отвечающий указанным требованиям.

Заявления об исключении с актами обследования объектов недвижимого имущества выносятся на рассмотрение Комиссии 1 раз в квартал.

Принятые на основании предложений Комиссии решения департамента об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) или помещений являются основанием:

для исключения объекта недвижимого имущества из Перечня в текущем налоговом периоде в случае установления по результатам рассмотрения заявления об исключении несоответствия объекта недвижимого имущества условиям отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса;

отказа в исключении объекта недвижимого имущества из Перечня в текущем налоговом периоде в случае установления по результатам рассмотрения заявления об исключении соответствия объекта недвижимого имущества условиям отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса.

Для объектов недвижимого имущества – помещений, включенных в Перечень на основании их нахождения в зданиях, включенных в Перечень, решения департамента об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) или помещений являются основанием:

для исключения из Перечня в текущем налоговом периоде в случае установления по результатам рассмотрения заявления об исключении несоответствия как помещения, так и здания, в котором оно находится, условиям

отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса;

отказа в исключении объекта недвижимого имущества из Перечня в текущем налоговом периоде в случае установления по результатам рассмотрения заявления об исключении соответствия помещения и (или) здания, в котором оно находится, условиям отнесения к налогооблагаемым объектам, установленным пунктами 3, 4, 4<sup>1</sup>, 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса.

Неиспользование объекта недвижимого имущества в целях размещения объектов, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса, в том числе в период проведения ремонтных работ, строительных работ, реконструкции, в связи с отсутствием заключенных договоров в соответствии с действующим законодательством, не является основанием для исключения объекта недвижимого имущества из Перечня, в случае, если объект в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) предназначен для использования в целях, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса.

Предложение Комиссии не определять вид фактического использования объекта недвижимого имущества, внесенное по основаниям, установленным Порядком, является основанием для отказа в исключении объекта недвижимого имущества из Перечня в текущем налоговом периоде, в случае если объект в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) предназначен для использования в целях, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса.

Заявитель уведомляется о принятом решении не позднее 30 календарных дней со дня его принятия.

2<sup>2</sup>. В случае выявления департаментом ошибочного включения объектов недвижимого имущества в Перечень в результате технической ошибки, ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, документах технического учета (инвентаризации), снятия объекта недвижимого имущества с государственного кадастрового учета либо изменения сведений Единого государственного реестра недвижимости (государственного кадастра недвижимости) и (или) документов технического учета (инвентаризации), являющихся основанием для включения объекта недвижимого имущества в Перечень, до 1 января налогового периода, в котором начал действовать Перечень, департамент принимает решение об исключении соответствующих объектов недвижимого имущества из Перечня в случае подтверждения органами, уполномоченными на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и (или) органами, осуществляющими технический учет (инвентаризацию) объектов недвижимого имущества, наличия соответствующих ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, документах технического учета (инвентаризации). снятия

объекта недвижимого имущества с государственного кадастрового учета либо изменения сведений Единого государственного реестра недвижимости государственного кадастра недвижимости и (или) документов технического учета (инвентаризации), являющихся основанием для включения объекта недвижимого имущества в Перечень, до 1 января налогового периода, в котором начал действовать Перечень.».

Начальник отдела кадастровой  
оценки департамента



Л.И. Островский



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту приказа департамента имущественных отношений Краснодарского края «О внесении изменений в приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края от 27 июля 2017 г. № 1548 «Об организации работы по определению перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость»

Приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 27 июля 2017 г. № 1548 «Об организации работы по определению перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость» (далее – Приказ № 1548) установлен порядок работы по определению перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень), в том числе предусмотрена возможность подачи правообладателями объектов недвижимого имущества заявлений об исключении принадлежащих им объектов из Перечня в текущем налоговом периоде (далее – заявления об исключении).

Приказом № 1548 не установлены основания для отказа в рассмотрении заявлений об исключении, хотя указанные заявления зачастую подаются неуполномоченными лицами либо не содержат сведений, указывающих на несоответствие объектов недвижимого имущества требованиям статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), в частности, подаются заявления об исключении из перечня торговых объектов, объектов общественного питания и иных аналогичных объектов.

В связи с этим пункт 2<sup>1</sup> Приказа № 1548 дополняется перечнем оснований для отказа в рассмотрении заявлений об исключении, определяются сроки принятия решений об отказе в рассмотрении заявлений об исключении.

В качестве основного параметра при рассмотрении вопроса об исключении объектов недвижимого имущества из Перечня в текущем налоговом периоде Приказом № 1548 установлен вид фактического использования объектов недвижимого имущества. Однако, в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> НК РФ включению в Перечень подлежат помещения в административно-деловых центрах и торговых центрах (комплексах) независимо от назначения и фактического использования таких помещений. Согласно подпункту 1 пункта 3, подпункту 1 пункта 4 статьи 378<sup>2</sup> НК РФ здание подлежит включению в Перечень независимо от его назначения и фактического использования, если оно расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания. Подпунктом 2 пункта 1, подпунктом 2 пункта 3, подпунктом 2 пункта 4 статьи 378<sup>2</sup> НК РФ установлено, что объект недвижимого имущества подлежит включению Перечень, если назначение

разрешенное использование или наименование помещений в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) такого объекта недвижимого имущества предусматривает размещение 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.

С учетом указанных норм пункт 2<sup>1</sup> Приказа № 1548 дополняется перечнем оснований для отказа в проведении обследования указанных в заявлениях об исключении объектов недвижимого имущества, которые также являются основаниями для отказа в исключении таких объектов из Перечня в текущем налоговом периоде.

Кроме того, пункт 2<sup>1</sup> Приказа № 1548 дополняется положениями, предусматривающими проведение обследования зданий, в которых расположены указанные в заявлениях об исключении помещения, и с учетом требований подпункта 1 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> НК РФ уточняются основания для принятия решения об исключении (отказа в исключении) помещения из Перечня в текущем налоговом периоде.

Департаментом в ряде случаев, в том числе по результатам рассмотрения заявлений правообладателей объектов недвижимого имущества, выявляются случаи включения в Перечень объектов недвижимого имущества на основании неактуальных на дату утверждения Перечня сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и (или) документов технического учета (инвентаризации), в связи с чем возникает необходимость внесения изменений в Перечень как в текущем налоговом периоде, так и в предыдущих налоговых периодах.

В целях решения указанного вопроса пункт 2<sup>2</sup> Приказа № 1548 дополняется положениями, предусматривающими возможность внесения изменений в Перечень в случае подтверждения органами, уполномоченными на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, и (или) органами, осуществляющими технический учет (инвентаризацию) объектов недвижимого имущества, наличия соответствующих ошибок в сведениях ЕГРН, документах технического учета (инвентаризации), снятия объекта недвижимого имущества с государственного кадастрового учета либо изменения сведений ЕГРН государственного кадастра недвижимости и (или) документов технического учета (инвентаризации), являющихся основанием для включения объекта недвижимого имущества в Перечень, до 1 января налогового периода, в котором начал действовать Перечень

Начальник отдела кадастровой  
оценки департамента

Пухова Нина Георгиевна  
+7(861)268-29-09



Л.И. Островский