

КОПИЯ

Дело № 3а-63/2025  
55OS0000-01-2024-000884-08  
Строка стат. отчета 3.011

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

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

Ланцовой М.В.  
Клеере И.С.,  
Марченко Т.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании 15 апреля 2025 года в городе Омске административное дело по административному исковому заявлению Шелпакова Ивана Сергеевича 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 2023 год, утвержденного приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 30 ноября 2022 года № 108-п, 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 2022 года № 108-п, опубликованным на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> 30 ноября 2022 года, определен Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год (далее – Перечень на 2023 год) (т. 2 л.д. 45-52).

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. 53-60).

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. 61-68).

В Перечень на 2023 год под пунктами 3110, 3111, 3112, в Перечень на 2024 год под пунктами 3132, 3133, 3134, в Перечень на 2025 год под пунктами 4874, 4875, 4876 в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, включено здание с кадастровым номером 55:36:000000:13598 с расположенными в нем помещениями с кадастровыми номерами 55:36:000000:101266, 55:36:000000:101267, 55:36:000000:151101, по адресу: г. Омск, ул. 20 лет РККА, д. 298 (т. 2 л.д. 47-48, 55-56, 63-64).

Шелпаков И.С., являясь собственником помещений с кадастровыми номерами 55:36:000000:101266, 55:36:000000:101267, 55:36:000000:151101, обратился в суд с административным иском заявлением (с учетом уточнения) о признании не действующими указанных выше пунктов Перечней, полагая, что нежилые помещения не соответствуют критериям, предусмотренным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ). Указал, что оспариваемые положения нарушают права административного истца, поскольку незаконно возлагают обязанность по уплате налога на имущество в большем размере (т. 1 л.д. 3-9, 129-136).

Административный истец Шелпаков И.С. в судебном заседании участие не принимал, о месте и времени его проведения извещен надлежащим образом (т. 2 л.д. 127).

В судебном заседании представитель Шелпакова И.С. – Гогия Т.Р. заявленные требования поддержал в полном объеме с учетом уточнений.

Представитель Министерства имущественных отношений Омской области – Иванов Г.В. против удовлетворения административных исковых заявлений возражал, полагая, что спорные объекты недвижимости обоснованно включены в оспариваемые Перечни, поскольку их предназначение и фактическое использование отвечают критериям, предусмотренным статьей 378.2 НК РФ (отзыв на иск – т. 2 л.д. 19-22).

Представитель заинтересованного лица Администрации города Омска при надлежащем извещении в судебном заседании не присутствовали (т. 2 л.д. 126).

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы административного дела, заслушав заключение прокурора Марченко Т.В., полагавшей административный иск подлежащим 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.

Подпунктом 33 пункта 2 статьи 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», действовавшего на момент утверждения оспариваемого Перечня на 2023 год (утратившего силу с 1 января 2023 года), к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения, осуществляемым данными органами самостоятельно, отнесено установление, изменение и отмена региональных налогов и сборов, а также установление налоговых ставок по федеральным налогам в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

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», действовавшего на дату утверждения оспариваемых Перечней на 2024 год и 2025 год, 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 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 законами Омской области о налоге на имущество организаций.

Пунктом 2 статьи 4.2 Закона Омской области от 21 ноября 2003 года № 478-ОЗ «О налоге на имущество организаций» (действовавшего на момент утверждения Перечня на 2023 год, утратившего силу с 1 января 2023 года) установлено, что в перечень объектов недвижимого имущества, определенный пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, подлежат включению:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них, если общая площадь указанных центров (комплексов) свыше 5 000 квадратных метров;

2) нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов 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, общей площадью свыше 5000 квадратных метров.

Согласно пункту 2 статьи 6 Закона Омской области от 20 октября 2022 года № 2514-ОЗ «О налоге на имущество организаций» (действовавшего на

момент утверждения Перечней на 2024 год, 2025 год) 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 принадлежащих Шелпакову И.С. нежилых помещений с кадастровыми номерами 55:36:000000:101266, 55:36:000000:101267, 55:36:000000:151101 в оспариваемые Перечни послужило их нахождение в здании, расположенном в пределах земельного участка с кадастровым номером 55:36:120302:109 с видом разрешенного использования «для общественно-деловых целей, для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», а также то обстоятельство, что площадь помещений в указанном здании, предназначенных для размещений офисов и сопутствующей инфраструктуры, объектов общественного питания, бытового обслуживания и размещения торговых объектов, от общей площади объекта недвижимости составляет более 20 %.

Оценивая правильность включения спорных помещений в Перечни на 2023, 2024 и 2025 годы, суд исходит из следующего.

В соответствии с выписками из ЕГРН здание с кадастровым номером 55:36:000000:13598, поставлено на кадастровый учет 19 июня 2012 года, имеет площадь 6291,1 кв.м, назначение: нежилое, наименование: «склад», состоит из двух этажей (т. 1 л.д. 77-81).

Здание включает в себя следующие нежилые помещения, принадлежащие административному истцу:

- помещение 1П с кадастровым номером 55:36:000000:101267, площадью 72 кв.м, назначение: нежилое, наименование: гараж, этаж 1 (т. 1 л.д. 82-85);
- помещение 2П с кадастровым номером 55:36:000000:101266, площадью 4618,5 кв.м, назначение: нежилое, наименование: склад, этаж 1 и 2 (т. 2 л.д. 86-88);



- помещение 3П с кадастровым номером 55:36:000000:151101, площадью 1600,6 кв.м, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, этаж 1 (т. 1 л.д. 89-91).

Согласно техническому паспорту здания, представленному административным истцом в материалы дела, составленному по состоянию на 19 октября 2006 года, экспликации к поэтажному плану, прилагаемому к указанному техническому паспорту, в общую площадь здания (6291,1 кв.м) включены помещение 1П площадью 72 кв.м и помещение 2П площадью 6219,1 (т. 1 л.д. 24-37, т. 1 л.д. 39-47).

Из материалов реестрового дела следует, что в 2009 году из помещения 2П, площадью 6219,1 выделено помещение 3П, площадью 1600,6 кв.м, в отношении указанного помещения составлены кадастровый паспорт, технический паспорт по состоянию 12 августа 2009 года с экспликацией к поэтажному плану (т. 2 л.д. 114-119).

В помещении 1П расположено одно помещение с наименованием «гараж»; в помещениях 2П и 3П расположены основные помещения складского назначения с наименованием «склад» и «кабинет», вспомогательные помещения складского назначения с наименованием «электрощитовая», «вентиляционная камера», «тамбур», «лестничная клетка» и другое. (т. 1 л.д. 35-36).

Таким образом, наименования здания, помещений в нем в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, а также в документах технического учета не предусматривают размещение в них офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Согласно сведениям ЕГРН здание с кадастровым номером 55:36:000000:13598 расположено в пределах земельного участка с кадастровым номером 55:36:120302:96, входящему в состав земельного участка с кадастровым номером 55:36:120302:109 (единое землепользование) (т. 1 л.д. 77, 103-104) с видом разрешенного использования «для общественно-деловых целей, для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания».

Как установлено в ходе рассмотрения настоящего административного дела фактически спорное здание расположено на принадлежащем Шелпакову И.С. земельном участке с кадастровым номером 55:36:120302:92.

В соответствии с выпиской из ЕГРН по состоянию на 21 ноября 2024 года земельный участок с кадастровым номером 55:36:120302:92 также имел вид разрешенного использования «для общественно-деловых целей, для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания» (т. 1 л.д. 38-43).

Представитель Шелпакова И.С. – Гогия Т.Р. в интересах своего доверителя обратился в Управление Росреестра по Омской области с заявлением от 28 ноября 2024 года, в котором просил изменить указанный выше вид разрешенного использования названного земельного участка на «склады» (т. 1 л.д. 119, 120). Согласно выписке из ЕГРН по состоянию на 27



декабря 2024 года в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:120302:92 вид разрешенного использования определен как «склад (код 6.9)» (т. 1 л.д. 92-95).

Вместе с тем на момент утверждения оспариваемых Перечней вид разрешенного использования как земельного участка с кадастровым номером 55:36:120302:96, так и земельного участка с кадастровым номером 55:36:120302:92 был установлен «для общественно-деловых целей, для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания».

Указанный вид разрешенного использования может предполагать размещение на нем как зданий (помещений), предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, так и зданий (помещений) иного общественного (публичного) назначения (для организации выставок, проведения семинаров и т.д.), то есть объектов недвижимости, которые Налоговый кодекс Российской Федерации не позволяет отнести 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.

Представителем административного ответчика в материалы дела представлены акты о фактическом использовании здания, послужившие основанием для включения принадлежащих Шелпакову И.С. нежилых помещений в оспариваемые Перечни.

Согласно акту № 250 о фактическом использовании объекта недвижимости с кадастровым номером 55:36:002000:13598, от 2 августа 2022 года, использование нежилого помещения - «склад», вид фактического использования - «торговля», площадь - 6291,1 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 недвижимости более 20 %. В качестве источников сведений для расчета показателей площади, указанных в акте, использованы документы технического учета (инвентаризации), сведения из ЕГРН (т. 2 л.д. 23-24).

Аналогичные сведения приведены в актах от 7 августа 2023 года № 631 и от 23 сентября 2024 года № 1735 (т. 2 л.д. 25-27, 109-111).

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 представленные акты по своему содержанию требованиям указанного Порядка не соответствуют, не содержат конкретные величины площади помещений, используемой для размещения перечисленных в статье 378.2 НК РФ объектов, соответствующие строки раздела 4 акта не заполнены,



в них отсутствуют указания на конкретные помещения, используемые в названных целях; приложенные фотографии внешнего вида здания (т. 2 л.д. 28-33) не имеют привязки к адресу обследуемого объекта, не позволяют установить дату фотосъемки.

В связи с изложенным акты от 2 августа 2022 года № 250, от 7 августа 2023 года № 631, от 23 сентября 2024 года № 1735 о фактическом использовании здания с кадастровым номером 55:36:000000:13598 не принимаются судом в качестве допустимого доказательства, поскольку не подтверждают фактическое использование не менее 20 процентов площади названного здания для размещения объектов, перечисленных в статье 378.2 НК РФ.

В ходе рассмотрения дела Министерством имущественных отношений Омской области при участии представителя административного истца проведено обследование здания с кадастровым номером 55:36:000000:13598 с целью установления его фактического использования.

По результатам обследования составлен акт от 10 марта 2025 года б/н о фактическом использовании объекта недвижимости, согласно которому площадь, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, – 68,8 кв.м, площадь, используемая для размещения торговых объектов, – 475,3 кв.м, общая площадь, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, объектов общественного питания, бытового обслуживания и размещения торговых объектов, – 544,1 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 8,6 %; заключение о фактическом использовании – здание и нежилое помещение фактически не используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания (т. 2 л.д. 42-44).

Для оценки фактического использования здания суд предложил сторонам представить сведения о конкретных помещениях, используемых для размещения торговых объектов.

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

Проанализировав копии договоров аренды помещений, расположенных в здании с кадастровым номером 55:36:000000:13598, фотоснимки к ним, акт от 10 марта 2025 года, сопоставив технические паспорта спорных помещений со схемой расположения арендованных помещений на поэтажном плане здания, суд приходит к выводу о том, что на дату утверждения Перечня на 2025 год



(29 ноября 2024 года) торговая деятельность осуществлялась и осуществляется на первом этаже здания в помещениях 2П на площади 27,1 кв.м (т. 1 л.д. 177-178), в помещениях 3П – суммарная площадь 381 кв.м (т. 1 л.д. 153-154, 156-157, 163, 165, 167-168, 183, 188-189). Договор аренды с Буш Е.А. (площадь 62 кв.м) судом не учитывается, т.к. договор заключен после утверждения Перечня на 2025 год – 1 января 2025 года. Расположенное на втором этаже помещение площадью 58,8 кв.м используется Шелпаковым И.С. для размещения офиса. Оставшаяся площадь помещений используется с целью складирования, хранения, производства (т. 2 л.д. 130-131).

Указанные обстоятельства подтверждены административным истцом, не оспаривались Министерством имущественных отношений Омской области.

Таким образом, на дату утверждения Перечня на 2025 год применительно к общей площади здания (6291,1 кв.м) площадь торговых, офисных помещений составляет около 8%, т.е. менее 20%.

Относительно помещения 3П (1600,6 кв.м) используемая площадь под размещение объектов торговли (381 кв.м) составляет более 23 %.

При таком положении помещение 3П, фактически используемое под торговлю на площади более 20 %, соответствует критериям, установленным подпунктом 2 пункта 2, пунктом 5 статьи 378.2 НК РФ, статьей 6 Закона Омской области от 20 октября 2022 года № 2514-ОЗ, в связи с чем подлежало включению в Перечень на 2025 год.

Административный иск Шелпакова И.С. в части признания недействующим пункта 4876 Перечня на 2025 год удовлетворению не подлежит.

Вместе с тем сведений об использовании здания, помещений в нем в целях, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ, в 2023 и 2024 годах материалы дела не содержат.

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 в оспариваемые Перечни не свидетельствуют.

В силу прямого предписания, содержащегося в части 9 статьи 213 КАС РФ, административный ответчик обязан доказать законность включения спорного объекта в перечень объектов недвижимого имущества, находящихся на территории области, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

Таких доказательств Министерством имущественных отношений Омской области не представлено.

На основании изложенного, включение принадлежащих административному истцу на праве собственности объектов недвижимости в Перечень на 2023 года под пунктами 3110, 3111, 3112, в Перечень на 2024 год под пунктами 3132, 3133, 3134, в Перечень на 2025 года под пунктами 4874,

4875 положениям федерального и регионального законодательства не соответствует.

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 оспариваемых Перечней приведенным выше положениям Налогового кодекса Российской Федерации и законодательству Омской области, регулирующие 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 нормативные правовые акты должны быть признаны не действующими 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 Перечней на 2023, 2024, 2025 годы подлежат признанию не действующими со дня их принятия.

С учетом положений пункта 2 части 4 статьи 215 КАС РФ решение 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:

пункт 3110, 3111, 3112 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год, утвержденного приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 30 ноября 2022 года № 108-п «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год»,

пункты 3132, 3133, 3134 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»,

пункты 4874, 4875 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 остальной части административного иска отказать.

Сообщение о принятии решения подлежит официальному опубликованию в течение одного месяца со дня вступления решения суда 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 29 апреля 2025 года.

<p><b>"КОПИЯ ВЕРНА"</b></p> <p>подпись судьи _____</p> <p>секретарь судебного заседания _____</p> <p>Щебровская Д.В. Кул (Ф.И.О., подпись)</p> <p>«19» 06 2023 г.</p>	<p><b>Решение (определение)</b></p> <p><b>вступило в законную силу</b></p> <p>«30» 05 2023 г.</p> <p>Судья _____</p>
---	--