

КОПИЯ

УИД № 55OS0000-01-2024-000208-96

Дело № 66а-1247/2024

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Новосибирск

02 октября 2024 года

Судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Знаменщикова Р.В.,  
судей Бутырина А.В. и Красиковой О.Е.  
при секретаре Злобиной К.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании апелляционную жалобу административного ответчика министерства имущественных отношений Омской области на решение Омского областного суда от 27 июня 2024 года

по административному делу № За-330/2024 по административному исковому заявлению акционерного общества «Омэлектромонтаж» об оспаривании в части приказов министерства имущественных отношений Омской области от 26 ноября 2021 года № 93-п «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год», от 30 ноября 2022 года № 108-п «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год» и от 30 ноября 2023 года № 190-п «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год».

Заслушав доклад судьи Знаменщикова Р.В., объяснения представителя административного ответчика Махалова А.Г., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, возражения представителя административного истца Малыгина С.М., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Мищенко Е.Ю., полагавшей решение законным и обоснованным, судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции

### УСТАНОВИЛА:

акционерное общество «Омэлектромонтаж» (далее - АО «Омэлектромонтаж») обратилось в суд с административным исковым заявлением к министерству имущественных отношений Омской области, в котором просило с учетом уточнений признать недействующими с даты принятия пункт 1265 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год, утвержденного приказом от 26 ноября 2021 года № 93-п (далее - Перечень № 93-п), пункт 1305 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год, утвержденного приказом от 30 ноября 2022 года № 108-п (далее - Перечень № 108-п) и пункт 1621 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость,

на 2024 год, утвержденного приказом от 30 ноября 2023 года № 190-п (далее - Перечень № 190-п), в части нежилого помещения с кадастровым номером 55:36:190353:112.

В обоснование административных исковых требований указано, что административный истец является собственником объекта недвижимого имущества: нежилого помещения общей площадью 10 348,4 кв.м., находящегося в трехэтажном кирпичном строении с одноэтажной кирпичной пристройкой, расположенном по адресу: город Омск, улица Заводская, дом 5. Указанный объект недвижимости включен в оспариваемые перечни. Между тем, он не является административно-деловым центром, используется для предпринимательской деятельности как складское и производственное помещение, поэтому включение его в оспариваемые нормативные правовые акты нарушает права АО «Омэлектромонтаж», поскольку влечет исчисление налога в повышенном размере.

В ходе рассмотрения административного дела судом к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено общество с ограниченной ответственностью «ИмКом».

Решением Омского областного суда от 27 июня 2024 года признаны недействующими со дня принятия пункт 1265 Перечня № 93-п, пункт 1305 Перечня № 108-п и пункт 1621 Перечня № 190-п.

В апелляционной жалобе административный ответчик просит решение суда отменить и принять по делу новый судебный акт, которым в удовлетворении административных исковых требований отказать. Указывает на несогласие с выводом суда первой инстанции о неверности определения министерством имущественных отношений Омской области площади помещений административно-бытового обслуживания, поскольку в силу пункта 4 Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, утвержденного постановлением правительства Омской области от 28 декабря 2016 года № 406-п. (далее - Порядок № 406-п) в целях подготовки к проведению мероприятий по определению вида фактического использования зданий административный ответчик использует информацию, содержащуюся в Едином государственном реестре недвижимости, а также документы технического учета и иные документы, полученные в установленном порядке от органов государственной власти и органов местного самоуправления Омской области. Полагает, что здание является административно-деловым центром. Поскольку новая техническая документация на него подготовлена в декабре 2023 года (после определения Перечня на 2024 год), у административного ответчика отсутствовали правовые основания для ее использования в ретроспективе на ранние периоды и она учтена при формировании Перечня на 2025 год. В 2023 году при составлении акта о фактическом использовании объекта недвижимости применялись сведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении здания с кадастровым номером 55:36:190353:109 и земельного участка с кадастровым номером 55:36:050203:46 по состоянию на июнь 2023 года, а также технический паспорт нежилого строения № 5,



льготы и основания для их использования налогоплательщиками, порядок и сроки уплаты налога, а также особенности определения налоговой базы по налогу исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1, 2 и 4 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации.

В силу подпункта 85<sup>3</sup> пункта 9 Положения о министерстве имущественных отношений Омской области, утвержденного указом губернатора Омской области от 10 февраля 2004 года № 26, к функциям указанного министерства отнесено определение в соответствии с законодательством Российской Федерации перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год, утвержден приказом министерства имущественных отношений Омской области от 26 ноября 2021 года № 93-п, опубликован на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>.

Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год, утвержден приказом министерства имущественных отношений Омской области от 30 ноября 2022 года № 108-п, опубликован на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>.

Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержден приказом министерства имущественных отношений Омской области от 30 ноября 2023 года № 190-п, опубликован на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>.

Проанализировав представленные доказательства, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что указанные перечни приняты в пределах компетенции субъекта Российской Федерации - Омской области, уполномоченным на то государственным органом - министерством имущественных отношений Омской области, в установленной форме - приказа, с соблюдением требований к порядку их принятия, введения в действие и опубликования. Судебная коллегия находит данный вывод правильным и обоснованным.

Как следует из материалов административного дела, в Перечень № 93-п под пунктом 1265, в Перечень № 108-п под пунктом 1305 и в Перечень № 190-п под пунктом 1624 включено помещение, принадлежащее на праве собственности АО «Омэлектромонтаж», с кадастровым номером 55:36:190353:112, расположенное в здании с кадастровым номером 55:36:190353:109 по адресу: Омская область, город Омск, улица Заводская, дом 5.

В подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации указано, что налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества в отношении, в том числе, административно-деловых

центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них: нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Согласно пункту 3 статьи 378<sup>1</sup> Налогового кодекса Российской Федерации в целях настоящей статьи административно-деловым центром признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения;

2) здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения. При этом:

здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки);

фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

В соответствии с пунктом 4 статьи 378<sup>1</sup> Налогового кодекса Российской Федерации торговым центром (комплексом) признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает



помещения, которые отвечают одному из критериев, установленных названными выше правовыми нормами.

Между тем, как правильно установил суд первой инстанции, принадлежащее административному истцу помещение ни одному из перечисленных выше критериев не соответствует.

Основаниями для включения нежилого помещения в оспариваемые перечни послужило нахождение здания, в котором размещается принадлежащее АО «Омэлектромонтаж» помещение, на земельном участке, вид разрешенного использования которого именовался «для производственных целей под строения, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического производственного снабжения, сбыта и заготовок», а также то обстоятельство, что площадь помещений в здании, предназначенных для размещения офисов и сопутствующей инфраструктуры, объектов общественного питания, составляет более 20 % площади здания (определено на основании актов о фактическом использовании объекта недвижимости).

Из материалов административного дела следует, что при подготовке актов о фактическом использовании объекта недвижимости (здания) от 10 июня 2021 года № 79, от 16 июня 2022 года № 76 и от 26 июня 2023 года № 248 использовались только данные технического паспорта, изготовленного по состоянию на 28 января 2003 года, и информация из Единого государственного реестра недвижимости. При этом в них содержатся следующие сведения: вид объекта недвижимости - здание нежилого фонда с кадастровым номером 55:36:190353:109, общая площадь объекта - 11 783,3 кв.м, мероприятие проведено на основании документов технического учета (инвентаризации) и сведений Единого государственного реестра недвижимости. Описание части здания: наименование помещений - производственная база с АКБ, вид фактического использования - офисы, столовая, гаражи. Данные расчетов: фактическая площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры - 2 401,5 кв.м, для размещения объектов общественного питания - 276 кв.м, общая площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, объектов общественного питания, бытового обслуживания и размещения торговых объектов - 2 677,5 кв.м. Доля площади недвижимого имущества, фактически используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, объектов общественного питания, бытового обслуживания и размещения торговых объектов от общей площади объектов недвижимого имущества - более 20 %. Заключение: здание и нежилое помещение фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания и подлежит включению в проект Перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Омской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Между тем фактическое обследование здания и помещений в нем при оформлении указанных актов о фактическом использовании объекта недвижимости не осуществлялось.

Из выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15 мая 2023 года и от 15 марта 2024 года усматривается, что помещение с кадастровым номером 55:36:190353:112 с местоположением: Омская область, город Омск, улица Заводская, дом 5, помещение 2П, имеет назначение - нежилое, наименование - «нежилое помещение», вид разрешенного использования - нежилое помещение, расположено на этажах № 1, 2 и 3 в пределах здания с кадастровым номером 55:36:190353:109. Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 18 февраля 2004 года нежилое помещение находится в трехэтажном кирпичном строении с одноэтажной кирпичной пристройкой (здание гаража, инструментальная, служебно-бытовое помещение (АКБ), производственный цех МЭЗ - литера А. А1).

В силу выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17 февраля 2021 года здание с кадастровым номером 55:36:190353:109 имеет местоположение: Омская область, город Омск, улица Заводская, дом 5, площадь 11 783,3 кв.м., назначение - нежилое, наименование - «производственная база АКБ», расположено в пределах объекта недвижимости с кадастровым номером 55:36:050203:46, состоит из помещений с кадастровыми номерами 55:36:190353:111 и 55:36:190353:112.

Помещение с кадастровым номером 55:36:190353:111 имеет назначение - нежилое, наименование - «площадка для сборки трубных узлов», площадью 1 434,9 кв.м., что составляет 12,2 % от площади всего здания.

Площадь помещения с кадастровым номером 55:36:190353:112 по состоянию на даты утверждения оспариваемых перечней составляла 10 348,4 кв.м.

В соответствии с техническим паспортом на спорный объект недвижимости, составленным Омским городским филиалом ГУ «Центр ТИ ОО» по состоянию на 28 января 2003 года, помещение площадью 10 348,4 кв.м., состоит из следующих частей помещения: лестничная клетка, душ, туалет, умывальник, бытовка, кабинет, склад, коридор, заготовочный цех, холодильник, моечная, кухня, обеденный зал, тамбур, кладовая, электрощитовая, мастерская, гараж, мойка, электроцех, цех, помещение, подсобное, малярное отделение, сварочное отделение, тамбур, бойлерная, шкаф, библиотека, баня, раздевалка.

Наименования частей помещения кухня, обеденный зал, моечная, мойка и баня позволяют отнести их к объектам общественного питания и бытового обслуживания с совокупной площадью 282,8 кв.м., что составляет лишь 2,4 % от площади всего здания.

Между тем, материалы административного дела не содержат экспликации к поэтажному плану помещения с кадастровым номером 55:36:190353:111. Однако, даже если предположить, что в нем размещены



378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации (пункт 9 Порядка № 406-п).

Согласно пункту 10 Порядка № 406-п в случае, если при проведении мероприятий возникли обстоятельства, препятствующие доступу уполномоченных работников к указанным объектам недвижимости, и имеются документы, свидетельствующие об использовании таких объектов недвижимости для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, акт о фактическом использовании данных объектов недвижимости оформляется с указанием выявленных признаков размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания с приложением фото- и (или) видеоматериалов и указанием обстоятельств, препятствовавших доступу уполномоченных работников к указанным объектам недвижимости.

Как следует из представленных материалов, мероприятий по определению вида фактического использования спорного объекта недвижимости не проводилось, решений об определении вида фактического использования административным ответчиком до принятия оспариваемых нормативных правовых актов не принималось. Доказательств фактического использования помещений в целях размещения офисных и торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания в судебное заседание не представлено. Акты о фактическом использовании объекта недвижимости (здания) от 10 июня 2021 года № 79, от 16 июня 2022 года № 76 и от 26 июня 2023 года № 248 подготовлены на основании технической документации, требованиям Порядка № 406-п не отвечают, поэтому не могут служить доказательствами фактического использования здания.

Кроме того, согласно акту о фактическом использовании объекта недвижимости от 11 января 2024 года в здании с кадастровым номером 55:36:190353:109 доля площади недвижимого имущества, фактически используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, объектов общественного питания, бытового обслуживания и размещения торговых объектов от общей площади объекта недвижимого имущества составляет менее 20 процентов.

Указание в апелляционной жалобе на несогласие с выводом суда первой инстанции о неверности определения площади помещений административно-бытового обслуживания, поскольку в силу пункта 4 Порядка № 406-п в целях подготовки к проведению мероприятий по определению вида фактического использования зданий, административный ответчик использует информацию, содержащуюся в Едином государственном реестре недвижимости, а также документы технического учета и иные документы, полученные в установленном порядке от органов государственной власти и органов местного самоуправления Омской области, судебная коллегия полагает необоснованным. В редакции Порядка № 406-п от 21 декабря 2022 года изложенная информация содержится в пункте 7 Порядка № 406-п и она не исключает как в первоначальной, так и в новой редакции необходимости осуществления уполномоченными работниками обследования объектов недвижимости, фото- и (или) видеосъемки и проведения необходимых

измерений в целях определения и фиксации фактического использования объектов недвижимости.

Ссылки апелланта на то, что новая техническая документация на здание подготовлена в декабре 2023 года (после определения Перечня на 2024 год), поэтому у административного ответчика отсутствовали правовые основания для ее использования в ретроспективе на ранние периоды, и она учтена при формировании Перечня на 2025 год, правового значения для рассмотрения настоящего административно-правового спора не имеют, так как доказательств наличия оснований для включения объекта недвижимости административного истца в оспариваемые нормативные правовые акты по состоянию на дату их принятия в материалы дела не представлено.

Таким образом, доводы апелляционной жалобы сводятся к несогласию с решением суда, не содержат фактов, которые влияли бы на обоснованность и законность обжалуемого решения, поэтому не могут служить основанием для его отмены или изменения. Нарушений норм процессуального права, повлекших вынесение незаконного судебного акта, не допущено.

Руководствуясь статьями 307 - 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

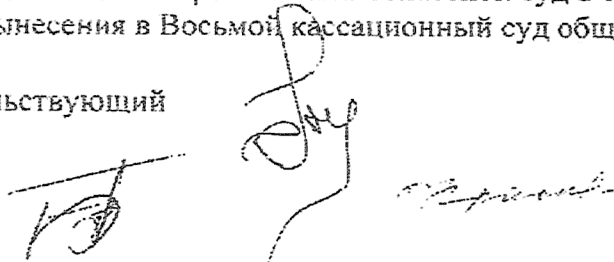
#### ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Омского областного суда от 27 июня 2024 года оставить без изменения, апелляционную жалобу административного ответчика министерства имущественных отношений Омской области - без удовлетворения.

На апелляционное определение могут быть поданы кассационные жалоба, представление через Омский областной суд в течение шести месяцев со дня его вынесения в Восьмой кассационный суд общей юрисдикции.

Председательствующий

Судьи



Мотивированное апелляционное определение составлено 07 октября 2024 года.

“КОПИЯ ВЕРНА”

подпись судьи \_\_\_\_\_

секретарь судебного заседания  
*Кашкова Ольга Ю*  
(ф.и.о., подпись)

10 20 24

