

**КОПИЯ**

**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 11 августа 2026 года в городе Омске административное дело по административным исковым заявлениям индивидуального предпринимателя Капусты Ирины Николаевны, закрытого акционерного общества «Производственно-торговая компания «Нептун», Всеволодова Юрия Федоровича, Федорова Петра Андреевича 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. 3 л.д. 24-27).

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. 29-32, т. 3 л.д. 24-27).

В Перечень на 2024 год под пунктами 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, а также в Перечень на 2025 год под пунктами 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189 в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, включено находящееся по адресу: г. Омск, ул. 1-я Заводская, д. 2 здание с кадастровым номером 55:36:050301:1012 с расположенными в нем помещениями.

Индивидуальный предприниматель Капуста И.Н. (далее – ИП Капуста И.Н.), являясь сособственником помещений с кадастровыми номерами 55:36:050301:954 и 55:36:050301:955 в указанном здании, обратилась в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением (с учетом уточнений) об оспаривании Перечня на 2025 год в части включения в него указанного выше здания (т. 1 л.д. 3-4, 88, т. 2 л.д. 1).

Определением Арбитражного суда Омской области от 17 февраля 2026 года дело по иску ИП Капусты И.Н. передано по подсудности в Омский областной суд, принято к производству суда 19 марта 2026 года (т. 2 л.д. 12-15, 21-22).

В ходе рассмотрения административного дела ИП Капуста И.Н. в лице представителя неоднократно уточняла требования, согласно окончательной редакции просила признать недействующими пункты 1637, 1638 Перечня на 2024 год, пункты 3186, 3187 Перечня на 2025 год о включении в них помещений с кадастровыми номерами 55:36:050301:954 и 55:36:050301:955, полагая, что здание с кадастровым номером 55:36:050301:1012 не соответствует критериям, предусмотренным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ). Оспариваемые положения нарушают права административного истца, поскольку незаконно возлагают обязанность по уплате налога на имущество в большем размере (т. 2 л.д. 138-139, т. 3 л.д. 12-14, 50-52).

Закрытое акционерное общество «Производственно-торговая компания «Нептун» (далее – ЗАО ПТК «Нептун»), являясь собственником помещений с кадастровыми номерами 55:36:050301:1016 и 55:36:050301:1017, расположенных в указанном здании, ссылаясь на те же обстоятельства, обратилось в суд с самостоятельными требованиями о признании недействующими пунктов 1632, 1633 Перечня на 2024 год, а также пунктов 3182, 3183 Перечня на 2025 год (т. 3 л.д. 64, 68-70, 74, 92-93).

Всеволодов Ю.Ф. и Федоров П.А., сособственники помещения с кадастровым номером 55:36:050301:1201 в указанном здании, оспорили пункт 1635 Перечня на 2024 год и пункт 3184 Перечня на 2025 год, приводя аналогичное обоснование (т. 3 л.д. 228-229, 248).

Определениями от 26 мая 2026 года и 8 июня 2026 года административные дела объединены в одно производство (т. 3 л.д. 55, 219, т. 2 л.д. 1-4).

В судебном заседании представитель административных истцов ИП Капусты И.Н., ЗАО ПТК «Нептун», Всеволодова Ю.Ф. и Федорова П.А., заинтересованных лиц ИП Фарафонова В.Н. и ИП Богомолова А.А. Нагайцев А.Л., представитель административного истца ИП Капусты И.Н. Янченко Н.Г., административный истец Всеволодов Ю.Ф., 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. 9-13, 51-52, 148-151, т. 3 л.д. 19-21, 101-106, 228-229, 244).

Административные истцы ИП Капуста, Федоров П.А., заинтересованные лица ИП Фарафонов В.Н., ИП Богомолов А.А., Васильев И.В., Воробьев С.В., Белослюдцев С.В., при надлежащем извещении в судебном заседании участие не принимали.

Заинтересованные лица Управление Федеральной налоговой службы по Омской области, Бюджетное учреждение Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» в судебное заседание представителей не направили, представили письменные отзывы (т. 1 л.д. 90-94, 144-146, т. 2 л.д. 127, 199-200).

Представителем Васильева И.В. Машкевичем Е.В. 11 августа 2026 года в суд направлено заявление о привлечении указанного заинтересованного лица к участию в настоящем административном деле в качестве административного соистца (т. 4 л.д. 88). Указанное заявление разрешено судом в судебном заседании, оставлено без удовлетворения.

Васильев И.В. являлся одним из собственников нежилого помещения с кадастровым номером 55:36:050301:1015 (снято с кадастрового учета 19 апреля 2024 года), в настоящее время является сособственником нежилого помещения с кадастровым номером 55:36:050301:1833 (поставлено на кадастровый учет 19 апреля 2024 года) (т. 2 л.д. 185, 186); определением Арбитражного суда Омской области от 11 ноября 2025 года привлечен к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований (т. 1 л.д. 41).

Вместе с тем, поскольку каждому из расположенных в здании помещений соответствует отдельный пункт Перечней, оспариваемые административными истцами положения нормативных правовых актов права Васильева И.В. не затрагивают, в связи с чем основания для удовлетворения заявления о привлечении его в качестве административного соистца, предусмотренные частью 2 статьи 41 КАС РФ, отсутствуют.

В ходе рассмотрения дела самостоятельное административное исковое заявление Васильевым И.В. не подано, притом что он является участником указанного дела с ноября 2025 года, его представитель Машкевич Е.В. принимал участие в судебном заседании областного суда 5 мая 2026 года, выразил намерение обратиться в суд с самостоятельными требованиями (т. 3 л.д. 30).

В то же время, отказ в привлечении к участию в настоящем административном деле в качестве соистца не лишает заинтересованное лицо права на заявление самостоятельного административного искового заявления о признании нормативных правовых актов недействующими в той части, в которой они затрагивают права и законные интересы Васильева И.В.

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.

В свою очередь налог на имущество организаций относится к региональным налогам, устанавливается Налоговым кодексом Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации, вводится в действие в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации и с момента введения в действие обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (статья 14 и пункт 1 статьи 372 НК РФ).

Статья 373 НК РФ к плательщикам указанного налога относит организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 настоящего Кодекса.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 374 НК РФ объектами налогообложения признается недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе организации в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, в случае, если налоговая база в отношении такого имущества определяется в соответствии с пунктом 1 статьи 375 настоящего Кодекса (как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения), если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 настоящего Кодекса.

Как следует из пункта 2 статьи 375 НК РФ, если иное не установлено настоящим пунктом, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 настоящего Кодекса.

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 административных истцов 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, основанием для включения здания с кадастровым номером 55:36:050301:1012 с входящими в него помещениями в оспариваемые Перечни послужило фактическое использование более 20% его общей площади для целей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

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 55:36:050301:1012, 1985 года постройки, поставлено на кадастровый учет 26 декабря 2012 года, расположено по адресу: г. Омск, ул. 1-я Заводская, д. 2, имеет площадь 7 504,9 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Закрытая стоянка автотранспортного цеха, АТХ», состоит из трех этажей; права на спорное здание не зарегистрированы (т. 2 л.д. 93-106).

В настоящее время здание включает в себя следующие нежилые помещения:

- помещение 1П с кадастровым номером 55:36:050301:1016, площадью 176,1 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Нежилое помещение (рыбокопильный цех)», этаж 1; принадлежит на праве собственности ЗАО «ПТК «Нептун» (т. 2 л.д. 87-90);

- помещение 2П с кадастровым номером 55:36:050301:1017, площадью 305,5 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Нежилое помещение (пристройка)», этаж 1, 2; принадлежит на праве собственности ЗАО «ПТК «Нептун» (т. 2 л.д. 82-86);

- помещение с кадастровым номером 55:36:050301:1833, площадью 330,4 кв.м, назначение: нежилое, наименование - отсутствует, этаж 1, 2, 3; принадлежит на праве общей долевой собственности в равных долях Васильеву И.В. и Воробьеву С.В. (т. 2 л.д. 56-61);

- помещение с кадастровым номером 55:36:050301:1834, площадью 1924,9 кв.м, назначение: нежилое, наименование - отсутствует, этаж 1, 2; принадлежит на праве собственности Белослюдцеву С.В. (т. 2 л.д. 50-55);

- помещение с кадастровым номером 55:36:050301:1201, площадью 923,2 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Нежилое помещение», этаж 1; принадлежит на праве общей долевой собственности в равных долях Всеволодову Ю.Ф. и Федорову П.А. (т. 2 л.д. 77-81);

- помещение 4П с кадастровым номером 55:36:050301:954, площадью 1563,2 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Нежилое помещение», этаж 1; принадлежит на праве общей долевой собственности в равных долях Капuste И.Н. и Богомолу А.А. (т. 2 л.д. 70-74);

- помещение с кадастровым номером 55:36:050301:955, площадью 2247,5 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Корпус заготовительных участков и складов», этаж 1, 2, 3; принадлежит на праве общей долевой собственности в равных долях Капuste И.Н., Богомолу А.А., Фарафонову В.Н. (т. 2 л.д. 62-69).

Ранее в здании также находились помещения:

- помещение 6П с кадастровым номером 55:36:050301:1015, площадью 2255,3 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «Нежилое помещение 6П», этаж 1, 2, 3; принадлежало на праве общей долевой собственности в равных долях Васильеву И.В. и Воробьеву С.В.; 19 апреля 2024 года преобразовано в помещения с кадастровыми номерами 55:36:050301:1833 и 55:36:050301:1834 (т. 2 л.д. 91-92);

- помещение 3П с кадастровым номером 55:36:050301:1018, площадью 896,5 кв.м, назначение: нежилое помещение, наименование: «Нежилое помещение», этаж 1; снято с кадастрового учета 15 декабря 2023 года (т. 2 л.д. 187);

- помещение 5П с кадастровым номером 55:36:050301:1216, площадью 2247,5 кв.м, назначение: нежилое помещение, наименование: «Нежилое помещение», этаж 1, 2, 3; снято с кадастрового учета 5 июля 2018 года (т. 2 л.д. 75-76).

Сведений о земельном участке, на котором расположено здание, выписка из ЕГРН не содержит.

Вместе с тем при рассмотрении административного дела установлено, что здание с кадастровым номером 55:36:050301:1012 расположено на земельном участке с кадастровым номером 55:36:060301:537, находящемся в общей долевой собственности собственников помещений - Белослюдцева

С.В., Васильева И.В., Воробьева С.В., Федорова П.А., Капусты И.Н., Богомолова А.А., Фарафонова В.Н., Всеволодова Ю.Ф., ЗАО «ПТК «Нептун», с видом разрешенного использования «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок». Местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; ориентир здание с почтовым адресом: Омская область, г. Омск, Советский АО, ул. 1-я Заводская, д. 2 (т. 2 л.д. 107-114, 194).

Указанный вид разрешенного использования земельного участка не предполагает размещение на нем зданий (помещений), предназначенных для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, то есть объектов недвижимости, которые Налоговый кодекс Российской Федерации относит к объектам, подлежащим включению в Перечень.

Наименования здания и помещений в нем по сведениям ЕГРН также не подпадают под критерии, предусмотренные статьей 378.2 НК РФ.

Согласно техническому паспорту здания, составленному по состоянию на 17 февраля 2000 года (с последующими изменениями), в графах «назначение объекта» указано: «Закрытая стоянка автотранспортного цеха», пропускная способность (мощность) – 50 мест. Согласно экспликации к поэтажному плану всю площадь здания (1, 2 и 3 этажи общей площадью 7504,9 кв.м) составляют основные и вспомогательные помещения, предназначенные для размещения промышленных (производственных) объектов, а также гаражей (т. 3 л.д. 173-218).

Таким образом, на дату принятия оспариваемых Перечней помещения, находящиеся в здании, исходя из своей принадлежности и наименования также не предназначались для использования в целях размещения офисов, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

В актуальном техническом паспорте по состоянию на 11 июля 2025 года, составленному после принятия оспариваемых приказов, содержатся сведения о наличии на 1, 2 и 3 этажах спорного здания: помещений промышленного назначения (производственных предприятий) в размере 1239,5 кв.м; складских помещений - 5030,2 кв.м; канцелярских помещений – 1492,1 кв.м (менее 20%) в том числе с наименованиями «архив», «кабинет», «помещение» (т. 2 л.д. 146-151).

В подтверждение возражений на административный иск Министерством имущественных отношений Омской области представлены акты о фактическом использовании здания с кадастровым номером 55:36:050301:1012, составленные специалистами Бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (далее – бюджетное учреждение) от 27 июня 2023 года № 252 (далее – акт № 252), от 23 августа 2024 года № 1323 (далее – акт № 1323), а также дополнительный акт от 16 мая 2025 года (далее – дополнительный акт), составленный после обращения собственников помещений в здании к административному ответчику до подачи исков в суд.

Согласно акту № 252 площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения торговых объектов, составляет 481,6 кв.м, площадь, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры – 2 247,5 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 (2 729,1 кв.м) составляет более 20% (т. 2 л.д. 169-170).

Из акта № 1323 и дополнительного акта следуют аналогичные выводы о том, что площадь здания в размере 2 247,5 кв.м используется для размещения офисов, площадь 481,6 кв.м используется для размещения объектов торговли, итого более 20% от общей площади здания, используется для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, объектов общественного питания, бытового обслуживания и размещения торговых объектов (т. 1 л.д. 17-19, 26-28).

Из ответа бюджетного учреждения следует, что, исходя из экспликации и поэтажных планов технического паспорта на 17 февраля 2000 года, площадь помещений, расположенных на 1 этаже спорного здания составила 5 030,8 кв.м, на 2 этаже – 1574,7 кв.м, на 3 этаже – 899,4 кв.м. В связи с отсутствием доступа на объект информация о фактическом использовании помещений взята из выписок ЕГРН и экспликации поэтажных планов. Согласно указанным данным на момент осмотра помещение 5П (дополнительное обследование которого согласно техническому паспорту проведено 10 декабря 2003 года) состояло преимущественно из кабинетов, а также помещений общего пользования и вспомогательных помещений. Таким образом вся площадь помещения 5П (2 247,5 кв.м) учтена как отвечающая критериям, предусмотренным статьей 378.2 НК РФ (т. 2 л.д. 199-221, 223-225).

Таким образом, поводом для включения здания и всех расположенных в нем помещений в Перечни явилось использование помещения с кадастровым номером 55:36:050301:955 (ранее помещение 5П) для размещения офисов.

Оценивая указанные акты, суд учитывает, что действующее законодательство, устанавливая особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении отдельных объектов недвижимого имущества исходя из их кадастровой стоимости, в статье 378.2 НК РФ предусмотрело отдельные требования к процедуре принятия нормативного правового акта, регулирующего отношения в названной сфере, обязав уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации устанавливать вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в соответствии с порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемым с учетом положений пунктов 3, 4, 5 этой статьи высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (пункт 9).

Таким образом, исходя из системного анализа взаимосвязанных положений статьи 378.2 НК РФ, включение в Перечень спорного здания (помещений) по их фактическому использованию является правомерным при условии, если обследование проводилось в строгом соответствии с региональными правилами и акт содержит сведения, подтверждающие использование конкретных помещений для размещения офисов, торговых объектов, объектов питания и бытового обслуживания и что их общая площадь превышает 20 процентов от общей площади спорного здания (помещения).

Постановлением Правительства Омской области от 28 декабря 2016 года № 406-п утвержден Порядок определения вида фактического использования здания (строений, сооружений) и помещений.

В соответствии с пунктами 7, 8 названного Порядка, при проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений уполномоченные работники используют информацию, содержащуюся в Едином государственном реестре недвижимости, а также документы технического учета и иные документы, полученные в соответствии с законодательством; осуществляют обследование объектов недвижимости, фото- и (или) видеосъемку и проводят необходимые измерения в целях определения и фиксации фактического использования объектов недвижимости.

Уполномоченные работники не позднее 5 рабочих дней с даты проведения мероприятия составляют акт о фактическом использовании объекта недвижимости по форме, утверждаемой Минимуществом, с приложением соответствующих фото- и (или) видеоматериалов, в котором отображается информация (включая площадь помещений) о фактическом использовании объектов недвижимости в соответствии с пунктами 3 - 5 статьи 378.2 НК РФ (пункт 9 Порядка определения вида фактического использования здания (строений, сооружений) и помещений).

Допустимым доказательством при разрешении требования об оспаривании нормы о включении объекта недвижимости в Перечень является акт, содержащий сведения, предусмотренные названной выше статьей.

Обстоятельства административного дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими иными доказательствами (часть 1 статьи 61 КАС РФ).

Между тем, содержание представленных актов, приложенных к ним фотографий внешнего фасада здания (т. 2 л.д. 20-25), 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 связи с чем они не могут быть приняты судом в качестве допустимых доказательств, поскольку не подтверждают фактическое использование не менее 20% площади названного здания для размещения объектов, перечисленных в статье 378.2 НК РФ.

Сведения технического паспорта по состоянию на 2000 год, принятые бюджетным учреждением при составлении актов фактического обследования, а именно учет помещений общего пользования, площади канцелярских помещений с наименованием «кабинет» как площади офисных помещений, оцениваются судом критически. Термин «кабинет» не является тождественным по значению термину «офис»; назначение и разрешенное использование помещений, поименованных в техническом паспорте как «кабинеты», не определены. Следовательно, сделать вывод о том, что помещение с наименованием «кабинет» однозначно предусматривает размещение офиса, исходя только из его наименования, без оценки осуществляемого в нем вида деятельности, нельзя, это не соответствует требованиям выше приведенного пункта 8 Порядка определения вида фактического использования здания (строений, сооружений) и помещений.

В ходе рассмотрения дела Министерством имущественных отношений Омской области при участии представителя административного истца проведено обследование спорного здания с доступом на объект, по результатам которого составлен акт от 21 июля 2026 года б/н о том, что площадь здания, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, составляет 686,8 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 объекта недвижимого имущества составляет менее 20%. Дополнительно сделана отметка о том, что здание преимущественно используется для размещения складов (т. 4 л.д. 59-60).

Для оценки фактического использования здания в 2023, 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 не представлено, такие доказательства представлены административными истцами (диск с копиями договоров аренды помещения с кадастровым номером 55:36:050301:955, расчет площади, используемой под офисы, фотографии помещений) (т. 4 л.д. 8-9, 11-12, 30-46, 160 – CD-диск).

Проанализировав договоры аренды, фотографии, сопоставив их с поэтажными планами здания, заслушав пояснения представителя Янченко Н.Г., являющуюся также главным бухгалтером ИП Капуста И.Н. (т. 4 л.д. 50-53), суд приходит к выводу о том, что в спорные периоды деятельность, подпадающая под критерии, предусмотренные статьей 378.2 НК РФ (размещение офисов), осуществлялась в помещении с кадастровым номером 55:36:050301:955:

- на первом этаже здания на суммарной площади 225,4 кв.м по договорам аренды, заключенными с ИП Кирьяновым С.А., ООО «Элстрой», ООО «АЛГ-ПРОМ», ООО «Вестфалия и Ко», ООО «ТПК «КомплектЦентр», ООО «АналитПромСервис», ООО «Техсоюз-Омск»;

- на втором этаже здания на суммарной площади 241,3 кв.м по договорам аренды, заключенным с Мироненко Д.М., Белявским Г.О., ООО «СК «Стройавангард», ООО «Завод СИБАРМАМАШ», ООО «Омтрак», ООО «Энергострой», ООО «АтлантМеталлСервис», ООО «Завхоз», ООО «Транс Навигатор», ООО «Омский электродный завод»;

- на третьем этаже здания на суммарной площади 227,4 кв.м по договорам аренды, заключенными с Берниковой А.П., ООО «Охранное предприятие «Викинг-55», ООО «УК «Сервис», ООО «УК «Новый Сервис».

Общая площадь помещений, используемая для размещения офисов, составляет 694,1 кв.м.

Согласно открытым источникам сети «Интернет» в здании расположены офисы организаций «КомплектЦентр», «Энергострой», «Омский электродный завод», а также охранное предприятие «Викинг-55», строительно-монтажная фирма «Стройавангард», «Компания по продаже котельного оборудования», торговая компания «Техсоюз-Омск» и др. (т. 2 л.д. 115-116).

Указанные обстоятельства также согласуются с расчетами представителя административных истцов, согласно которым 694,1 кв.м используется в целях статьи 378.2 НК РФ (т. 4 л.д. 8-9).

Иные площади, арендуемые в помещении с кадастровым номером 55:36:050301:955, предоставляются для размещения складов и производства, т.е. для целей, не соответствующих критериям статьи 378.2 НК РФ.

Следует отметить, что помещение с кадастровым номером 55:36:050301:955 состоит из трех этажей, имеет прямоугольную вытянутую форму, отдельный вход. При этом одна часть помещения не имеет окон, поскольку его внутренняя стена примыкает к помещению склада. Противоположная сторона помещения является наружной, расположенные на этой стороне кабинеты имеют оконные проемы. Указанное обстоятельство исключало использование всей площади помещения с кадастровым номером 55:36:050301:955 для размещения офисов (т. 1 л.д. 20-25, т. 2 л.д. 143, 144, 150, 151).

Принадлежащее ИП Капуста И.Н. и ИП Богомолу А.А. помещение с кадастровым номером 55:36:050301:954 фактически является складом, что следует из акта от 16 мая 2025 года.

Помещения с кадастровыми номерами 55:36:050301:1016 и 55:36:050301:1017, принадлежащие ЗАО ПТК «Нептун», используются для производственных целей (т. 4 л.д. 97-104).

Помещение Всеволодова Ю.Ф. и Федорова П.А. также представляет собой склад, до декабря 2025 года передавалось в аренду по договору от 10 октября 2024 года, в настоящее время договор прекращен (т. 3 л.д. 254-253, т. 4 л.д. 115-118).

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 целей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ, составляла 694,1 кв.м (или 9,25% от общей площади

здания), т.е. менее 20% от его общей площади ( $7504,9 \text{ кв.м} \times 20\% = 1500,98 \text{ кв.м}$ ).

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о том, что применительно к площади спорного здания в целом основания для вывода об использовании 20% его площади в целях, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ, отсутствовали.

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 нежилые помещения свыше 2000 кв.м, а в Перечень на 2025 год – свыше 1000 кв.м, отвечающие критериям, предусмотренным статей 378.2 НК РФ.

Исходя из анализа представленных договоров аренды, помещение с кадастровым номером 55:36:050301:955, имеющее площадь 2247,5 кв.м, расположенное на 1, 2, 3 этажах спорного здания, на дату принятия Перечней, дату составления актов фактического обследования, а также на 1 января как 2024, так и 2025 года фактически использовалось для размещения офисов, а также сопутствующей офисной инфраструктуры на площади 694,1 кв.м, что составляет около 30,88% его площади.

При таком положении помещение с кадастровым номером 55:36:050301:955 как самостоятельный объект недвижимого имущества, (пункт 1638 Перечня на 2024 год, пункт 3187 Перечня на 2025 год), соответствовало критериям, установленным подпунктом 2 пункта 1, пунктом 5 статьи 378.2 НК РФ, статьей 6 Закона Омской области от 20 октября 2022 года № 2514-ОЗ, в связи с чем его включение в оспариваемые Перечни действующему законодательству не противоречит.

При этом согласно части 7 статьи 213 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд проверяет законность положений нормативного правового акта, которые оспариваются; при проверке законности этих положений суд не связан основаниями и доводами, содержащимися в административном исковом заявлении о признании нормативного правового акта недействующим, и выясняет обстоятельства, указанные в части 8 настоящей статьи, в полном объеме, т.е. в том числе, соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Доводы Министерства имущественных отношений Омской области о законности оспариваемых нормативных правовых актов судом во внимание не принимаются, поскольку надлежащими доказательствами не подтверждены, о наличии оснований для включения спорных объектов, за исключением помещения с кадастровым номером 55:36:050301:955, в оспариваемые Перечни не свидетельствуют.

На основании изложенного, включение помещений, принадлежащих административным истцам ЗАО ПТК «Нептун», Всеволодову Ю.Ф. и Федорову П.А., а также помещения с кадастровым номером 55:36:050301:954,

сособственником которого является ИП Капуста И.Н., в Перечень на 2024 год под пунктами 1632, 1633, 1635, 1637, и в Перечень на 2025 года под пунктами 3182, 3183, 3184, 3186 положениям федерального и регионального законодательства не соответствует.

Вместе с тем по изложенным выше мотивам оснований для исключения из Перечней помещения с кадастровым номером 55:36:050301:955 (пункт 1638 Перечня 2024 года и пункт 3187 Перечня 2025 года) судом не установлено.

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.

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 оспариваемых Перечней 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 и Перечня на 2025 год подлежат признанию не действующими со дня их принятия.

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 1632, 1633, 1635, 1637 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».

Признать не действующими со дня принятия пункты 3182, 3183, 3184, 3186 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 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год».

В удовлетворении остальной части административного иска индивидуального предпринимателя Капусты Ирины Николаевны отказать.

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 25 августа 2026 года.

Копия верна

Решение вступило в законную силу

26.09.2026 г.

Судья: *К. Сабардина*

02.10.26

Омский областной суд

ОГРН 1025800761384

2Д-1