

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

1. Дата, время и место составления: 23 апреля 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 17.04.2024 года № 77 «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;
- Емкужев И.Ю. - ведущий специалист-эксперт отдела управления землями отгонного животноводства и договорных отношений Министерства земельных и имущественных отношений КБР (по согласованию).
- Мамхегов В. З. - заместитель начальника МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района 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:

- ОАО «Российские железные дороги»; уполномоченный представитель – инспектор по контролю за техническим содержанием зданий и сооружений Прохладненского производственного участка Стойлов Виктор Васильевич.

5. Дата, время и место проведения обследования: 19 апреля 2024 года, 15:00 ч., КБР, Прохладненский р-н, г. Прохладный, ул. Головки, 70

6. Наименование объектов: Здание конторы, в составе Производственно-технологического комплекса Минераловодской дистанции гражданских сооружений на ст. Прохладная

7. Адрес, местоположение объектов: КБР, Прохладненский р-н, г. Прохладный, ул. Головки, 70

8. Описание объектов права: Здание конторы, в составе Производственно-технологического комплекса Минераловодской дистанции гражданских сооружений на ст. Прохладная, нежилое, кадастровый номер: 07:10:0000000:25192, собственность ОАО «Российские железные дороги», ИНН: 7708503727, ОГРН: 1037739877295, номер права 07-07-01/051/2008-183 от 17.12.2008

9. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости): 718,2 кв. м.

10. Приложение:

- общие сведения на 2 л.;
- описание фактического использования помещений на 1 л.;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание) на 2 л. (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок) на 6 л. (копия);
- выписка из ЕГРЮЛ от 23.04.2024 № ЮЭ9965-24- 49924305 с основными кодами ОКВЭД (копия) на 578 л.;
- фототаблица на 41 л. (копия);
- заключение о фактическом использовании на 2 л.
- договор аренды № 91 на 4 л. (копия)

Составлен по состоянию на «23» апреля 2024 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.

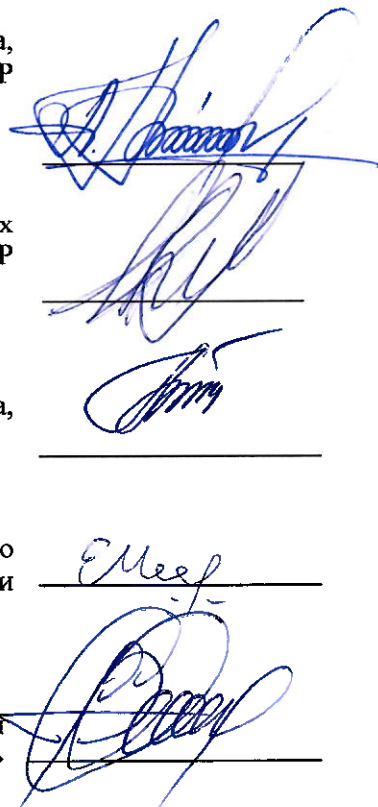
главный специалист-эксперт отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР;

Емкужев И.Ю.

ведущий специалист-эксперт отдела управления землями отгонного животноводства и договорных отношений Министерства земельных и имущественных отношений КБР (по согласованию).

Мамхегов В. З.

заместитель начальника МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района КБР» (по согласованию).



1. Общие сведения

1.1. Общие сведения о здании (строении, сооружении), нежилом помещении		
1.	Кадастровые номера (при наличии)	07:10:0000000:25192
2.	Использование по документам	Нежилое; Здание конторы, в составе Производственно-технологического комплекса Минераловодской дистанции гражданских сооружений на ст. Прохладная
3.	Общая площадь (кв. м) -по выписке из ЕГРН (от 04.04.2024г. № КУВИ-001/2024- 96774994)	718,2 кв. м.
4.	Количество этажей	2, в том числе подземных 0
5.	Кадастровая стоимость	12 941 659,15 руб.
1.2. Общие сведения о земельном участке		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	07:10:0000000:6 (единое землепользование)
2.	Разрешенное использование	Для размещения объектов транспорта
3.	Пользователь по договору, акту	- ФГП «Ведомственная охрана железнодорожного транспорта РФ», договор субаренды части земельного участка, № ЦРИ/4/СА/4311/10/000584/6/НОР- 3/388, выдан 12.07.2010, дата гос. регистрации: 13.10.2011, номер гос. регистрации: 07-07-04/010/2011-240; - ОАО «Российские железные дороги», договор аренды, №91, выдан 21.02.2007

4.	Пользователь фактический	ОАО «Российские железные дороги» (правообладатель: Российская Федерация)
5.	Доля	-
6.	Вид права	Собственность
7.	Площадь	880 349+/-235 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	2	3	4
1	1 этаж	356,9	184,2 кв. м. (офис) 25,6%
2	2 этаж	361,3	263,8 кв. м. (офис) 36,7%
	коридоры, лестничные клетки, санузлы и т.д.		270,2 кв. м. (вспомогательные помещения) (0%)
	Всего по объекту (зданию)	718,2	62,3%

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 выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-96774994) наименование объекта – здание конторы, в составе Производственно-технологического комплекса Минераловодской дистанции гражданских сооружений на ст. Прохладная, назначение - нежилое, что является основанием соответствия критериям, установленным подпунктом 2 пункта 1 статьи 378.2 НК;

II. В соответствии со сведениями о земельном участке, на котором расположено обследуемое здание, вид разрешенного использования данного земельного участка – для размещения объектов транспорта;

III. Результаты визуального обследования здания:

Деятельность согласно сведениям из Единого государственного реестра, юридических лиц ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) 49.20 Деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки осуществляется. Согласно сведениям, из Единого государственного реестра недвижимости, обследуемое здание с кадастровым номером 07:10:0000000:25192 расположено по адресу КБР, р-н Прохладненский, г. Прохладный, ул. Головки, 70, общая площадь здания составляет 718,2 кв. м. Здание оборудовано и фактически используется для размещения офисов, согласно описанию фактического использования помещений. Так же, в ходе обследования здания, в большей части кабинетов не установлены вывески на дверях, свидетельствующие о принадлежности этих офисов собственнику. Согласно п.2 ст. 1-2 Закона КБР от 27.11.2003 года №102-РЗ, здание (строение, сооружение), которое в соответствии с пунктом 3 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации фактически используется в целях размещения объектов делового, административного назначения. Исходя из этого, налоговая база определяется как кадастровая стоимость для данного здания.

IV. По результатам настоящего обследования, согласно описанию фактического использования здания (приложение 2 к Акту) и фототаблицам, установлен вид фактического использования здания, соответствующего положениям пункта 1 подпункта 2 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ и статьи 1-2 Закона КБР от 27.11.2003 года №102-РЗ как нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, или документами технического учета объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, объектов бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов и объектов бытового обслуживания. Кабинеты, обследуемого здания оборудованы офисной мебелью и компьютерной техникой для осуществления рабочей деятельности.