



**МИНИСТЕРСТВО  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ИЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

пл. Ленина, д. 1, г. Смоленск, 214008  
Тел./факс (4812) 33-96-17  
e-mail: depim@admin-smolensk.ru,  
<https://depim.admin-smolensk.ru/>

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Отчет  
по результатам предварительной оценки  
регулирующего воздействия проекта постановления Правительства  
Смоленской области «О внесении изменений в Порядок определения вида  
фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений»**

**а) описание содержания предлагаемого правового регулирования в части положений, которые изменяют: содержание прав и обязанностей субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности; содержание или порядок реализации полномочий исполнительных органов Смоленской области в отношении с субъектами предпринимательской и иной экономической деятельности».**

Министерством имущественных и земельных отношений Смоленской области (далее - Министерство, уполномоченный орган) разработан проект постановления Правительства Смоленской области «О внесении изменений в Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений» (далее – проект постановления) в целях повышения эффективности формирования перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, и совершенствования положений, регламентированных Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 28.08.2018 № 574 (далее – Порядок).

При разработке проекта постановления Министерство руководствовалось:

- статьей 53 Гражданского кодекса Российской Федерации, где регламентировано, что юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительным документом;
- статьей 182 Гражданского кодекса Российской Федерации, где регламентировано, что сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности,

указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

- статьей 182 Гражданского кодекса Российской Федерации, установлено, что доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами;

- статей 378<sup>2</sup> НК РФ «Особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении отдельных объектов недвижимого имущества», где указано, что перечень формируется из:

1) административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них;

2) нежилых помещений, назначение, разрешенное использование 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;

- статьей 40 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», из которой следует, что единоличный исполнительный орган общества (директор, генеральный директор) без доверенности действует от имени общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

- статьей 69 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» из которого следует, что единоличный исполнительный орган общества (директор, генеральный директор) без доверенности действует от имени общества, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени общества;

- статьей 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» установлено, что обработка персональных данных осуществляется с согласия субъекта персональных данных на обработку его персональных данных;

- постановлением Правительства Смоленской области от 10.10.2023 № 5 «О переименовании Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области в Министерство имущественных и земельных отношений Смоленской области и об утверждении Положения о Министерстве имущественных и земельных отношений Смоленской области», где Министерство определяет перечень видов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества (далее - перечень), направляет перечень в электронной форме в налоговый орган и размещает перечень на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- приказом Федеральной налоговой службы от 30 июня 2020 г. № ЕД-7-21/409@, в котором определен состав сведений, подлежащих включению в перечень.

Нормы правового регулирования проекта постановления касаются юридических лиц, физических лиц и индивидуальных предпринимателей (далее – собственники объектов недвижимости).

**б) сведения о проблеме, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование, оценка негативных эффектов, порождаемых наличием данной проблемы.**

1. Пунктом 2.3 раздела 2 Порядка установлен срок издания приказа министра имущественных и земельных отношений Смоленской области о проведении мероприятий по определению вида фактического использования объектов (далее - приказ о проведении мероприятий) не позднее 1 сентября текущего года.

Механизм внесения изменений в приказ о проведении мероприятий Порядком не урегулирован. В календарном году образуется период с сентября по октябрь когда дополнение приказа о проведении мероприятий новыми объектами недвижимости, в отношении которых требуется провести мероприятия по определению вида фактического использования, невозможно.

2. Раздел 4 Порядка предусматривает основания, по которым собственник объекта недвижимости (представитель собственника объекта недвижимости) может обратиться в Министерство за внесением изменений в перечень 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.

Министерством перечень определяется на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. В соответствии с приказом Федеральной налоговой службы от 30 июня 2020 г. № ЕД-7-21/409@ в перечень включаются следующие сведения: вид объекта недвижимости (здание, помещение), кадастровый номер и адрес. Имеются случаи обращений собственников недвижимого имущества, когда в перечень включен их объект недвижимости дважды под разными кадастровыми номерами, с просьбой исключить дублирующие сведения об объекте недвижимости.

Согласно пункту 4.1 раздела 4 Порядка определены основания, по которым собственник объекта недвижимости (представитель собственника объекта недвижимости) вправе обратиться в Министерство за исключением такого объекта из Перечня.

По иным основаниям, не регламентированным Порядком, заявления об исключении объекта из перечня (далее – заявление) рабочей группой по рассмотрению вопросов о включении (исключении) объектов в перечень (из перечня) (далее - рабочая группа) не рассматриваются.

Дублирование сведений об объектах недвижимости в перечне может повлечь двойное налогообложение имущества.

В целях исключения дублирующих сведений об объектах недвижимости в перечне проектом постановления предлагается дополнить основанием о возможности делать это по заявлению собственника объекта недвижимости (представитель собственника объекта недвижимости).

3. Согласно пункту 4.5 раздела 4 Порядка представитель заявителя – юридического лица при обращении в рабочую группу с заявлением должен подтвердить свою личность копией удостоверяющего документа и полномочия – копией документа, подтверждающей полномочия представителя собственника объекта недвижимости.

В соответствии со статьей 40 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», статьей 69 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» по общему смыслу единоличный исполнительный орган общества (директор, генеральный директор) без доверенности действует от имени общества, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени общества.

В то же время согласно пункту 1 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации полномочия добровольного представителя основаны на доверенности.

Таким образом, руководствуясь действующим законодательством, Порядок требует уточнения лиц, которые обязаны представлять удостоверяющий документ и документ, подтверждающей полномочия представителя собственника объекта недвижимости.

4. Пунктами 4.5 и 4.6 раздела 4 Порядка установлено, что представитель собственника объекта – юридического лица при обращении в рабочую группу с заявлением должен подтвердить свою личность копией удостоверяющего документа, однако, настоящий пункт не устанавливает необходимость представления согласия на обработку персональных данных такого представителя.

Согласно статье 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» установлено, что обработка персональных данных осуществляется с согласия субъекта персональных данных на обработку его персональных данных.

Таким образом, норма по перечню прилагаемых к заявлению документов, изложенная в пунктах 4.5 и 4.6. раздела 4, не соответствует требованиям статьи 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

5. В соответствии с частью 7 и 7<sup>1</sup> статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации уполномоченный орган определяет перечень на очередной налоговый период и вносит в него изменения.

Согласно разделу 4 Порядка изменения в перечень вносятся только по решению рабочей группы, рассмотревшей заявление собственника объекта недвижимости (представителя собственника объекта недвижимости), при наличии оснований.

Порядком не предусмотрено внесение изменений в перечень по инициативе уполномоченного органа при выявлении установленных Порядком оснований.

Проблемой является большое количество объектов недвижимости, включенных в перечень (более 8 тысяч объектов), в отношении которых по данным ЕГРН могут меняться сведения и сотрудники министерства имеющимися программными средствами не охватывают внесенные изменения, но выявив их не могут учесть в перечне.

Для актуализации перечня в реальном времени предлагается дополнить пунктом 4.21<sup>1</sup>, наделив Министерство возможностью при наличии оснований самостоятельно вносить изменения в перечень.

**в) сведения о целях предлагаемого правового регулирования и обоснование их соответствия целям и приоритетам государственной политики и направлениям деятельности исполнительных органов Смоленской области; ключевые показатели достижения целей предлагаемого правового регулирования и срок оценки их достижения.**

Цель предлагаемого правового регулирования	Наименование ключевых показателей достижения цели предлагаемого правового регулирования	Значения ключевых показателей достижения цели предлагаемого правового регулирования	Единица измерения ключевых показателей	Сроки достижения цели
Наполнить перечень новыми объектами	Доля объектов недвижимости, выявленных в течение календарного года, в отношении которых определен вид фактического использования	100	Процент	Ежегодно
Рассмотреть заявления собственников объектов недвижимости в интересах заявителей	Доля удовлетворенных заявителей	100	Процент	Постоянно
Урегулировать нормы, установленные Порядком, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации	Доля поступивших в Министерство документов соответствует действующему законодательству	100	Процент	В даты принятия проекта постановления, постоянно

**г) оценка расходов областного бюджета в связи с реализацией предлагаемого правового регулирования с использованием количественных методов.**

Принятие постановления не потребует финансирования за счет средств областного бюджета, бюджетов иных уровней и внебюджетных источников.

**д) описание возможных альтернативных способов предлагаемого правового регулирования (необходимые мероприятия, результат оценки последствий).**

Рассмотрен опыт субъектов Российской Федерации в рамках предполагаемого правового регулирования на примере следующих нормативных правовых актов регионов:

- постановление Правительства Воронежской области от 06.02.2023 № 56 «Об утверждении порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения»,

- постановление Администрации Тамбовской области от 11.12.2017 № 1227 «Об утверждении порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Тамбовской области, для целей налогообложения»,

- постановление Правительства Челябинской области от 29.01.2016 № 35-п «О Порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения».

В соответствии со статьей 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации порядок внесения изменений в перечень объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется кадастровая стоимость, не установлен. Регионы самостоятельно разрабатывают и утверждают такие порядки, следовательно единого подхода к нормативному регулированию данного вопроса нет.

<b>Оценка возможных вариантов правового регулирования</b>		
	<b>Вариант 1</b>	<b>Вариант 2</b>
1. Содержание варианта решения проблемы	принятие проекта	возложение обязанности на собственника объекта недвижимости обратиться в суд с иском об исключении такого объекта из перечня
2. Качественная характеристика и оценка динамики численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования в среднесрочном периоде (1 - 3 года)	количество потенциальных заявителей уменьшится	количество потенциальных заявителей останется без изменения
3. Оценка дополнительных расходов (доходов) потенциальных адресатов регулирования, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	дополнительные расходы (доходы) приведены в разделе «Ж» отчета	дополнительные расходы (доходы) увеличатся на сумму, требуемую для подготовки искового заявления в суд, оплату судебных расходов, транспортные расходы (расчет расходов приведен в разделе «Ж» отчета)
4. Оценка расходов (доходов) областного бюджета, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	дополнительные расходы (доходы) отсутствуют	дополнительные расходы (доходы) отсутствуют
5. Оценка возможности достижения заявленных целей регулирования посредством применения рассматриваемых вариантов предлагаемого правового регулирования	цели регулирования будут достигнуты	цели регулирования будут достигнуты при значительных временных и финансовых затратах собственника объекта недвижимости
6. Оценка рисков неблагоприятных последствий	отсутствуют	- риск несвоевременного наполнения перечня новыми объектами недвижимости, подлежащими налогообложению с кадастровой стоимости;

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- риск неудовлетворения заявлений собственников объектов недвижимости (представителей собственников объектов недвижимости) по очевидным основаниям;</li> <li>- риск роста обращений собственников объектов недвижимости (представителей собственников объектов недвижимости) в суд об исключении объектов недвижимости из перечня и финансовых расходов с этим связанных;</li> <li>- риск включения неточной информации об объектах недвижимости в перечень</li> </ul>
<p>7. Обоснование выбора предпочтительного варианта решения выявленной проблемы</p>	<p>Выбран вариант № 1, в рамках которого возможно достижение целей правового регулирования, с наименьшими временными и финансовыми затратами для собственника объекта недвижимости, а именно: урегулированы нормы, установленные Порядком, в соответствии с действующим законодательством, оперативное наполнение перечня новыми объектами недвижимости, принятие рабочей группой к рассмотрению заявлений собственников объектов недвижимости (представителей собственников объектов недвижимости) по новому основанию.</p> <p>Детальное описание предлагаемого варианта решения проблемы:          Проект постановления направлен на:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) увеличение срока когда можно дополнять перечень объектов в отношении которых проводятся мероприятия по определению фактического использования, новыми объектами;</li> <li>2) регулирование механизма получения персональных данных заявителей в соответствии с Законом «О персональных данных»;</li> <li>3) обеспечение прав собственников объектов недвижимости (представителей собственников объектов недвижимости) на исключение объектов недвижимости из перечня при наличии установленных оснований;</li> <li>4) включение точной информации об объектах недвижимости в перечень</li> </ol>	

**е) описание основных групп субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием.**

Проект постановления затрагивает интересы юридических лиц, физических лиц и индивидуальных предпринимателей, обладающих правами на недвижимое имущество.

В целях проведения в 2027 году государственной кадастрово оценки зданий, строений, сооружений и помещений на территории Смоленской области Филиал ППК «Роскадастр» по Смоленской области письмом от 23.03.2026 № 09/2068-НО/26 направил в Министерство и ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» перечень таких объектов общим количеством 700 478.

В перечень на 2026 год (приказ Министерства от 22.12.2025 № 1496) включено всего зданий и помещений - 8 472 объекта, из них 2 396 объектов, расположенных в городе Смоленске.

Особое значение для формирования перечня имеет недвижимость в городе Смоленске, где преобладает количество коммерческой недвижимости.

**ж) оценка изменений расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности на осуществление такой деятельности, связанных с необходимостью соблюдать введенные обязанности, запреты и ограничения, возлагаемые на них предлагаемым правовым регулированием, с использованием количественных методов.**

**I. Название требования:** представитель собственника объекта недвижимости к установленному комплекту документов в соответствии с требованиями Порядка должен дополнительно представить согласие на обработку персональных данных.

**Условие возникновения требования:** обращение в уполномоченный орган об исключении объекта недвижимости из перечня.

**Тип требования:** подготовка и представление комплекта документов в соответствии с требованиями Порядка.

**Масштаб:** численность сотрудников – 1 ед.

**Частота:** необходимость определяется собственником объекта недвижимости.

**Среднемесячная заработная плата по Смоленской области за 2025 год:** 77224 руб.

(сведения с сайта Росстата:

[https://67.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Среднемесячная%20начисленная%20заработная%20плата%20по%20видам%20экономической%20деятельности\(1\).pdf](https://67.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Среднемесячная%20начисленная%20заработная%20плата%20по%20видам%20экономической%20деятельности(1).pdf))

**Средняя стоимость часа работы:** 459,67 руб. (77 224/21 рабочий день/8 рабочих часов).

**Расчет действия по подготовке документов:** 459,67 x 1/4 часа (15 минут) = 114,92 рублей (оплата труда) (поиск на сайте уполномоченного органа, распечатка и заполнение формы согласия на обработку персональных данных).

**Общая стоимость требования:** 114,92 рублей.

**II. Название требования:** собственник объекта недвижимости обращается в суд с требованием исключить дублирующие сведения об объекте недвижимости из перечня.

**Условие возникновения требования:** на обращение в уполномоченный орган об исключении объекта недвижимости из перечня получен отказ, поскольку нет оснований для принятия и рассмотрения заявления собственника.

**Тип требования:** подготовка и представление комплекта документов в суд.

**Масштаб:** численность сотрудников – 1 ед.

**Частота:** необходимость определяется собственником объекта недвижимости.

**Среднемесячная заработная плата по Смоленской области (сведения с сайта [https://67.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Среднемесячная%20начисленная%20заработная%20плата%20по%20видам%20экономической%20деятельности\(1\)](https://67.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Среднемесячная%20начисленная%20заработная%20плата%20по%20видам%20экономической%20деятельности(1)) за 2025 год):** 77 224 руб.

**Средняя стоимость часа работы:** 459,67 руб. (77 224/21 рабочий день/8 рабочих часов).

**Расчет действия по подготовке документов:** 459,67 x 1 час (60 минут) = 459,67 рублей (оплата труда) (подготовка копий документов для представления в суд).

**Стоимость бумаги:** 1 пачка - 400 рублей.

**Средняя стоимость услуг юриста:** (источники: <https://smollawyers.ru/prices/>; <http://www.pravosmol67.ru/stoimost-pravovoj-pomoschi/>; <https://lawyers1.ru/stoimost-juridicheskikh-uslug/>).

Подготовка искового заявления - 7000 рублей.

Представление интересов собственника имущества в суде/участие в заседании: (5000+12000+12000)= 29000 рублей.

**Госпошлина** (статья 333.21 НК РФ) при подаче заявлений о признании ненормативного правового акта недействительным и о признании решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными: для организаций - 50 000 рублей.

**Транспортные расходы:** бензин АИ-95 - 64 рубля/литр. По городу Смоленску до 50 км. Стоимость одной поездки  $5 \cdot 64 = 320 \cdot 3 = 960$  рублей.

**Общая стоимость требования:** 86 960 рублей.

з) сведения о результатах проведенных публичных обсуждений (ссылка на подраздел во вкладке «Публичные обсуждения в рамках ОРВ» официального сайта разработчика или на региональном портале: [www.regulation.gov.ru](http://www.regulation.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», где размещена информация о проведении публичного обсуждения, срок проведения публичного обсуждения, сведения об участниках публичного обсуждения, информация о поступивших замечаниях и предложениях по доработке проекта НПА, а также по их учету разработчиком).

Ссылка на сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», где размещена информация о проведении публичного обсуждения: <https://regulation.admin-smolensk.ru/projects#npa=1020>.

Срок проведения публичных обсуждений: с 13 мая 2026 года по 19 мая 2026 года.

Перечень организаций и заинтересованных лиц, которые были извещены о проведении публичных обсуждений проекта НПА по уведомлению: Исполняющий полномочия Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области ([urp67@yandex.ru](mailto:urp67@yandex.ru)), Союз «Торгово-промышленная палата Смоленской области» ([info@smolenskcci.ru](mailto:info@smolenskcci.ru), [organizer@smolenskcci.ru](mailto:organizer@smolenskcci.ru), [orv@smolenskcci.ru](mailto:orv@smolenskcci.ru)), Смоленское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ» ([info@smol-opora.ru](mailto:info@smol-opora.ru)), Смоленское региональное объединение работодателей «Научно-промышленный союз» ([sap\\_nps@mail.ru](mailto:sap_nps@mail.ru)), Смоленское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» ([deloros67@yandex.ru](mailto:deloros67@yandex.ru)), Цимерман Юлия Вячеславовна - Исполнительный директор Смоленского регионального отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» ([lulu-tsimerman@mail.ru](mailto:lulu-tsimerman@mail.ru)).

Информация о поступлении замечаний и предложений в ходе публичных обсуждений проекта НПА: не поступили.

**и) обоснование необходимости представления субъектом предпринимательской и инвестиционной деятельности документов, предусмотренных проектом НПА, в разрезе каждого такого документа.**

Пунктами 4.5 и 4.6 раздела 4 Порядка установлено, что представитель собственника объекта – юридического лица при обращении в рабочую группу с заявлением должен подтвердить свою личность копией удостоверяющего документа, однако, настоящий пункт не устанавливает необходимость представления согласия на обработку персональных данных такого представителя.

Согласно статье 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» установлено, что обработка персональных данных осуществляется с согласия субъекта персональных данных на обработку его персональных данных.

Таким образом, норма по перечню прилагаемых к заявлению документов, изложенная в пунктах 4.5 и 4.6. раздела 4, не соответствует требованиям статьи 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

**к) степень регулирующего воздействия (низкая, средняя, высокая).**

Проект постановления соответствует средней степени регулирующего воздействия, установленной постановлением Администрации Смоленской области от 13.11.2015 № 718.

**л) наличие или отсутствие в проекте НПА обязательных требований.**

Проект постановления не содержит обязательных требований.

**м) сведения об установлении сроков вступления в силу НПА, содержащего обязательные требования: сведения об установлении срока действия НПА, содержащего обязательные требования.**

Проект постановления не содержит обязательных требований.

И.о. министра



С.Г. Молочко