**Обследование объектов недвижимого имущества**

**в целях определения вида фактического использования объектов недвижимого имущества для целей налогообложения**

Процесс сбора и анализа фактических данных об объекте недвижимости называется *обследованием.*

**Вид фактического использования** — один из критериев включения объектов недвижимости в Перечень объектов, облагаемых налогом на имущество от кадастровой стоимости.

В соответствии со статей 378.2 Налогового кодекса РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:
1) административно-деловые центры и помещения в них.

2) торговые центры (комплексы) и помещения в них.

3) нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов 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.

Объект недвижимости включается в Перечень, если по данным акта обследования объекта недвижимости более 20% его площади фактически используется для размещения объектов торговли, офисов, общественного питания, бытового обслуживания.

Вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере имущественных отношений.

Вид фактического использования определяется на основании:

- информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), документах технического учета (инвентаризации);

- информации, полученной по результатам обследования объектов недвижимости.

С учетом:

- информации, имеющейся в распоряжении муниципальных органов, в т.ч. содержащейся в разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию, результатах проведения осмотров зданий, сооружений;

- информации о назначении объекта, содержащейся в сведениях их открытых источников сети «Интернет»;

Порядок проведения мероприятий

На территории Республики Хакасия обследование объектов недвижимого имущества осуществляет уполномоченная организация Государственное бюджетное учреждение Республики Хакасия «Центр государственной кадастровой оценки» (ГБУ РХ «ЦГКО»).

Объект обследования – нежилые здания, строения, нежилые помещения, в том числе нежилые помещения в многоквартирных домах;

Мероприятия проходят с выходом на место (используются данные технической инвентаризации; материалы, собранные на месте), с ведением фото/видео съемки.

Если в рамках мероприятий определяется, что более 20% площади объекта недвижимости фактически используется для размещения объектов торговли, офисов, общепита или бытового обслуживания, объект признается фактически используемым для данных целей.

В случае недопуска на объект и при наличии внешних признаков, подтверждающих использование объекта для торговых, административно-деловых целей, для оказания бытовых услуг, объект признается фактически используемым для данных целей.

Результат

По результатам мероприятия оформляется акт обследования, результаты публикуются на сайте ГБУ РХ «ЦГКО» <http://cgko19.ru> в разделе «Обследование - Графики и результаты фактического обследования объектов недвижимости».

Информация о результатах мероприятий может быть также получена по запросу правообладателя объекта, направленному в ГБУ РХ «ЦГКО»

Заинтересованные лица, в случае несогласия с результатами обследования, вправе подать замечания, направив их в адрес ГБУ РХ «ЦГКО» по почте : г. Абакан, ул. Щетинкина, д. 18 оф. 301, либо по эл. почте cgko19@yandex.ru

Основания для проведения мероприятий по обследованию объекта:

Плановые мероприятия согласно утвержденному графику обследования, который размещается на сайте ГБУ РХ «ЦГКО» <http://cgko19.ru> в разделе «Обследование - Графики и результаты фактического обследования объектов недвижимости»;

Внеплановые по заявлению заинтересованного правообладателя.

Короткую консультацию по вопросам обследования объектов недвижимости можно получить по телефону 8 (3902) 202-049.