

УТВЕРЖДАЮ
Председатель комиссии по рассмотрению
вопросов, касающихся определения вида
фактического использования объектов
нежилого фонда

_____ подпись С.Т. Мазепа

«23» июля 2020 года

ПРОТОКОЛ № 8

заочного заседания комиссии по рассмотрению вопросов, касающихся
определения вида фактического использования объектов нежилого фонда

«23» июля 2020 года

г. Калининград

Заочное заседание комиссии по рассмотрению вопросов, касающихся определения вида фактического использования объектов нежилого фонда проведено в соответствии с пунктами 11, 18, 19, 20 и 21 положения о комиссии по рассмотрению вопросов, касающихся определения вида фактического использования объектов нежилого фонда, утвержденного приказом Министерства экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области от 22 апреля 2020 года № 49.

Комиссия в составе:

заместитель министра экономического развития,
промышленности и торговли Калининградской
области - начальник департамента недвижимости
Министерства экономического развития,
промышленности и торговли Калининградской
области, председатель комиссии

С.Т. Мазепа

ведущий консультант отдела имущественных
отношений департамента недвижимости
Министерства экономического развития,
промышленности и торговли Калининградской
области, секретарь комиссии

О.Г. Гордиенко

заместитель министра экономического развития,
промышленности и торговли Калининградской
области, заместитель председателя комиссии

И.Н. Гракова

заместитель министра финансов Калининградской
области

А.А. Горкин

заместитель начальника Правового управления Правительства Калининградской области	В.Н. Завалишин
начальник отдела повышения качества данных ЕГРН Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области	В.В. Лохова
заместитель начальника департамента – начальник отдела торговли департамента развития предпринимательства и торговли Министерства экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области	К.В. Малышева
заместитель начальника отдела нормализации баз данных филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области	И.Н. Маркина
начальник отдела доходов управления планирования бюджета комитета экономики и финансов администрации городского округа «Город Калининград»	С.В. Мишина
начальник отдела по работе с заявлениями и обращениями физических и юридических лиц государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»	В.В. Мыслякова
исполняющая обязанности заместителя руководителя Управления Федеральной налоговой службы по Калининградской области	С.П. Роева

По итогам заочного рассмотрения представленных заявлений и прилагаемых к ним документов получены ответы от 11 членов комиссии по рассмотрению вопросов, касающихся определения вида фактического использования объектов нежилого фонда, в связи с чем заочное заседание комиссии признано правомерным.

Не участвовали в заочном заседании комиссии:

1. Начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области В.А. Соколова.

Повестка заседания:

Исключение объектов недвижимости из перечня объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость на 2017 год, утвержденного приказом Министерства по промышленной политике, развитию предпринимательства и торговли Калининградской области от 26 июля 2017 года № 86 «О перечне объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость» (далее – Перечень на 2017 год).

Исключение объектов недвижимости из перечня объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость на 2018 год, утвержденного приказом Министерства по промышленной политике, развитию предпринимательства и торговли Калининградской области от 26 декабря 2017 года № 161 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2018 год» (далее – Перечень на 2018 год).

Исключение объектов недвижимости из перечня объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость на 2019 год, утвержденного приказом Министерства по промышленной политике, развитию предпринимательства и торговли Калининградской области от 27 декабря 2018 года № 198 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2019 год» (далее – Перечень на 2019 год).

Исключение объектов недвижимости из перечня объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость на 2020 год, утвержденного приказом Министерства экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области от 26 декабря 2019 года № 204 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2020 год» (далее – Перечень на 2020 год).

На комиссию представлены заявления следующих заинтересованных лиц:

№ п/п	Заявитель	Кадастровый номер, адрес, номер в Перечне	Описание объекта (назначение, наименование, площадь объекта)	Фактическое использование
1	2	3	4	5
1	«Калининградский морской рыбный порт» - Калининградский филиал ФГУП «Нацрыбресурс»	39:15:150503:79 г. Калининград, ул. Причальная 5-я, д.1 2018 год - № 3803, 2019 год - № 5531, 2020 год - № 4784	нежилое здание, комплекс по промышленному выращиванию карпа, общая площадь – 1 968,5 кв. м	в соответствии с заявлением Объект не используется (на консервации)

№ п/п	Заявитель	Кадастровый номер, адрес, номер в Перечне	Описание объекта (назначение, наименование, площадь объекта)	Фактическое использование
1	2	3	4	5
2	Винницкий П.И.	39:03:090107:67 Калининградская обл., Гурьевский р., пос. Дружный, ул. Дзержинского, д. 246 2018 год - № 7685 2019 год - № 7627	нежилое здание, склад, общая площадь – 1 428,5 кв. м	не используется в целях размещения объектов офисного, административно- делового назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания
3	ОАО «Калининградский мукомольный завод»	39:15:111605:85 г. Калининград, наб. Правая, д. 15 2019 год - № 3167 2020 год - № 2939	нежилое здание, лаборатория, общая площадь – 401,5 кв. м	в соответствии с заявлением Объект является зданием лаборатории и используется в производственных целях
4	Степанов В.В.	39:17:010017:1235 г. Светлогорск, ул. Аптечная, д. 2, кв. 14 из А 2018 год - № 10471 2019 год - № 10193 2020 год - № 13574	нежилое помещение, встроенное нежилое помещение, общая площадь – 68 кв. м	в соответствии с заявлением не используется в целях размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания
5	ИП Морозова Л.Г., Долбин Р.Г. (представитель правообладателя Морозов А.В.)	39:15:150525:1305 г. Калининград, ул. А. Суворова, д. 41, пом. 1 (подвал № 1) 2020 год - № 6571	нежилое помещение, общая площадь – 301,4 кв. м,	в соответствии с заявлением используется как склад

Обстоятельством, препятствующим объективному рассмотрению вынесенного на повестку дня вопроса для членов комиссии, является конфликт интересов, выражающийся в наличии:

- родственных (иных) связей с лицом, направившим на рассмотрение заявление на исключение из Перечня;
- финансовых отношений (являются участниками, кредиторами, должниками) с заявителями на исключение из Перечня;
- иных случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации (далее - конфликт интересов).

Наличие/отсутствие конфликта интересов.

Мазепа С.Т.	<u>отсутствует</u> / <u>подпись</u>
Гракова И.Н.	<u>отсутствует</u> / <u>подпись</u>
Гордиенко О.Г.	<u>отсутствует</u> / <u>подпись</u>
Горкин А.А.	<u>отсутствует</u> / <u>подпись</u>
Завалишин В.Н.	<u>отсутствует</u> / <u>подпись</u>
Лохова В.В.	<u>отсутствует</u> / <u>подпись</u>
Малышева К.В.	<u>отсутствует</u> / <u>подпись</u>
Маркина И.Н.	<u>отсутствует</u> / <u>подпись</u>
Мишина С.В.	<u>отсутствует</u> / <u>подпись</u>
Мыслякова В.В.	<u>отсутствует</u> / <u>подпись</u>
Роева С.П.	<u>отсутствует</u> / <u>подпись</u>

1. Заявление «Калининградский морской рыбный порт» - Калининградский филиал ФГУП «Нацрыбресурс» об исключении из Перечней на 2018 год, на 2019 год, на 2020 год объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 39:15:150503:79 (далее – Объект), по адресу: г. Калининград, ул. Причальная 5-я, д. 1.

На основании пункта 24 порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Калининградской области, для целей налогообложения, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 01 июля 2016 года № 330 «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Калининградской области, для целей налогообложения» (далее – Порядок), а также с учетом пункта 11 Порядка к заявлению прилагаются следующие документы:

1. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на объект недвижимости с кадастровым номером 39:15:150503:79 от 04.06.2020.

2. Копия выписки из ЕГРН на объект недвижимости с кадастровым номером 39:15:150503:79 от 05.12.2018.
3. Копия технического паспорта на здание (комплекс по промышленному выращиванию карпа) по состоянию на 20.10.2011 (инвентарный № 30977).
4. Копия технического заключения на здание Литер Ссс1 от 16.04.2020.
5. Копия договора на аренду земли от 01.03.1995 № 000248.
6. Копия Соглашения № 000248-9 от 11.09.2002.
7. Копия Соглашения № 13 от 12.08.2008.
8. Копия Соглашения от 13.06.2018.
9. Копия приказа о постановке на консервацию № 151-ОД от 28.12.2017.
10. Копия приказа о постановке на консервацию № 115-08 от 29.12.2018.
11. Копия приказа о постановке на консервацию № 200-08 от 30.12.2019.

На текущий момент в сведениях ЕГРН нежилое здание указано как – «комплекс по промышленному выращиванию карпа» (до 04.06.2020 в сведениях ЕГРН ошибочно содержалась запись в части наименования здания как – «административное»). Объект расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:150503:3, с разрешенным использованием – «под существующие здания, строения и сооружения».

Согласно техническому паспорту здания, составленному Калининградским филиалом АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по состоянию на 20.10.2011, данный объект недвижимости имеет наименование – «комплекс по промышленному выращиванию карпа».

В материалах технического заключения от 16.04.2020 по результатам визуального обследования несущих и ненесущих конструкций нежилого здания, для определения физического и морального износа, технического состояния, составленному ООО «НЕДВИГА.ПРО», Объект указан как – «Комплекс по промышленному выращиванию карпа, общей площадью 1 968,5 кв. м, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. 5-я Причальная д.1, Литер Ссс1». Согласно фотоматериалам в составе технического заключения Объект является зданием промышленного назначения. На момент технического обследования технического состояния – здание не эксплуатируется.

По сведениям ЕГРН Объект принадлежит ФГУП «Национальные рыбные ресурсы» на праве хозяйственного ведения с 05.12.2018.

В соответствии с заявлением Объект не используется в целях размещения офисов, торговых, объектов общественного питания и бытового обслуживания. Кроме того не эксплуатируется с 1998 года (находится на консервации).

РЕШИЛИ: удовлетворить заявление «Калининградский морской рыбный порт» - Калининградский филиал ФГУП «Нацрыбресурс» и исключить из Перечня на 2018 год позицию № 3803, из Перечня на 2019 год позицию № 5531, из Перечня на 2020 год позицию № 4784, Объект – нежилое здание, комплекс по промышленному выращиванию карпа, с кадастровым номером 39:15:150503:79, общей площадью – 1 968,5 кв. м, по адресу: г. Калининград, ул. Причальная 5-я, д. 1.

Голосовали:

«за» - 11 членов комиссии.

Решение принято единогласно.

Основание: Объект не используется в целях размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, следовательно, не соответствующим критериям и признакам, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

2. Заявление Винницкого Павла Ивановича об исключении из Перечней на 2018 год, на 2019 год объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 39:03:090107:67 (далее – Объект), по адресу: Калининградская обл., пос. Дружный, ул. Дзержинского, д. 246.

На текущий момент в сведениях ЕГРН Объект указан как – «нежилое здание, склад», располагается в границах земельного участка с кадастровым номером 39:03:090107:106, с видом разрешенного использования – «склады». В сведения ЕГРН 29.11.2019 внесены изменения в характеристики объекта недвижимости, а именно наименование здания изменено с «административное» на «склад».

Ранее решением комиссии от 24.12.2019 Протокол № 18 Объект не исключен из Перечней на 2018 год, на 2019 год.

Решением Калининградского областного суда от 18.04.2020 по делу № За-75/2020 признано, что объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 39:03:090107:67 не подлежал включению в Перечень на 2017 год. Суд исходит из того, что вид разрешенного использования земельного участка как «эксплуатация и обслуживание нежилого здания – литер «Б» (в том числе и с учетом наименования здания – «административное») размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания не предусматривает.

Наименование здания – «административное» само по себе не свидетельствует о том, что данное здание является административно-деловым или торговым центром, предназначено для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), либо торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания. Суд исходит из того, что использованный в техническом паспорте термин «кабинет» равным по значению с термином «офис» не является.

Кроме того по признаку вида разрешенного использования земельного участка Объект включению в Перечень на 2017 год не подлежал.

РЕШИЛИ: принимая во внимание решение Калининградского областного суда от 18.04.2020 по делу № За-75/2020 исключить из Перечня на 2018 год позицию № 7685, из Перечня на 2019 год позицию № 7627, Объект – нежилое

здание, склад, общей площадью – 1 428,5 кв. м, по адресу: Калининградская обл., Гурьевский р., пос. Дружный, ул. Дзержинского, д. 246.

Голосовали:

«за» - 11 членов комиссии.

Решение принято единогласно.

Основание: в соответствии с решением Калининградского областного суда от 18.04.2020 по делу № 3а-75/2020 объект недвижимого имущества с кадастровым номером 39:03:090107:67 не соответствует критериям и признакам, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

3. Заявление ОАО «Калининградский мукомольный завод» об исключении из Перечней на 2019 год, на 2020 год объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 39:15:111605:85 (далее – Объект), по адресу: г. Калининград, набережная Правая, д. 15.

На основании пункта 24 Порядка, а также с учетом пункта 11 Порядка к заявлению прилагаются следующие документы:

1. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости с кадастровым номером 39:15:111605:85 от 25.02.2019.
2. Копия договора на передачу в аренду городских земель от 29.03.1996 № 000633.
3. Копия технического заключения по нежилому зданию «Лаборатория» (2016 г.).

По сведениям ЕГРН Объект – «нежилое здание, лаборатория», расположен на земельном участке с кадастровым номером 39:15:111605:3, с разрешенным использованием – «под существующий мукомольный завод».

В марте 2019 года в сведения ЕГРН внесены изменения в части наименования здания с «лаборатория, столовая» на «лаборатория».

В материалах технического заключения 2016 года по результатам обследования строительных конструкций, составленному ООО «Шани», Объект указан как – «Лаборатория».

В соответствии с заявлением Объект является зданием лаборатории и используется в производственных целях.

РЕШИЛИ: удовлетворить заявление ОАО «Калининградский мукомольный завод» и исключить из Перечня на 2019 год позицию № 3167, из Перечня на 2020 год позицию № 2939, Объект – нежилое здание, лаборатория, с кадастровым номером 39:15:111605:85, общей площадью – 401, 5 кв. м, по адресу: г. Калининград, набережная Правая, д. 15.

Голосовали:

«за» - 11 членов комиссии.

Решение принято единогласно.

Основание: назначение данного объекта недвижимости не предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, следовательно, Объект не соответствует критериям и признакам, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

4. Заявление Степанова Владислава Валерьевича об исключении из Перечней на 2018 год, на 2019 год и на 2020 год объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 39:17:010017:1235 (далее – Объект), по адресу: Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Аптечная, д. 2, кв. 14 из А.

На основании пункта 24 Порядка, а также с учетом пункта 11 Порядка к заявлению прилагаются следующие документы:

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права на объект недвижимости от 12.09.2011 № 39-АА 972960.
2. Копия технического паспорта на встроенное нежилое помещение по состоянию на 13.07.2010, инвентарный номер № 3539.
3. Копия выписки из ЕГРН на объект недвижимости с кадастровым номером 39:17:010017:1235 от 01.07.2020.
4. Копия кадастрового паспорта помещения от 23.08.2011.
5. Фотоматериалы.
6. Согласие на обработку персональных данных.

По сведениям ЕГРН Объект – «нежилое помещение, встроенное нежилое помещение», расположен на 4 этаже в пределах объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010017:1219, с назначением – «нежилое здание, гостиница семейного проживания». Гостиница семейного проживания расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 39:17:010017:74, с разрешенным использованием – «земельный участок, предназначенный для размещения гостиницы».

В технической документации, составленной Светлогорским отделением Калининградского филиала ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное БТИ» по состоянию на 13.07.2010 Объект указан как – «встроенное нежилое помещение». Согласно документам технического учета (инвентаризации) назначение частей помещения: коридор, туалет, ванная, кухня, комнаты, балконы.

Ранее решением комиссии от 15.03.2019 Протокол № 4 нежилое здание с кадастровым номером 39:17:010017:1219 исключено из Перечней на 2017 год, на 2018 год и на 2019 год, так как объект недвижимого имущества является нежилым зданием, гостиница семейного проживания и не соответствует критериям и признакам, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

В соответствии с представленными фотоматериалами Объект используется как жилое помещение.

РЕШИЛИ: удовлетворить заявление Степанова В.В. и исключить из Перечня на 2018 год позицию № 10471, из Перечня на 2019 год позицию № 10193, из Перечня на 2020 год позицию № 13574, Объект – нежилое помещение, встроенное нежилое помещение, с кадастровым номером 39:17:010017:1235, общей площадью – 68 кв. м, по адресу: Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Аптечная, д. 2, кв. 14 из А.

Голосовали:

«за» - 11 членов комиссии.

Решение принято единогласно.

Основание: объект недвижимости не используется в целях размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, следовательно, Объект не соответствует критериям и признакам, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

5. Заявление ИП Морозовой Лины Георгиевны, Долбина Родиона Георгиевича (представитель правообладателя по доверенности Морозов Алексей Викторович) об исключении из Перечня на 2020 год объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 39:15:150525:1305 (далее – Объект), по адресу: г. Калининград, ул. А. Суворова, д. 41, пом. 1.

На основании пункта 24 Порядка, а также с учетом пункта 11 Порядка к заявлению прилагаются следующие документы:

1. Копия выписки из ЕГРН на объект недвижимости с кадастровым номером 39:15:150525:1305 от 31.01.2019.
2. Техническое заключение нежилого помещения с фотоматериалами (2020 г.).
3. Копия технического плана помещения от 27.12.2018 (фрагмент).
4. Копия доверенности от 20.06.2019 № 39 АА 1858773.
5. Согласие на обработку персональных данных.

По сведениям ЕГРН Объект – нежилое помещение располагается в подвальной части здания с кадастровым номером 39:15:150525:59, с назначением – «многоквартирный дом». Здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:150525:7, с разрешенным использованием – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

В соответствии с заявлением и материалами технического заключения нежилого помещения, составленным Калининградским институтом независимой оценки в 2020 году, подвальное помещение используется как склад (вспомогательное помещение).

РЕШИЛИ: удовлетворить заявление Морозовой Л.Г, Долбина Р.Г. и исключить из Перечня на 2020 год позицию № 6571, Объект – нежилое помещение, с кадастровым номером 39:15:150525:1305, общей площадью – 301,4 кв. м, по адресу: г. Калининград, ул. А. Суворова, д. 41, пом. 1.

Голосовали:

«за» - 11 членов комиссии.

Решение принято единогласно.

Основание: объект недвижимости не используется в целях размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, следовательно, Объект не соответствую критериям и признакам, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Подписи членов комиссии:

Члены комиссии

подпись	И.Н. Гракова
подпись	А.А. Горкин
подпись	В.Н. Завалишин
подпись	В.В. Лохова
подпись	К.В. Малышева
подпись	И.Н. Маркина
подпись	С.В. Мишина
подпись	В.В. Мыслякова
подпись	С.П. Роева

Секретарь заседания комиссии: подпись

О.Г. Гордиенко