

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Омский областной суд в составе
председательствующего судьи
при секретаре
с участием прокурора
Ланцовой М.В.
Новокшеновой И.И.,
Даниловой А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании 27 апреля 2026 года в городе Омске административное дело по административному исковому заявлению индивидуального предпринимателя Дмитриева Андрея Юрьевича к Министерству имущественных отношений Омской области о признании не действующими в части Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержденного приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 30 ноября 2023 года № 190-п, Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год, утвержденного приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 29 ноября 2024 года № 253-п,

установил:

приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 30 ноября 2023 года № 190-п, опубликованным на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> 4 декабря 2023 года, определен Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год (далее – Перечень на 2024 год) (т. 1 л.д. 242-245).

Приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 29 ноября 2024 года № 253-п, опубликованным на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> 29 ноября 2024 года, определен Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год (далее – Перечень на 2025 год) (т. 1 л.д. 238-241).

В Перечень на 2024 год под пунктами 123, 124, 125, 126, а также в Перечень на 2025 год под пунктами 4378, 4379, 4380, 4381 в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, включено здание с кадастровым номером 55:36:000000:16340 с расположенными в нем помещениями с кадастровыми номерами 55:36:000000:35660, 55:36:000000:35661, 55:36:000000:35662, 55:36:000000:35663 по адресу: г. Омск, ул. 7 Линия, д. 132 (т. 2 л.д. 240-241, 244-245).

Дмитриев А.Ю., являясь собственником здания с кадастровым номером 55:36:000000:16340, обратился в суд с административным иском о признании недействующими указанных выше пунктов Перечней, полагая, что здание не соответствует критериям, предусмотренным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ). Указал, что оспариваемые положения нарушают его права, поскольку незаконно возлагают обязанность по уплате налога на имущество физических лиц в большем размере (т. 1 л.д. 3-11, т. 2 л.д. 140-142, т. 3 л.д. 28-30).

Административный истец Дмитриев А.Ю. в судебном заседании участие не принимал, о месте и времени его проведения извещен надлежащим образом.

В судебном заседании представитель Дмитриева А.Ю. Сатлер А.И. заявленные требования поддержал в полном объеме.

Представитель Министерства имущественных отношений Омской области Федорова А.В. против удовлетворения административного искового заявления возражала, полагая, что спорные объекты недвижимости обоснованно включены в оспариваемые Перечни, поскольку отвечают критериям, предусмотренным статьей 378.2 НК РФ (отзыв на административный иск - т. 2 л.д. 75-79).

Заинтересованное лицо Администрация города Омска, при надлежащем извещении, в суд представителя не направила.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы административного дела, заслушав заключение прокурора Даниловой А.А., полагавшей требования об оспаривании нормативных правовых актов не подлежащими удовлетворению, суд приходит к следующим выводам.

Конституция Российской Федерации относит установление общих принципов налогообложения и сборов в Российской Федерации к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (пункт «и» части 1 статьи 72).

Согласно частям 2 и 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации законы и иные нормативные правовые акты субъектов не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон.

В подпункте 67 пункта 1 статьи 44 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» закреплено, что к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, осуществляемым данными органами самостоятельно за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации (за исключением субвенций из федерального бюджета), относится решение вопросов установления, изменения и отмены региональных налогов, определения



элементов налогообложения по федеральным налогам в случаях, установленных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии со статьей 15 Налогового Кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) налог на имущество физических лиц относится к местным налогам.

На основании статьи 399 НК РФ налог на имущество физических лиц устанавливается настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований (пункт 1).

В силу статьи 400 НК РФ налогоплательщиками налога признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 401 НК РФ, к числу которого относятся, в частности, иные здание, строение, сооружение, помещение (подпункт 6 пункта 1 статьи 401 НК РФ).

Пунктом 1 статьи 403 НК РФ установлено, что налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Налог на имущество физических лиц на территории города Омска установлен и введен в действие с 1 января 2015 года на основании решения Омского городского Совета от 26 ноября 2014 года № 283 «О налоге на имущество физических лиц».

Статьей 2 указанного решения установлена налоговая ставка по налогу на имущество физических лиц - 2,0 процента с 2022 года в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 7 статьи 378.2 НК РФ в редакции до 1 января 2026 года, действовавшей в период принятия оспариваемых Перечней, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу: определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (подпункт 1); направляет перечень в электронной форме в налоговый орган по субъекту Российской Федерации (подпункт 2); размещает перечень на

своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (подпункт 3).

В силу подпункта 85.3 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, направление его в электронной форме в налоговый орган по Омской области и размещение на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о принятии оспариваемых нормативных правовых актов уполномоченным органом в пределах компетенции с соблюдением порядка их опубликования.

Оспоренные нормативные правовые акты затрагивают права и законные интересы административного истца в сфере налогообложения.

Виды объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется исходя из их кадастровой стоимости, перечислены в пункте 1 статьи 378.2 НК РФ.

К таким объектам, в том числе, относятся административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них (подпункт 1 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ); нежилые помещения 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 (подпункт 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ).

Согласно пункту 3 статьи 378.2 НК РФ 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:

- здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения (подпункт 1 пункта 3);

- 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) (подпункт 2 пункта 3).

Аналогичные нормы содержатся в пункте 4 статьи 378.2 НК РФ, определяющем критерии признания нежилого здания (строения, сооружения) торговым центром (комплексом), отличительной чертой которого (в сравнении с административно-деловым центром) является только возможность размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

В пункте 4.1 статьи 378.2 НК РФ определены такие же критерии в отношении названных выше видов объектов недвижимости, которые признаются одновременно как административно-деловым центром, так и торговым центром (комплексом), если такое здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

В целях настоящей статьи фактическим использованием нежилого помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (пункт 5 статьи 378.2 НК РФ).

Таким образом, нежилое здание может быть отнесено к объектам недвижимости в целях статьи 378.2 НК РФ при условии его соответствия любому из приведенных в пунктах 3 и 4 указанной статьи критериев: по виду разрешенного использования земельного участка; назначению, разрешенному использованию или наименованию помещений в здании (строении, сооружении); его фактическому использованию.

Нежилое помещение может быть отнесено к объектам недвижимости в целях статьи 378.2 НК РФ при условии его соответствия любому из приведенных в подпункте 2 пункта 1 и пункте 5 указанной статьи критериев: по назначению, разрешенному использованию или наименованию помещений в здании (строении, сооружении); его фактическому использованию.

Особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1, 2 и 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, устанавливаются законом субъекта Российской Федерации (пункт 2 статьи 378.2 НК РФ).

Такие особенности предусмотрены пунктом 2 статьи 6 Закона Омской области от 20 октября 2022 года № 2514-ОЗ «О налоге на имущество организаций», согласно которому в перечень объектов недвижимого имущества, определенный пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ, подлежат включению следующие объекты недвижимого имущества:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, 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.

В Перечень объектов подлежат включению объекты недвижимого имущества общей площадью свыше 3 000 квадратных метров в 2023 году, свыше 2 000 квадратных метров в 2024 году, свыше 1 000 квадратных метров в 2025 году. С 2026 года в Перечень объектов подлежат включению все объекты недвижимого имущества, указанные в настоящем пункте, независимо от их общей площади.

Как следует из материалов дела, основаниями для включения принадлежащего административному истцу здания с кадастровым номером 55:36:000000:16340 в оспариваемые Перечни явились его нахождение в пределах земельного участка с кадастровым номером 55:36:090204:78 с видом разрешенного использования «для размещения бани», а также фактическое использование помещений в указанном здании на площади более 20 % для размещений офисов и сопутствующей инфраструктуры, объектов общественного питания, бытового обслуживания и размещения торговых объектов.

Оценивая правильность включения спорных здания и помещений в Перечни на 2024 и 2025 годы, суд исходит из следующего.

В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) здание с кадастровым номером



55:36:000000:16340, 1992 года постройки, поставлено на кадастровый учет 19 июня 2012 года, имеет площадь 4985,8 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Центр китайской медицины», состоит из трех этажей (т. 2 л.д. 67-84).

Здание включает в себя следующие нежилые помещения:

- помещение 1П с кадастровым номером 55:36:000000:35663, площадью 2044,5 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Центр китайской медицины», этаж 1, 2, 3 (т. 1 л.д. 202-206);
- помещение 2П с кадастровым номером 55:36:000000:35660, площадью 2627,4 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Нежилое помещение», этаж 1, 2, 3 (т. 1 л.д. 187-192);
- помещение 3П с кадастровым номером 55:36:000000:35662, площадью 933,6 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Нежилое помещение незавершенное строительством», этаж 1, 2, 3 (т. 1 л.д. 197-201);
- помещение 4П с кадастровым номером 55:36:000000:35661, площадью 448,6 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Центр китайской медицины», этаж 1, 2 (т. 1 л.д. 193-196).

Согласно материалам реестрового дела спорное здание приобретено Дмитриевым А.Ю. на основании договора купли-продажи, заключенного с Гао Пэйчжуном 6 декабря 2018 года (т. 2 л.д. 234-237).

При этом право собственности на здание за продавцом признано решением Арбитражного суда Омской области от 11 января 2005 года по делу № 6-444/04, из которого следует, что Гао Пэйчжуном была произведена реконструкция здания подготовительно-раскройного цеха с целью перепланировки его в Центр китайской медицины (т. 2 л.д. 226-227).

Распоряжением Администрации г. Омска от 22 февраля 2005 года указанному лицу предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 55:36:090204:0078 для производственных целей под здание (не завершенное строительством здание подготовительно-раскройного цеха с почтовым адресом: ул. 5-я Линия, д. 157а в Октябрьском административном округе) (т. 2 л.д. 229).

В последующем адрес здания с кадастровым номером 55:36:000000:16340 изменен на адрес: г. Омск, ул. 7-я Линия д. 132 (т. 3 л.д. 15).

Распоряжением Администрации г. Омска от 18 ноября 2010 года № 8650-р для земельного участка с кадастровым номером 55:36:090204:78 установлен вид использования – для производственных целей, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (т. 2 л.д. 230-231).

12 августа 2016 года указанный земельный участок передан Департаментом имущественных отношений Администрации г. Омска в собственность Гао Пэйчжуну по договору № 9067 (т. 2 л.д. 232-233).

На основании постановления Администрации г. Омска от 8 сентября 2017 года № 992-п в ЕГРН 28 сентября 2017 года внесены сведения о виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 55:36:090204:78 «для размещения бани», который содержится в ЕГРН до настоящего времени (т. 3 л. д. 20, 22).

Указанный вид разрешенного использования согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412, соответствует коду 3.3 «Бытовое обслуживание», предусматривающему размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал на то, что Земельный кодекс Российской Федерации, следуя конституционным предписаниям, признает одним из принципов земельного законодательства деление земель по целевому назначению на категории и в силу этого правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к конкретной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Этот принцип должен обеспечить эффективное использование и охрану земли, чему и служат положения Земельного кодекса Российской Федерации, а также Гражданского кодекса Российской Федерации, возлагающие на собственников земельных участков, включая расположенные в границах населенных пунктов, обязанность использовать их в соответствии с разрешенным видом использования и установленным для них целевым назначением (постановление от 30 июня 2011 года № 13-П; определения от 24 декабря 2013 года № 2153-О, от 24 марта 2015 года № 671-О, от 27 сентября 2018 года № 2347-О).

Кроме того, в постановлении от 14 ноября 2019 года № 35-П Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что при строительстве и эксплуатации расположенных на участке объектов должны соблюдаться требования, обусловленные целевым назначением земельного участка, в границах которого они создаются и используются. Обязанность соблюдать при возведении и последующей эксплуатации таких объектов целевое назначение и правовой режим земельных участков вытекает из норм Земельного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Аналогичная правовая позиция содержится в Обзоре практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 года, в силу которой разрешенное использование земельного участка, основанное на зонировании территории, заключается в определении конкретных видов деятельности,



которые могут осуществляться землепользователем на предоставленном ему участке (подпункт 8 пункта 1 статьи 1, пункт 2 статьи 7, статья 85 Земельного кодекса Российской Федерации, подпункт 9 статьи 1, части 1 и 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, установленный в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:090204:78 вид разрешенного использования «для размещения бани» отвечает требованиям статьи 378.2 НК РФ, поскольку не носит смешанного характера, является однозначно определенным, и, как следствие, является одним из предусмотренных подпунктом 1 пункта 4 статьи 378.2 НК РФ условий отнесения спорного здания к объектам налогообложения, налоговая база которых определяется как кадастровая стоимость имущества.

Ссылка ИП Дмитриева А.Ю. на позицию Конституционного Суда Российской Федерации, содержащуюся в постановлении от 12 ноября 2020 года № 46-П по делу о проверке конституционности подпункта 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобой открытого акционерного общества «Московская шерстопрядильная фабрика», подлежит отклонению.

Из содержания указанного постановления следует, что Конституционный Суд Российской Федерации признал подпункт 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса не противоречащим Конституции Российской Федерации, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования данное законоположение не предполагает возможности определения налоговой базы по налогу исходя из кадастровой стоимости здания (строения, сооружения) исключительно в связи с тем, что один из видов разрешенного использования арендуемого налогоплательщиком земельного участка, на котором расположено принадлежащее ему недвижимое имущество, предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, независимо от предназначения и фактического использования здания (строения, сооружения).

В данном случае Конституционный Суд Российской Федерации рассмотрел ситуацию, когда среди нескольких различных назначений земельного участка как минимум одно из них не связано с размещением на участке офисов или торговых объектов, при этом расположенное на этом участке здание используется под цели, не связанные с торговлей, общественным питанием и (или) бытовым обслуживанием. В частности, компания, обратившаяся в Конституционный Суд Российской Федерации, фактически использовала расположенные на участке здания под производственные и образовательные цели, а не для размещения офисов или торговых объектов.

Указанное постановление не содержит выводов об обязательности учета предназначения и фактического использования объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, имеющем

единственный вид разрешенного использования, который допускает размещение на участке исключительно офисов или торговых объектов.

Следовательно, такое условие как расположение здания на земельном участке с единственным видом разрешенного использования, предусматривающим размещение офисов или торговых объектов, является достаточным для включения этого здания в Перечень (Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 ноября 2024 года № 4-КАД24-24-К1).

Применительно к обстоятельствам данного административного дела, земельный участок, на котором расположено включенное в Перечень нежилое здание, имеет только одно назначение – «размещение бани», которое не допускает неоднозначного толкования.

В ходе рассмотрения административного дела представитель Дмитриева А.Ю. пояснил, что административный истец намерен изменить вид разрешенного использования земельного участка, в настоящее время процедура не завершена.

Доводы о необходимости учета видов разрешенного использования находящихся в муниципальной собственности смежных земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:000000:159864, 55:36:000000:1492, 55:36:090204:4608, разрешение на использование которых выдано Дмитриеву А.Ю. на основании распоряжения Администрации Октябрьского административного округа города Омска от 22 июля 2021 года № 549 (т. 1 л.д. 32-41), подлежат отклонению, поскольку названные участки являются территориями общего пользования, спорное здание на указанных земельных участках не располагается (т. 1 л.д. 213-224, т. 2 л.д. 129-130).

Одновременно суд учитывает, что здание и помещения в нем по сведениям ЕГРН имеют наименование «Центр китайской медицины», что в совокупности с техническим паспортом по состоянию на 25 ноября 2013 года предполагало оказание бытовых услуг.

В соответствии с указанным техническим паспортом наименование здания – «Центр китайской медицины, ресторан, бани» (т. 1 л.д. 169, т. 3 л.д. 4); из экспликации к поэтажным планам следует, что в здании располагались помещения с наименованиями: «торговый зал», «душ», «баня с бассейном», «сауна», «раздевалка», «зал», «кухня»; площадь помещений, отнесенных к торговому, к предприятиям бытового обслуживания, общественного питания, составляла 2372,8 кв.м, что более 20% от общей площади здания (т. 3 л.д. 3-13).

В соответствии с проектом перепланировки 2019 года наименование помещений в здании изменено преимущественно на «кабинет» и «помещение» (т. 1 л.д. 42-51), однако, наименование здания и помещений 1П, 4П по сведениям ЕГРН осталось прежним.

При таком положении вид разрешенного использования земельного участка в совокупности с наименованиями здания и помещений отвечают критериям, указанным в статье 378.2 НК РФ.



Относительно фактического использования объекта недвижимости с кадастровым номером 55:36:000000:16340 и входящих в него помещений административным ответчиком представлены акты, составленные специалистами Бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (далее – бюджетное учреждение) от 6 июня 2023 года № 43 (далее – акт № 43), от 6 сентября 2024 года № 1524 (далее – акт № 1524).

Так, согласно акту № 43 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 более 20% (т. 2 л.д. 82-107).

Из акта № 1524 следует, что вся площадь здания (4985,8 кв.м) фактически используется для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, объектов общественного питания, бытового обслуживания и размещения торговых объектов, а именно 3 500 кв.м – площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, 1 485,8 кв.м – площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения торговых объектов (т. 2 л.д. 108-128).

Бюджетным учреждением на запрос суда представлена информация о том, что акты о фактическом использовании составлены на основании анализа технического паспорта по состоянию на 25 ноября 2013 года, по итогу сделан вывод о том, что более 20% площади здания предназначено для размещения торговых, офисных помещений и помещений бытового обслуживания (т. 3 л.д. 1-15).

Оценивая акты о фактическом обследовании, суд считает, что они не отвечают положениям Порядка определения вида фактического использования здания (строений, сооружений) и помещений, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 28 декабря 2016 года № 406-п, поскольку их содержание, приложенные к ним фотографии внешнего вида здания в совокупности с информацией, представленной бюджетным учреждением, свидетельствует о том, что акты составлены исходя из данных технической документации и сведений ЕГРН без непосредственного осмотра помещений в здании.

В ходе рассмотрения дела Министерством имущественных отношений Омской области при участии представителя административного истца проведено обследование спорного здания, по результатам которого составлен акт от 12 марта 2026 года б/н о том, что площадь, используемая для размещения объектов, перечисленных в статье 378.2 НК РФ, составляет менее 100 кв.м, т.е. менее 20%. В примечании сделана отметка о наличии в здании фотостудии на площади около 80 кв.м, а также указано, что остальную площадь здания занимает производство (т. 2 л.д. 183-224).

Содержание указанного акта согласуется с пояснениями стороны административного истца о том, что более половины площади здания в 2023-2025 гг. использовалась ИП Дмитриевым А.Ю. и используется в настоящее время в целях осуществления основного вида деятельности, внесенного в ЕГРИП, - для производства обуви, а также с представленными административным истцом договорами аренды помещений в спорном здании в указанный период, в соответствии с которыми от 15% до 23% площади здания использовалась ООО «Сфера экономных технологий», основным видом деятельности которого согласно ЕГРЮЛ является производство инструментов и приборов для измерения, тестирования, навигации (т. 1 л.д. 113-136, т. 2 л.д. 11-76, т. 3 л.д. 31-58).

Вместе с тем, учитывая вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположено здание с кадастровым номером 55:36:000000:16340, наименование здания и помещений в нем в соответствии со сведениями ЕГРН, предусматривающими размещение объектов, поименованных в статье 378.2 НК РФ, оснований для вывода о неправомерности включения спорных объектов недвижимости в оспариваемые Перечни суд не усматривает.

Пунктом 2 части 2 статьи 215 КАС РФ предусмотрено, что суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, если оспариваемый полностью или в части нормативный правовой акт признается соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

Поскольку при рассмотрении административного иска противоречие названных пунктов оспариваемых Перечней приведенным выше положениям Налогового кодекса Российской Федерации и законодательству Омской области, регулирующему вопросы отнесения объектов недвижимого имущества к объектам, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, судом не установлено, в удовлетворении административных исковых требований следует отказать.

Руководствуясь статьями 175 - 180, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление индивидуального предпринимателя Дмитриева Андрея Юрьевича к Министерству имущественных отношений Омской области о признании не действующими пунктов 123, 124, 125, 126 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержденного приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 30 ноября 2023 года № 190-п, пунктов 4378, 4379, 4380, 4381 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год,



утвержденного приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 29 ноября 2024 года № 253-п, оставить без удовлетворения.

На решение суда могут быть поданы апелляционные жалоба, представление в Пятый апелляционный суд общей юрисдикции через Омский областной суд в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья



Ланцова М.В.

Мотивированное решение изготовлено 13 мая 2026 года.