

АКТ
обследования фактического использования здания
(строения, сооружения) и нежилого помещения

1. Дата, время и место составления: 22 января 2024 года, 11:00 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Головки, д. 2а

2. Дата и номер приказа на проведение обследования: Приказ Министерства финансов КБР от 17.01.2024 года № 06 «Об утверждении состава комиссии по обследованию фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения».

3. Ф.И.О., наименование должности лиц, проводивших обследование:

- | | | |
|----------------|---|--|
| Таов А.С. | - | главный специалист-эксперт отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР (председатель комиссии); |
| Шинахов А.А. | - | заместитель начальника отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР; |
| Тлугачева Р.А. | - | главный специалист - эксперт отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР; |
| Бережнова И.А. | - | заместитель начальника отдела камерального контроля имущественных налогов Управления № 1 ФНС России по КБР; (по согласованию); |
| Диданов М.М. | - | главный специалист-эксперт отдела управления и распоряжения государственной собственностью Министерства земельных и имущественных отношений КБР (по согласованию). |

4. Наименование юридического лица или Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, гражданина, являющегося собственником (владельцем) объекта недвижимости, а также Ф.И.О. и должность уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, гражданина, присутствовавших при проведении обследования:

- Общество с ограниченной ответственностью «ИЛАР» – собственник.
- Ахматов Алим Асланбекович - управляющий

5. Дата, время и место проведения обследования: 19 января 2024 года, 12:00 ч., КБР, Эльбрусский район, с. Терскोल, поляна «Азау», ул. Азау, д.6

6. Наименование объектов: Гостиница на 60 мест (нежилое здание)

7. Адрес, местоположение объектов: КБР, Эльбрусский район, с. Терскол, поляна «Азау», ул. Азау, д.6

8. Описание объектов права: Гостиница на 60 мест (нежилое здание), кадастровый номер: 07:11:1500000:573, собственность ООО «ИЛАР», ИНН: 0710004345, ОГРН: 1150720010165, номер права 07-07/008-07/008/051/2015-335/2 от 18.11.2015 г.

9. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости): 2 375.9 кв.м.

10. Приложение:

- общие сведения на 4 л.;
- описание фактического использования помещений на 1 л.;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание) на 11 л. (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок) на 12 л. (копия);
- выписка из ЕГРЮЛ от 19.01.2024 № ЮЭ9965-24-6108550 с основными кодами ОКВЭД (копия) на 10 л.;
- технический паспорт (копия) на 10 л.;
- фототаблица на 37 л. (копия);
- заключение о фактическом использовании на 2 л.

Составлен по состоянию на «22» января 2024 г.

Члены комиссии:

Таов А.С.

главный специалист-эксперт отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР (председатель комиссии);



Шинахов А.А.

заместитель начальника отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР;



Тлугачева Р.А.

главный специалист-эксперт отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР;



Бережнова И. А.

заместитель начальника отдела камерального контроля имущественных налогов Управления № 1 ФНС России по КБР; (по согласованию);



Диданов М.М.

главный специалист-эксперт отдела управления и распоряжения государственной собственностью Министерства земельных и имущественных отношений КБР (по согласованию).



1. Общие сведения

1.1. Общие сведения о здании (строении, сооружении), нежилом помещении		
1.	Кадастровые номера (при наличии)	07:11:1500000:573
2.	Использование по документам	Гостиница на 60 мест (нежилое здание)
3.	Общая площадь (кв. м) -по выписке из ЕГРН (от 10.01.2024 г.)	2 375.9 кв. м.
4.	Количество этажей	7, в том числе подземных 1
5.	Кадастровая стоимость (руб.)	82 723 334.03
1.2. Общие сведения о земельном участке		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	07:11:1500000:580
2.	Разрешенное использование	Для сохранения природного комплекса Приэльбрусья
3.	Пользователь по договору, акту	- Будаева Жаннета Хашимовна, 02.01.1697, г. Тырныауз КБР, РФ, паспорт РФ серия 83 11 №108972, выдан 19.04.2012, Отделением УФМС России по КБР в Эльбрусском районе, договор аренды земельного участка национального парка №144 от 23.03.2009, государственная регистрация № 07-07-08/004/2009-223, дополнительное соглашение к договору аренды, находящегося в государственной собственности земельного участка № 144 от 23.03.2009, выдан 25.01.2017, дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору аренды находящегося в государственной

		собственности земельного участка от 26.11.2012, государственная регистрация № 07-07-08/009/2012-379, вид права: аренда; - Текаев Хусsein Маратович, 07.02.1992 г. с. Бабугент Советского района КБАССР, РФ, паспорт гражданина РФ серия 83 11 №086744, выдан 01.03.2012, Отделением УФМС России по КБР в Черекском р-не, договор аренды (субаренды), выдан 26.12.2006, дополнительное соглашение к договору от 26.12.2006 г., выдан 27.06.2019, вид права: аренда; - ООО «ИЛАР», ИНН:0710004345, ОГРН: 1150720010165, соглашение СД-13-2023 об установлении сервитута в отношении земельного участка, выдан 13.12.2023, вид права частный сервитут; - Шаваев Асхат Замуратович, 05.05.1954, с. Мопр Каратальского района Талды-Курганской области, РФ, паспорт гражданина РФ серия 83 02 №323954, выдан 03.03.2003, ОВД Эльбрусского района КБР, договор аренды, выдан 10.10.2005, номер государственной регистрации: 07-07-08/005/2007-110, вид права: аренда - Текаев Хусsein Маратович, 07.02.1992 г. с. Бабугент Советского района КБАССР, РФ, паспорт гражданина РФ серия 83 11 №086744, выдан 01.03.2012, Отделением УФМС России по КБР в Черекском р-не, соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, № СД-3/2023, выдан 17.08.2023, вид права: частный сервитут; - Соттаев Ахмат Масхутович, 03.04.1980, гор. Тырныауз КБР, РФ, паспорт гражданина РФ серия 83 03
--	--	---

		№553055, выдан 21.01.2004, ОВД Эльбрусского района КБР, договор аренды земельного участка №45, выдан 20.05.2004, дополнительное соглашение к договору аренды, выдан 04.07.2019, договор передачи прав и обязанностей (перенаем) по договору аренды земельного участка от 20.05.2004 г, выдан 28.02.2023, вид права: аренда; - Аппаев Шамиль Борисович, 20.05.1980, г. Нальчик КБР, РФ, паспорт гражданина РФ серия 83 03 №426376, выдан 28.04.2003, ОВД Чегемского района КБР, договор аренды земельного участка №329, выдан 16.04.2014, вид права: аренда; - Балаев Борис Жабраилович, 02.02.1947, с. Кен-Булун Ивановского р-на Кирг.ССР, РФ, паспорт РФ серия 8319 №431290, выдан 16.01.2020, МВД по КБР, дополнительное соглашение, выдан 05.07.2022, договор аренды земельного участка (природного объекта) для осуществления деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха на территории национального парка «Приэльбрусье», №б/н, выдан 05.06.2003, вид права: аренда; - Шаваев Малик Замуратович, 24.02.1957, с. Семеновка, Иссyk-Кульского р-на, Иссyk-Кульской обл., РФ, паспорт гражданина РФ серия 83 03 №578030, выдан 04.06.2004, Эльбрусским РОВД Республики Кабардино-Балкария, договор аренды, выдан 14.05.2004, договор переуступки права аренды земельного участка, выдан 25.10.2019, вид права: аренда; - АО «КАВКАЗ.РФ», ИНН: 2632100740, ОГРН: 1102632003320,
--	--	---

			соглашение об установлении сервитута в отношении ЗУ, №Д-ДЗИО-19-021, выдан 19.03.2019, вид права: сервитут.
4.	Пользователь фактический		- ООО «ИЛАР» Вид права: сервитут государственная регистрация: № 07:11:1500000:580-07/036/2024-41 от 09.01.2024 г.; - Текаев Хусsein Маратович, 07.02.1992, с. Бабугент Советского района КБАССР, РФ, паспорт гражданина РФ серия 83 11 №086744, выдан 01.03.2012, Отделением УФМС России по КБР в Черекском районе Вид права: сервитут, государственная регистрация: № 07:11:1500000:580-07/036/2023-35 от 12.09.2023
5.	Доля		
6.	Вид права		Российская Федерация, вид права: собственность, государственная регистрация права № 07-07/008-07/008/051/2015-267/1 от 14.10.2015 г.;
7.	Площадь		121 251+/-3 047 кв. м.

**2. Описание фактического
использования помещений**

№ п/п	Наименование помещения	Площадь кв. м	Вид фактического использования объекта недвижимости с указанием отношения площади фактического использования объекта для размещения офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания к общей площади объекта недвижимости
1	Цокольный этаж	309.6 кв. м.	309.6 кв.м. (спа-зона, ¹ солярий ²) - 13.0%
2	1 этаж	319.2 кв. м.	319.2 кв. м. (кафе-бар ³ , пункт проката горнолыжного оборудования ⁴)- 13,4%
3	2 этаж	375.6 кв. м.	67.5 кв. м. (кофейня «Orengo» ³) - 2,8%
4	3 этаж	353.5 кв. м.	0%
5	4 этаж	353.5 кв. м.	0%
6	5 этаж	353.5 кв. м.	0%
7	Мансарда	311 кв. м.	0%
8	Всего по объектам	2 375.9 кв. м.	29.3%

¹ **96.02.2** (код по ОКВЭД2) собирательная классификационная группировка видов экономической деятельности "бытовые услуги" к общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС РЕД. 2) (Утверждена приказом Минпромторга России от 10 мая 2016 г. N 1471); п. 5 ст. 378.2.

² **96.04.** (код по ОКВЭД2) собирательная классификационная группировка видов экономической деятельности "бытовые услуги" к общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС РЕД. 2) (Утверждена приказом Минпромторга России от 10 мая 2016 г. N 1471); п. 5 ст. 378.2.

³ **56.10.1**-деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания (код по ОКВЭД2); п. 5 ст. 378.2.

⁴ **77.21** (код по ОКВЭД2) собирательная классификационная группировка видов экономической деятельности "бытовые услуги" к общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС РЕД. 2) (Утверждена приказом Минпромторга России от 10 мая 2016 г. N 1471); п. 5 ст. 378.2.

Заключение о фактическом использовании

В ходе проведенных мероприятий по определению вида фактического использования здания, проведенного в порядке, предусмотренном пунктом 21 Положения о порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, утвержденного Постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 17 марта 2015 года № 53-ПП, с учетом предоставленных собственником правоустанавливающих документов и документов технического учета было установлено следующее:

I. В соответствии со сведениями, из Единого государственного реестра недвижимости (согласно представленной выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-6704534) назначение объектов – нежилое, наименование – гостиница на 60 мест;

II. В соответствии со сведениями о земельном участке, на котором расположено обследуемое здание, вид разрешенного использования данного земельного участка – для сохранения природного комплекса Приэльбрусья;

III. Результаты визуального обследования здания:

Деятельность согласно сведениям из Единого государственного реестра, юридических лиц ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС.Ред.2 (основной вид деятельности): 55.10 «Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания» осуществляется.

Обследуемый объект с кадастровым номером 07:11:1500000:573 расположен по адресу КБР, Эльбрусский район, с. Терскол, поляна «Азау», ул. Азау, д.6 и состоит из 7 этажей, в том числе 1 подземного и мансарда. На цокольном этаже располагается спа-зона для отдыхающих, камера влажного пара, камера сухого пара, солярий, а также бильярдная. Первый этаж собственником используется для размещения кафе-бара, кладовых помещений для хранения продуктов, пункта проката горнолыжного оборудования. Кроме того, имеется моечная, электрощитовая и комната для отдыха персонала. На втором этаже расположен пункт регистрации клиентов, игровая зона для детей, кофейня «Orengo» с посадочными местами и кабинет управляющего. На третьем, четвертом, пятом этажах, в том числе и мансарде, расположены комнаты для размещения гостей и посетителей гостиницы;

IV. По результатам настоящего обследования, согласно Описанию фактического использования (приложение 2 к Акту), фототаблицам, предоставленным собственником правоустанавливающим документам, установлен вид фактического использования здания, в соответствии с пунктом 5 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ в размере 29,3 % его общей площади.