

КОПИЯ

КОПИЯ

Дело № 3а-489/2026
УИД 55OS0000-01-2026-000300-46
Строка стат.отчета 3.011

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Омский областной суд в составе
председательствующего судьи
при секретаре
с участием прокурора

Ланцовой М.В.
Новокшновой И.И.,
Даниловой А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании 21 мая 2026 года в городе Омске административное дело по административному исковому заявлению индивидуального предпринимателя Ефимова Константина Александровича к Министерству имущественных отношений Омской области о признании недействующими 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. 2 л.д. 167-170).

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. 2 л.д. 163-166).

В Перечень на 2024 год под пунктами 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, а также в Перечень на 2025 год под пунктами 4428, 4429, 4430, 4431, 4432 в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, включено здание с кадастровым номером 55:36:000000:15719 с расположенными в нем помещениями с кадастровыми номерами 55:36:000000:102641, 55:36:000000:102642, 55:36:000000:102643, 55:36:000000:102644, 55:36:000000:102645 по адресу: г. Омск, ул. 22 Партсъезда, д. 97Б.

Индивидуальный предприниматель Ефимов К.А. (далее – ИП Ефимов К.А.), являясь собственником здания с кадастровым номером 55:36:000000:15719, обратился в Арбитражный суд Омской области с иском заявлением (с учетом уточнений) 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. 7-9, т. 2 л.д. 93-94, т. 3 л.д. 143-144).

Определением Арбитражного суда Омской области от 25 февраля 2026 года дело передано по подсудности в Омский областной суд, принято к производству суда 19 марта 2026 года (т. 2 л.д. 99-102, 106-107).

В судебном заседании административный истец ИП Ефимов К.А., а также его представитель Мозговой В.В. заявленные требования поддержали в полном объеме.

Представитель Министерства имущественных отношений Омской области Шмелёва Н.П. 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 (т. 1 л.д. 112-114, т. 2 л.д. 156-162).

Заинтересованное лицо Бюджетное учреждение Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» при надлежащем извещении в суд представителя не направило.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы административного дела, заслушав заключение прокурора Даниловой А.А., полагавшей требования об оспаривании нормативных правовых актов подлежащими частичному 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 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 55:36:000000:15719 с входящими в него помещениями в оспариваемые Перечни послужили наименование здания, его нахождение в пределах земельного участка с кадастровым номером 55:36:040109:28 с видом разрешенного использования, позволяющим, по мнению административного ответчика, отнести здание к объектам, поименованным в статье 378.2 НК РФ, а также фактическое использование более 20 % общей площади здания для размещения 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 актуальными выписками из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) здание с кадастровым номером 55:36:000000:15719, 1964 года постройки, поставлено на кадастровый учет 19 июня 2012 года, расположено по адресу: г. Омск, ул. 22 Партсъезда, д. 97Б, имеет площадь 1 505,7 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Столовая на 280 мест», состоит из двух этажей, в том числе одного подземного (т. 2 л.д. 139-148).

При этом по состоянию на 19 июня 2023 года в ЕГРН содержались сведения об общей площади здания 2041,4 кв.м (т. 2 л.д. 182)

Здание включает в себя следующие нежилые помещения:

- помещение 1П с кадастровым номером 55:36:000000:102645, площадью 31,8 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Нежилое помещение», этаж 1 (т. 2 л.д. 132-134);

- помещение 2П с кадастровым номером 55:36:000000:102644, площадью 8,4 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Нежилое помещение», этаж 1 (т. 1 л.д. 129-131);

- помещение 3П с кадастровым номером 55:36:000000:102643, площадью 15,8 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Нежилое помещение», этаж 1 (т. 1 л.д. 126-128);

- помещение 4П с кадастровым номером 55:36:000000:102642, площадью 37,7 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Нежилое помещение», этаж 1 (т. 1 л.д. 123-125);

- помещение 5П с кадастровым номером 55:36:000000:102641, площадью 24,8 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Нежилое помещение», этаж 1 (т. 1 л.д. 120-122).

Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 55:36:040109:28.

Административный истец является собственником здания с 2003 года, имеет статус индивидуального предпринимателя, согласно сведениям ЕГРИП его основным видом деятельности является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (т. 1 л.д. 13-20).

Согласно техническому паспорту спорного здания, составленному по состоянию на 20 февраля 2003 года, в графах наименование, назначение и использование объекта указано «Столовая», количество мест - 280. Согласно экспликации к поэтажному плану всю площадь здания (1 и 2 этажи общей площадью 1 505,7 кв.м) составляют основные и вспомогательные помещения, предназначенные для размещения объектов общественного питания, в том числе с наименованиями «обеденный зал», «буфет», «кухня», «моечная», «холодный цех», «мясной цех», «кондитерский цех» (т. 2 л.д. 218-224).

В техническом паспорте по состоянию на 22 декабря 2011 года (т. 3 л.д. 1-17) в графах наименование и назначение объекта также указано: «Столовая на 280 мест», в графе использование содержится запись: «Кафе, производственное». В сведениях о перепланировке и переоборудовании сделана отметка об увеличении площади строения на 535,7 кв.м за счет возведения пристройки лит. АА2 общей площадью 6,2 кв.м, тамбура лит. аа1 общей площадью 1,2 кв.м, а также использования площадей подвала общей площадью 548,1 кв.м, внутренней перепланировки помещений, обшивки их стеновыми панелями. В связи с указанными обстоятельствами общая площадь спорного здания (подвал, 1 и 2 этажи) рассчитана в размере 2 041,4 кв.м.

В экспликации к указанному техническому паспорту содержатся сведения о наличии в подвале и на втором этаже здания помещений производственного назначения: площадью 548,1 кв.м и 733,8 кв.м соответственно. На первом этаже здания согласно указанному техническому паспорту располагаются помещения, предназначенные для производственных целей (105,8 и 92,0 кв.м) и складские помещения (92,5 и 12,7 кв.м), а также помещения, предназначенные для торговли, основная площадь которых

составляет 128,5 кв.м, и помещения, предназначенные для размещения объектов общественного питания, основная и вспомогательная площадь которых составляет 294,1 кв.м (143,9 кв.м – основные, 150,2 кв.м – вспомогательные). При этом помещения, предназначенные для размещения объектов торговли и общественного питания, имеют наименования: «обеденный зал», «торговый зал», «кухня».

Оценивая наименование здания по сведениям ЕГРН, техническую документацию суд исходит из понятия «общественное питание», которое приведено в подпункте 1 пункта 2 «ГОСТ 31985-2013. Межгосударственный стандарт. Услуги общественного питания. Термины и определения», утвержденного Приказом Росстандарта от 27 июня 2013 года № 191-ст (далее – ГОСТ 31985-2013).

Так, общественное питание (индустрия питания) – самостоятельная отрасль экономики, состоящая из предприятий различных форм собственности и организационно-управленческой структуры, организующая питание населения, а также производство и реализацию готовой продукции и полуфабрикатов, как на предприятии общественного питания, так и вне его, с возможностью оказания широкого перечня услуг по организации досуга и других дополнительных услуг (общие понятия, пункт 1 ГОСТ 31985-2013).

Исходя из пункта 33 общих понятий ГОСТ 31985-2013 столовой признается предприятие общественного питания, общедоступное или обслуживающее определенный контингент потребителей, производящее и реализующее блюда и кулинарные изделия в соответствии с разнообразным по дням недели меню.

В связи с этим, наименование спорного здания «Столовая на 280 мест» соответствует понятию «общественное питание», данному в ГОСТ 31985-2013, и предусматривает его включение в спорные Перечни.

Исходя из анализа технической документации по состоянию на 22 декабря 2011 года, помещения в здании общей площадью 422,6 кв.м (128,5 кв.м + 143,9 кв.м + 150,2 кв.м) предназначены для использования в целях размещения объектов торговли и общественного питания, что превышает 20% как от площади здания, учтенной в ЕГРН по состоянию на 19 июня 2023 год (2 041,4 кв.м), так и применительно к актуальным данным (1 505,7 кв.м).

Вспомогательные помещения с наименованиями «тамбур», «санузел», «коридор», «подсобное помещение» являются помещениями, предназначенными для обслуживания основных торговых помещений и помещений общественного питания в здании, то есть функционально связаны с ними, в связи с чем оснований для их исключения из рассчитанной выше площади суд не усматривает.

Относительно величины общей площади спорного здания, суд руководствуется следующим.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 9 декабря 2003 года право Ефимова К.А. зарегистрировано на здание с кадастровым номером 55:36:000000:15719 площадью 1 505,7 кв.м. Эта же площадь содержится в выписках из ЕГРН по состоянию на 30 августа 2024 года, 23 марта 2026 года (т. 2 л.д. 139-148, 192-197, 239).

В то же время, как указано выше по сведениям из ЕГРН по состоянию на 19 июня 2023 года площадь спорного здания составляла 2 041,4 кв.м (т. 2 л.д. 182-188).

Согласно ответу на запрос суда филиала ППК «Роскадастр» по Омской области (т. 2 л.д. 236) государственная регистрация права на здание (столовая на 280 мест) с кадастровым номером 55:36:000000:15719, была осуществлена 1 декабря 2003 года в Едином государственном реестре прав (далее – ЕГРП). На дату регистрации права был предоставлен технический паспорт, составленный по состоянию на 20 февраля 2003 года, согласно которому площадь здания составляла 1 505,7 кв.м.

В последующем 19 июня 2012 года в Государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) были внесены сведения о спорном здании со значением площади 2 041,4 кв.м на основании технического паспорта, составленного по состоянию на 22 декабря 2011 года.

В связи со вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) сведения, содержащиеся в ЕГРП и ГКН, были перенесены в ЕГРН. В отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 55:36:000000:15719 в ЕГРН были внесены сведения о площади, ранее содержащейся в ГКН в размере 2 041,4 кв.м, при фактической регистрации права на площадь 1 505,7 кв.м. Поскольку данные о площади спорного объекта недвижимости в ЕГРП и ГКН не совпадали, то по состоянию на 19 июня 2023 года в ЕГРН содержались сведения с пометкой: «актуальные незасвидетельствованные».

В целях устранения противоречивых сведений о характеристиках объекта недвижимости, ранее содержащихся в ЕГРП и ГКН, Управлением Росреестра по Омской области 10 октября 2023 года внесены изменения в отношении площади здания, ее значение приведено в соответствие со сведениями ЕГРП и составило 1 505,7 кв.м.

Управлением Росреестра по Омской области на запрос суда дан ответ о том, что поскольку право на объект недвижимости с кадастровым номером 55:36:000000:15719 зарегистрировано на площадь 1505,7 кв.м, заявление об осуществлении государственного учета изменений характеристик здания (его площади) с представлением документов, выданных органами государственной власти и местного самоуправления в соответствии с нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации относительно реконструкции здания, в орган регистрации прав не поступало, площадь спорного здания с момента внесения сведений о праве собственности до настоящего времени составляла 1 505,7 кв.м (т. 3 л.д. 81-82).

В судебном заседании административный истец пояснил, что с момента приобретения здания его реконструкцию, влекущую увеличение площади до 2 041,4 кв.м, не производил.

Соответствующих заявлений об осуществлении государственного кадастрового учета изменений основных характеристик объекта недвижимости в орган регистрации не поступало. Площадь спорного здания

определена в размере 2 041,4 кв.м только на основании технического паспорта по состоянию на 22 декабря 2011 года с учетом помещений подвала.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

С учетом изложенного, с момента регистрации права собственности Ефимова К.А. на здание с кадастровым номером 55:36:000000:15719 и по настоящее время его площадь составляет 1 505,7 кв.м.

Оценивая вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 55:36:040109:28, на котором располагается спорное здание, суд учитывает, что земельный участок находится в собственности Российской Федерации, до 1 ноября 2025 года имел вид разрешенного использования «для общественно-деловых целей под строение, для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии», и как следует из ответа ППК Роскадастр на запрос суда был установлен на основании распоряжения Департамента имущественных отношений Администрации города Омска от 18 ноября 2010 года № 8890-р (т. 2 л.д. 65-78, 176-181, 210).

1 ноября 2025 года, т.е. после утверждения оспариваемых Перечней, на основании заявления об изменении основных характеристик объекта недвижимости, а также распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Омской области от 28 октября 2025 года № 55-448-р вид разрешенного использования изменен на «бытовое обслуживание (код 3.3)», «предпринимательство (код 4.0)» (т. 2 л.д. 23).

На основании договора № ТУ-02/14-2025-24 от 4 декабря 2025 года земельный участок предоставлен ИП Ефимову К.А. на праве аренды (т. 3 л.д. 18-36).

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 55:36:040109:28 до 1 ноября 2025 года (т. 2 л.д. 135-138, 176-181, 198-204), предполагал размещение как зданий (помещений), предназначенных для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, так и зданий (помещений) иного общественного (публичного) назначения, то есть объектов недвижимости, которые Налоговый кодекс Российской Федерации не относит к объектам, подлежащим включению в Перечень.

В таком случае подлежит установлению фактическое использование расположенного на земельном участке объекта недвижимого имущества, что согласуется с позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 12 ноября 2020 года № 46-П.

В ходе рассмотрения дела административным ответчиком представлены акты о фактическом использовании здания с кадастровым номером 55:36:000000:15719, составленные специалистами Бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (далее – бюджетное учреждение) от 21 июня 2023 года № 199 (далее – акт № 199), от 10 сентября 2024 года № 1554 (далее – акт № 1554).

Так, согласно акту № 199 площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения объектов общественного питания составляет 294,1 кв.м; для размещения торговых объектов – 128,5 кв.м. В акте сделан вывод о том, что 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 (2 041,4 кв.м) составляет более 20% (т. 2 л.д. 171-173).

Из акта № 1554 следует, что более 1 500 кв.м от площади здания, принятой в размере 1 505,7 кв.м, используется для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, объектов общественного питания, бытового обслуживания и размещения торговых объектов (т. 2 л.д. 189-190).

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 (т. 2 л.д. 46-47), свидетельствует о том, что акты составлены исходя из данных технической документации и сведений ЕГРН без непосредственного осмотра помещений в здании.

Для оценки фактического использования здания в 2024, 2025 годах суд предложил сторонам представить сведения о конкретных помещениях, используемых в целях, указанных в статье 378.2 НК РФ.

Соответствующих доказательств Министерством имущественных отношений Омской области суду не представлено, такие доказательства представлены административным истцом (копии договоров аренды, схема расположения помещений на поэтажном плане, расчет площади, используемой под торговлю, офисы).

Проанализировав договоры аренды помещений, расположенных в здании с кадастровым номером 55:36:000000:15719, фотографии, сопоставив их с поэтажными планами здания, суд приходит к выводу о том, что в спорные периоды деятельность, подпадающая под критерии, предусмотренные статьей 378.2 НК РФ (торговля, размещение офиса), осуществлялась:

- по договорам аренды от 1 октября 2023 года № 28/23, от 1 октября 2024 года № 28/24, заключенным с ООО «ЭРМИС», согласно которым арендатору переданы: офисное помещение площадью 30,8 кв.м, торговый зал площадью 51,3 кв.м, складское помещение площадью 55 кв.м (т. 1 л.д. 59-53);

- по договору аренды от 26 декабря 2022 года, заключенному с ООО «НЕТ», согласно которому арендатору переданы: торговый зал площадью 62,1 кв.м, помещение склада площадью 9,7 кв.м (т. 1 л.д. 59-63);

- по договорам аренды от 1 мая 2023 года, 15 февраля 2024 года, заключенным с ИП Зыряновой Т.С., от 20 апреля 2025 года, заключенным с ИП Морозовым Д.В., согласно которым арендатору переданы: торговый зал площадью 64,8 кв.м, помещение склада площадью 11,6 кв.м (т. 1 л.д. 85-88, т. 3 л.д. 88-95);

- по договорам аренды от 11 января 2023 года, 7 февраля 2024 года заключенным с ООО «Ригель Групп», согласно которым арендатору передано помещение площадью 25,8 кв.м для ведения хозяйственно-офисной деятельности (т. 3 л.д. 102-106, 107-111).

Содержание договоров аренды согласуется с информацией открытых источников сети «Интернет», согласно которым в здании расположены: кафе «Алина», ООО «ЭРМИС» (торговая фирма), продуктовый магазин (т. 2 л.д. 149).

Таким образом, как на дату утверждения Перечня на 2024 год (30 ноября 2023 года), так и на дату утверждения Перечня на 2025 год (29 ноября 2024 года) общая площадь здания, используемая для указанных выше целей, составляла 311,1 кв.м, т.е. более 20% (301,14 кв.м) от его общей площади (1 505,7 кв.м).

Расчеты административного истца, согласно которым лишь 234 кв.м (или 15% от общей площади здания) используется в целях статьи 378.2 НК РФ (т. 3 л.д. 143), судом отклоняются, поскольку не учитывают помещения складов, переданных в пользование арендаторам вместе с торговыми залами.

Понятия «торговая деятельность» приведено в статье 2 Федерального закона от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об основах государственного регулирования торговой деятельности) и пункте 1 «ГОСТ Р 51303-2023. Национальный стандарт Российской Федерации. Торговля. Термины и определения», утвержденного Приказом Росстандарта от 30 июня 2023 года № 469-ст (далее – ГОСТ Р 51303-2023).

Так, торговая деятельность (торговля) – это вид предпринимательской деятельности, связанный с приобретением и продажей товаров.

Согласно пункту 36 ГОСТ Р 51303-2023 магазин – это стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеются торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения.

Аналогичное по своему содержанию понятие «магазина» определено в подпункте 3 пункта 3 статьи 346.43 НК РФ, согласно которому магазин – специально оборудованное здание (его часть), предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения товаров и подготовки их к продаже.

Складом признаются специальные здания, строения, сооружения, помещения, открытые площадки или их части, обустроенные для целей

хранения товаров и выполнения складских операций (пункт 31 ГОСТ Р 51303-2023).

В свою очередь складское помещение - это специально оборудованная часть помещения торгового предприятия, предназначенная для приемки, хранения и подготовки товаров к продаже (пункт 89 ГОСТ Р 51303-2023).

Из приведенных положений следует, что складские помещения, хотя и не являющиеся торговыми залами и залами обслуживания посетителей, но предназначенные для размещения склада готовой продукции, непосредственно связанные с торговой деятельностью, ведущей к извлечению прибыли, отвечают целям, предусмотренным статьей 378.2 НК РФ.

Довод стороны административного истца о нахождении земельного участка с кадастровым номером 55:36:040109:28 в промышленной зоне во внимание принят быть не может, поскольку в силу прямого указания в статье 378.2 НК РФ правовое значение имеет вид разрешенного использования конкретного земельного участка, на котором располагается объект недвижимости.

С учетом изложенного, наименование здания, наименование и назначение помещений согласно технической документации, а также фактическое использование здания с кадастровым номером 55:36:000000:15719 на даты принятия Перечней на 2024 и 2025 годы отвечали критериям, указанным в статье 378.2 НК РФ.

Вместе с тем, как указано выше в соответствии с положениями Закона Омской области от 20 октября 2022 года № 2514-ОЗ «О налоге на имущество организаций», в Перечень на 2024 год как самостоятельные объекты недвижимого подлежали включению объекты площадью свыше 2000 кв.м.

Поскольку площадь спорного здания составляет 1 505,7 кв.м, его включение в Перечень на 2024 год противоречит региональному законодательству. В связи с чем требования административного истца в данной части подлежат удовлетворению.

Пунктом 1 части 2 статьи 215 КАС РФ предусмотрено, что суд принимает решение об удовлетворении заявленных требований полностью или в части, если оспариваемый нормативный правовой акт полностью или в части признается не соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и не действующим полностью или в части со дня его принятия или с иной определенной судом даты.

Поскольку при рассмотрении административного иска установлено противоречие названных пунктов оспариваемого Перечня на 2024 год приведенным выше положениям законодательства Омской области, регулирующего вопросы отнесения объектов недвижимого имущества к объектам, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, оспариваемые положения следует признать недействующими.

Определяя момент, с которого нормативный правовой акт должен быть признан не действующим в оспариваемой части, суд исходит из того, что признание не действующими отдельных положений оспариваемого Перечня с момента вступления в силу решения суда не достигнет цели восстановления нарушенных прав и законных интересов административного истца,

предусмотренных статьей 3 КАС РФ, поэтому оспариваемые пункты Перечня на 2024 год подлежат признанию не действующими со дня их принятия.

Административное исковое заявление об оспаривании Перечня на 2025 год удовлетворению не подлежит.

Согласно части 11 статьи 11 КАС РФ решения судов по административным делам подлежат обязательному опубликованию в случаях, предусмотренных Кодексом. Такому опубликованию подлежат, в частности, решения по делам об оспаривании нормативных правовых актов (пункт 2 части 4 статьи 215 КАС РФ).

С учетом положений пункта 2 части 4 статьи 215 КАС РФ сообщение о принятии решения суда подлежит официальному опубликованию в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

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

решил:

признать не действующими со дня принятия пункты 1549, 1550, 1551, 1552, 1553 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 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год».

В остальной части административное исковое заявление индивидуального предпринимателя Ефимова Константина Александровича оставить без удовлетворения.

Сообщение о принятии решения подлежит официальному опубликованию в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу.

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 4 июня 2026 года.

"КОПИЯ ВЕРНА"		Решение вступило в законную силу	
подпись судьи ✓		07	200 г.
секретарь судебного заседания			
Кабакина А.В.			
(Ф.И.О., подпись)			
15 07	20 25 г.	Судья: ✓	