

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

1. Дата, время и место составления: 17 ноября 2023 года, 11:00 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Головки, д. 2а

2. Дата и номер приказа на проведение обследования: Приказ Министерства финансов КБР от 08.11.2023 года № 171 «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);
Бережнова И.А.	-	заместитель начальника отдела камерального контроля имущественных налогов Управления № 1 ФНС России по КБР; (по согласованию);
Тлугачева Р.А.	-	главный специалист - эксперт отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР;
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:

- Фирма «Дея» Общество с ограниченной ответственностью – собственник.
- Гелястановая Мариям Борисовна – главный бухгалтер

5. Дата, время и место проведения обследования: 14 ноября 2023 года, 10:30 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Кирова, д. 320.

6. Наименование объектов: Нежилое здание

7. Адрес, местоположение объектов: КБР, г. Нальчик, ул. Кирова, д. 320.

8. Описание объектов права: Нежилое здание, кадастровый номер: 07:09:0000000:423, собственность Фирма «ДЕЯ» ООО, ИНН: 0711010045, ОГРН: 1030700200530, номер права 07-07-01/017/2009-221 от 01.04.2009 г.

9. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости): 25 532 кв. м. (без учета 1 188 кв. м. на основании Решения Арбитражного суда КБР от 26.08.2023 г. Дело № А20-2493/2023).

10. Приложение:

- общие сведения на 1 л.;
- описание фактического использования помещений на 2 л.;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание) на 6 л. (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок) на 6 л. (копия);
- выписка из ЕГРЮЛ от 17.11.2023 № ЮЭ9965-23-160806736 с основными кодами ОКВЭД (копия) на 18 л.;
- решение Арбитражного суда КБР от 26.08.2023 г. Дело № А20-2493/2023 от 26.08.2023 г. (копия) на 10 л.;
- фототаблица на 43 л. (копия);
- технический план здания на 37 л. копия;
- заключение о фактическом использовании на 2 л.

Составлен по состоянию на «17» ноября 2023 г.

Члены комиссии:

Таов А. С.

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

Бережнова И. А.

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

Тлугачева Р.А.

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

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)	07:09:0000000:423
2.	Использование по документам	Нежилое здание
3.	Общая площадь (кв. м) -по выписке из ЕГРН (от 14.11.2023 г.)	25 532 кв. м. (без учета 1 188 кв. м. на основании Решения Арбитражного суда КБР от 26.08.2023 г. Дело № А20-2493/2023).
4.	Количество этажей	7, в том числе подземных 1
5.	Кадастровая стоимость	1 082 508 056,06
1.2. Общие сведения о земельном участке		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	07:09:0102023:964
2.	Разрешенное использование	Торгово-выставочные комплексы
3.	Пользователь по договору, акту	-
4.	Пользователь фактический	Фирма «ДЕЯ» ООО
5.	Доля	
6.	Вид права	Собственность
7.	Площадь	9508+/-34 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	Подвал	0 кв. м.	0%
2	1 этаж	5 101.1 кв. м.	20.0% (магазины сотовой связи «Айлайф», «Мегафон», «МТС», «Точка связи»; магазин косметики «Л'Этуаль»; семейный гипермаркет «Дея», магазин аксессуаров, украшений «Нурносе»; ателье; «OZON», Хичистка «Еврочистка» и т.д.)
3	Межэтажный разрез	910.9 кв. м.	3.6% (помещения, используемые в целях обеспечения функционирования ТРЦ)
4	2 этаж	5 143.7 кв. м.	20.1% (магазины мужской одежды «EL FATE», «MAN'S LINE»; магазины женской одежды «LALIS», «WARSZAWA», магазин обуви «Еврообувь», «kari»; магазины электроники «Samsung», «Эльдорадо», «DNS», магазин бижутерии аксессуаров «Lady», кофейня «COFFEESHOP COMPANY» и т.д.
5	Межэтажный разрез	70 кв. м.	0.2% (помещения, используемые в целях обеспечения функционирования ТРЦ)
6	3 этаж	1 485.2 кв. м.	5.8% (кафе: «Ravenna», «Burger club», «Country chicken», «Обжоркин», детский магазин одежды «Sani», магазин

			игрушек «История игрушек» и т.д.)
7	Межэтажный разрез	116.3 кв. м.	0.5% (помещения, используемые в целях обеспечения функционирования ТРЦ)
8	Всего по объектам (зданию без учета 1 188 кв. м.)	25 532 кв. м.	50.2 %

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 14.11.2023 г.) наименование объекта – нежилое здание, назначение-нежилое, что является основанием соответствия критериям, установленным подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 НК;

II. В соответствии со сведениями о земельном участке, на котором расположено обследуемое здание (согласно выписке из государственного земельного кадастра от 20.11.2023 г.), вид разрешенного использования данного земельного участка – торгово-выставочные комплексы, что является основанием соответствия критериям, установленным подпунктом 1 и 2 пункта 4 статьи 378.2 НК РФ;

III. Результаты визуального обследования здания:

Согласно сведениям, из Единого государственного реестра недвижимости, обследуемое здание расположено по адресу КБР, г. Нальчик, ул. Кирова, д. 320. Общая площадь здания (7 этажей, в том числе подземных 1) составляет 25 532 кв. м. (без учета 1 188 кв. м. на основании Решения Арбитражного суда КБР от 26.08.2023 г. Дело № А20-2493/2023).

При проведении обследования установлено, что на фасаде здания размещены рекламные вывески: «Zarina», «kari», «ЭЛЬDOPADO», «DNS», «Л'этуаль» и т.д.

Также при проведении визуального осмотра внутри объекта установлено, что объект используется собственником в целях коммерческой аренды, что подтверждается рекламными вывесками (магазины сотовой связи «Айлайф», «Мегафон», «МТС», «Точка связи»; магазин косметики «Л'этуаль»; семейный гипермаркет «Дея», магазин аксессуаров и украшений «Hypnose»; ателье; «OZON», Хичистка «Еврочистка» и т.д.), а также подтверждается сведениями об

основном виде экономической деятельности согласно выписке из ЕГРЮЛ от 17.11.2023 г. (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред.2) 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом». Кроме того, на территории Фирма «Дея» ООО имеется защитное сооружение гражданской обороны (ПРУ) общей площадью 1 188 кв. м. не включаемое в общую площадь обследуемого объекта на основании Решения Арбитражного суда КБР от 26.08.2023 г. Дело № А20-2493/2023.

IV. По результатам настоящего обследования, согласно Описанию фактического использования (приложение 2 к Акту), фототаблицам, предоставленным собственником правоустанавливающим документам и документам технического учета, сведениям, содержащимся в ЕГРН, установлено:

1) вид недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения в соответствии с пунктом 1 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ;

2) вид фактического использования объекта недвижимого имущества в соответствии с пунктом 5 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ, а также подпунктов 1 и 2 статьи 1-2 Закона КБР от 27.11.2003 г. № 102-РЗ «О налоге на имущество организаций» в целях размещения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания в размере 50,2% его общей площади.