

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

__подпись__ С.Т. Мазепа

«15» июля 2021 год

ПРОТОКОЛ № 10

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

«15» июля 2021 год

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 начальника департамента – начальник
отдела торговли департамента развития
предпринимательства и торговли Министерства
экономического развития, промышленности
и торговли Калининградской области

Э.Л. Авдеева

заместитель министра экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области, заместитель председателя комиссии	И.Н. Гракова
заместитель министра финансов Калининградской области	А.А. Горкин
начальник отдела повышения качества данных ЕГРН Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области	В.В. Лохова
начальник 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

По итогам заочного рассмотрения представленных заявлений и прилагаемых к ним документов получены ответы от 7 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. Заместитель начальника Правового управления Правительства Калининградской области В.Н. Завалишин.
2. Начальник отдела доходов управления планирования бюджета комитета экономики и финансов администрации городского округа «Город Калининград» С.В. Мишина.
3. 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.
4. Исполняющая обязанности заместителя руководителя Управления Федеральной налоговой службы по Калининградской области С.П. Роева.
5. 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 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).

Исключение объектов недвижимости из перечня объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость на 2021 год, утвержденного приказом Министерства экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области от 16 декабря 2020 года № 177 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2021 год» (далее – Перечень на 2021 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	ООО «Золотой серпантин»	Объект № 1 39:15:140804:389 г. Калининград, ул. Аллея мелких, д 80 2021 год - № 570	нежилое помещение, административные помещения общая площадь – 539,3 кв. м	по результатам обследования: использование частичное (проходная, второй и третий этажи не используются)
		Объект № 2 39:15:140804:905 г Калининград, ул. Аллея смелых, д. 80 2021 год - № 569	нежилое помещение, общая площадь – 662,3 кв. м	по результатам обследования: офисные помещения, кабинет, складские, подсобные, подвальные
2	ООО «Кенигсберг Трейдинг»	39:01:042128:43 Калининградская обл., г. Багратионовск, ул. Дружбы, здание № 17В 2021 год - № 8923	нежилое здание, магазин со складом, общая площадь – 668,5 кв. м	по результатам обследования: магазин беспошлинной торговли, склады
3	ИП Симуков М.А (представитель Паршукова С.А.)	39:05:040603:254 Калининградская обл., Зеленоградский р.,	нежилое здание, административное здание с офисными помещениями,	производственное здание (изготовление изделий из янтаря)

1	2	3	4	5
		п. Горбатовка, ул. Яблочная, д. 9 2018 год - № 8519 2019 год - № 8909 2020 год - № 10229 2021 год - № 11782	общая площадь – 528,8 кв. м	
4	ООО «Профсоюзный пансионат работников Калининградского морского торгового порта «Водник»	39:17:010020:20 Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Ленина, д. № 48а 2021 год - № 15333	нежилое здание, пансионат, общая площадь – 2978,3 кв. м	размещен отель «Раушен»
5	ООО «Играмит»	39:15:140415:77 г. Калининград, ул. Багратиона, д. 49, пом. III 2020 год - № 7678 2021 год - № 847	нежилое помещение, нежилые помещения (лит «III» из лит «А»), общая площадь – 3 587, 8 кв. м	в соответствии с заявлением помещения складские, подвальные, торговые помещения составляют менее 20 %

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. отсутствует / подпись

Гордиенко О.Г. отсутствует / подпись

Авдеева Э.Л. отсутствует / подпись

Гракова И.Н. отсутствует / подпись

Горкин А.А. отсутствует/ подпись

Лохова В.В. отсутствует / подпись

Маркина И.Н. отсутствует / подпись

1. Повторно заявление ООО «Золотой серпантин» об исключении из Перечня на 2021 год объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами: 39:15:140804:389 (далее также – Объект № 1), 39:15:140804:905 (далее также – Объект № 2) по адресу: г. Калининград, ул. Аллея смелых, д. 80.

Руководствуясь порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Калининградской области, для целей налогообложения, установленным 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), по решению комиссии от 10 июня 2021 года Протокол № 8, Гордиенко О.Г. 29 июня 2021 года проведено обследование Объекта № 1 и Объекта № 2 в целях определения фактического использования.

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

1. Копия договора на передачу в аренду городских земель № 000641 от 29.03.1996.

2. Копия соглашения об изменении и дополнении Договора № 000641 от 29.03.1996 года на передачу в аренду городских земель от 25.11.2015 № 000641-9.

3. Копия выписки из ЕГРН на объект недвижимости от 21.04.2021.

4. Копия выписка из ЕГРН на объект недвижимости от 07.05.2021.

5. Копия технического паспорта на нежилое помещение № 1, административные помещения по состоянию на 09.11.2015, составлен ООО «ЮжУралБТИ».

6. Копия технического паспорта на нежилое помещение, административные помещения по состоянию на 9.11.2015, составлен ООО «ЮжУралБТИ».

7. Копия договора аренды от 25.10.2016 (арендатор юр. лицо).

8. Копия договора аренды от 01.02.2020 (арендатор ИП)

9. Копия договора аренды от 01.03.2021 (арендатор юр. лицо)

10. Копия договора аренды от 01.06.2021 (арендатор юр. лицо)

11. Копия договора аренды от 25.06.2020 (арендатор ИП).

12. Копия соглашения о расторжении договора аренды б/н от 25.06.2020, 31.05.2021 (арендатор ИП).

13. Фотоматериалы.

Объект № 1

По сведениям ЕГРН Объект № 1 – «нежилое помещение, административные помещения», общей площадью – 539,3 кв. м., расположен в пределах здания с кадастровым номером 39:15:140804:256 – «нежилое здание, административное», площадь – 713,7 кв. м. Здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:140804:53, с разрешенным использованием – «под производственную территорию мясоконсервного комбината», площадь – 61 083 кв. м.

По результатам обследования: помещения первого этажа используются для размещения проходной и вспомогательных помещений. Площади помещений подвала, второго и третьего этажей не используются. На момент обследования Объект № 1 не используется в целях размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и объектов бытового обслуживания.

РЕШИЛИ: по результатам обследования исключить из Перечня на 2021 год позицию № 570, Объект № 1 – «нежилое помещение, административные помещения», с кадастровым номером 39:15:140804:389, общей площадью – 539,3 кв. м, по адресу: г. Калининград, ул. Аллея смелых, д. 80

Голосовали:

«за» - 5 членов комиссии,

«против» - 2 члена комиссии.

Решение принято большинством голосов.

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

Объект № 2

В ЕГРН Объект № 2 – «нежилое помещение», общей площадью – 662,3 кв. м. В июне 2021 года в ЕГРН внесены изменения в части наименования помещения с «административные помещения» на «нежилое помещение». Помещение расположено в здания с кадастровым номером 39:15:140804:126, с назначением – «нежилое здание, административное здание», площадь – 829,8 кв. м. Здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:140804:53, с разрешенным использованием – «под производственную территорию мясоконсервного комбината», площадь – 61 083 кв. м.

По результатам обследования: часть помещений первого и второго этажей предоставлены в аренду юр. лицам и ИП: 25,5 кв. м (пом. № 3,5, 4 на первом этаже) арендатор юр. лицо для размещения офиса; 30,4 кв. м (пом. № 7 на первом этаже) арендатор ИП, доступ не предоставлен; 17,1 кв. м (пом. № 14 на втором этаже) арендатор юр. лицо для размещения офиса; пом. № 14, 28,6 кв. м, на первом этаже: складское, до июня 2021 года использовалось арендатором как фотостудия. Остальные площади подвала, первого, второго этажей используются собственником как складские, подсобные помещения, кабинеты. Третий этаж - лестничная клетка. На момент обследования Объект № 2 не используется в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и объектов бытового обслуживания. В целях размещения офисов используется 73 кв. м, что составляет 11 % от общей площади Объекта № 2.

РЕШИЛИ: по результатам обследования исключить из Перечня на 2021 год позицию № 569, Объект № 2 – «нежилое помещение», с кадастровым

номером 39:15:140804:905, общей площадью – 662,3 кв. м, по адресу: г. Калининград, ул. Аллея смелых, д. 80.

Голосовали:

«за» - 5 членов комиссии,

«против» - 2 члена комиссии.

Решение принято большинством голосов.

Основание: фактически объект недвижимости не используется в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, для размещения помещений офисного назначения используется менее 20 % от общей площади помещения, следовательно, Объект № 2 не соответствует критериям и признакам, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

2. Повторно заявление ООО «Кенигсберг Трейдинг» об исключении из Перечня на 2021 год объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 39:01:042128:43 (далее также – Объект), по адресу: Калининградская обл., Багратионовский городской округ, г. Багратионовск, ул. Дружбы, здание № 17В.

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

1. Копия технического паспорта на здание по состоянию на 26.08.2013.

2. Копия выписки из ЕГРН на объект недвижимости с кадастровым номером 39:01:042128:43 от 09.04.2021.

По сведениям ЕГРН Объект – «нежилое здание, магазин со складом», площадь – 668, 5 кв. м, расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 39:01:042240:114, с разрешенным использованием – «для обслуживания и эксплуатации магазина беспопышной торговли ООО «Кенигсберг Трейдинг», общая площадь – 1 162 кв.м.

В технической документации, составленной Калининградским филиалом ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное БТИ» по состоянию на 26 августа 2013 года, Объект № 2 указан как – «здание, магазин со складом».

По результатам обследования: в здании расположены магазин беспопышной торговли, фасовочные, кабинет, складские помещения, технические, вспомогательные помещения.

Торговый зал магазина беспопышной торговли (пом. № 2) размещен на площади «85,5 кв. м», помещения, оборудованные стеллажами, предназначенные для хранения и подготовки товаров к продаже (пом. №№ 3, 5, 13) размещены на площади «43,4 кв. м». Склады (пом. №№ 8, 10, 14) размещены на площади «461,8 кв. м». На площади «54,7 кв. м» размещены: кабинет (пом. № 6, 9,9 кв. м), коридор (пом. № 4, 5,8 кв. м), помещение для отдыха - кухня (пом. № 11, 16,9 кв.м), туалет (пом. № 12, 2,6 кв. м), вход в здание (пом. № 1, 3,5 кв. м.), котельная (пом. № 7, 3,3 кв. м), щитовая (пом. № 9, 2,9 кв. м), теплоузел (пом. № 15, 9,8 кв. м). На момент обследования Объект не

используется в целях размещения офисов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания. Для размещения объекта торговли используется 167,6 кв. м (пом. №№1-6, пом. №№11-13), что составляет 25 % от общей площади здания.

РЕШИЛИ: не исключать из Перечня на 2021 год Объект – «нежилое здание, магазин со складом», с кадастровым номером 39:01:042128:43, общей площадью – 668,5 кв. м, по адресу: Калининградская обл., Багратионовский городской округ, г. Багратионовск, ул. Дружбы, здание № 17В.

Голосовали:

«за» - 7 членов комиссии

Решение принято единогласно.

Основание: Объект – «нежилое здание, магазин со складом», разрешенное использование земельного участка – «для обслуживания и эксплуатации магазина беспрошлинной торговли ООО «Кенигсберг Трейдинг», в целях размещения объекта торговли используется более 20% от общей площади здания, следовательно, Объект соответствует критериям и признакам, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

3. Заявление ИП Симукова М.А. (в лице представителя по доверенности Паршуковой С.А.) об исключении из Перечня на 2018 год, на 2019 год, на 2020 год, на 2021 год объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 39:05:040603:254 (далее также – Объект), по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р., п. Горбатовка, ул. Яблочная, д. 9.

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

1. Копия технического паспорта нежилого здания по состоянию на 01.12.2008.

2. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок от 11.01.2009.

3. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание от 14.01.2009.

4. Доверенность от 16.06.2021.

5. Копия выписки из ЕГРН (ФГИС ЕГРН) на объект недвижимости с кадастровым номером 39:05:040603:254 от 09.06.2021.

6. Копия выписки из ЕГРН (ФГИС ЕГРН) на объект недвижимости с кадастровым номером 39:05:040603:32 от 09.06.2021.

7. Копия выписки из ЕГРИП от 28.06.2021.

8. Копии актов экспертизы от 23.04.2018, от 03.12.2018, от 24.12.2018, от 04.04.2019, 23.05.2019, 14.06.2019.

9. Согласие на обработку персональных данных.

10. Фотоматериалы.

По сведениям ЕГРН объект недвижимости с кадастровым номером 39:05:040603:254 указан как – «нежилое здание» с наименованием

«административное здание с офисными помещениями»», площадь – 528,8 кв. м, расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 39:05:040603:32, общей площадью – 1 200 кв. м, с разрешенным использованием – «для индивидуального жилищного строительства». В ЕГРН в августе 2020 года внесены изменения в части разрешенного использования земельного участка с «для строительства административного здания с офисными помещениями» на «для индивидуального жилищного строительства».

В технической документации, составленной Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по состоянию на 01.12.2008, Объект указан как – «административное здание с офисными помещениями».

В соответствии с заявлением Объект фактически используется для производственных целей (изготовление изделий из янтаря).

РЕШИЛИ:

1. Принимая во внимание назначение здания, разрешенное использование земельного участка, в границах которого расположено здание – не исключать из Перечня на 2018 год, на 2019 год, на 2020 год Объект - «нежилое здание, административное здание с офисными помещениями», с кадастровым номером 39:05:040603:254, площадью – 528,8 кв. м, по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р., п. Горбатовка, ул. Яблочная, д. 9;

2. Принимая во внимание разрешенное использование земельного участка (с августа 2020 года «для индивидуального жилищного строительства») – исключить из Перечня на 2021 год позицию № 11782, Объект – «нежилое здание, административное здание с офисными помещениями», с кадастровым номером 39:05:040603:254, площадью – 528,8 кв. м, по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р., п. Горбатовка, ул. Яблочная, д. 9.

Голосовали:

«за» - 6 членов комиссии,

«против» - 1 член комиссии.

Решение принято большинством голосов.

Основание:

1. Вид разрешенного использования земельного участка, в границах которого располагается объект недвижимости, назначение объекта недвижимости предусматривает размещение офисных зданий делового, административного назначения, следовательно, Объект соответствует критериям и признакам, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

2. Вид разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства», следовательно, Объект не соответствует критериям и признакам, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

4. ООО «Профсоюзный пансионат работников Калининградского морского торгового порта «Водник» об исключении из Перечня на 2021 год объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 39:17:010020:20 (далее также – Объект), по адресу: Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Ленина, д. № 48а.

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 здание от 31.10.2005.
2. Копия выписки из ЕГРН на объект недвижимости от 30.04.2021.
3. Копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 30.04.2021.
4. Копия технического паспорта на здание по состоянию на 05.03.2008.
5. Копия свидетельства о присвоении гостинице категории от 27.02.2020.

В ЕГРН объект недвижимости с кадастровым номером 39:17:010020:20 указан как – «нежилое здание» с наименованием «пансионат», площадью – 2 978,3 кв. м, расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 39:17:010020:2, общей площадью – 6 812 кв. м, с разрешенным использованием – «эксплуатация пансионата».

В технической документации, составленной Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по состоянию на 05.03.2008, Объект указан как здание «пансионат».

В соответствии с заявлением в здании размещен отель «Раушен».

РЕШИЛИ: удовлетворить заявление ООО «Профсоюзный пансионат работников Калининградского морского торгового порта «Водник» и исключить из Перечня на 2021 год позицию № 15333, Объект – нежилое здание, пансионат, с кадастровым номером 39:17:010020:20, площадью – 2 978,3 кв. м, по адресу: Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Ленина, д. № 48а.

Голосовали:

«за» - 7 членов комиссии.

Решение принято единогласно.

Основание: фактически объект недвижимого имущества является отелем, следовательно, Объект не соответствует критериям и признакам, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

5. ООО «Играмит» об исключении из Перечня на 2020 год, на 2021 год объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 39:15:140415:77 (далее также – Объект), по адресу: г. Калининград, ул. Багратиона, д. 49, пом III.

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 нежилые помещения от 28.04.2004.
2. Копия выписки из ЕГРН на объект недвижимости от 30.04.2021.
3. Копия технического паспорта на встроенные помещения, инвентарный № 21174 (межрайонное бюро технической инвентаризации г. Калининград).
4. Копия выписки из ЕГРЮЛ от 08.07.2021.
5. Копия соглашения об уступке прав и обязанностей по договору от 01.04.2004, 19.08.2004.
6. Копия договора на передачу в аренду городских земель от 01.04.2004.

7. Реестр заключенных договоров аренды помещений.

8. Фотоматериалы.

В ЕГРН объект недвижимости с кадастровым номером 39:15:140415:77 указан как – «нежилые помещения (лит «Ш» из лит «А»), площадь – 3 587,8 кв.м, расположен в пределах здания с кадастровым номером 39:15:140415:19, «нежилое здание, бытового обслуживания», площадь – 9 414, 10 кв. м. Здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:140415:1, с разрешенным использованием – «под существующие здания строения, сооружения», общей площадью – 4 673 кв. м.

В соответствии с заявлением складские помещения занимают – 2 373 кв. м (66 % от общей площади Объекта), торговые помещения размещены на площади 688,7 кв. м, что составляет 19, 2 % от общей площади Объекта.

РЕШИЛИ: провести обследование Объекта – «нежилое помещение», с кадастровым номером 39:15:140415:77, площадью – 3 587,8 кв. м, по адресу: г. Калининград, ул. Багратиона, д. 49, пом Ш, в целях определения его фактического использования.

Голосовали:

«за» - 7 членов комиссии.

Решение принято единогласно.

Основание: пункт 13 Порядка.

Подписи членов комиссии:

Подписи членов комиссии:

Члены комиссии

подпись Э.Л. Авдеева

подпись А.А. Горкин

подпись И.Н. Гракова

подпись В.В. Лохова

подпись И.Н. Маркина

Секретарь заседания комиссии: подпись

О.Г. Гордиенко