

КОПИЯ

Дело № 3а-311/2026
55OS0000-01-2026-000081-24
Строка стат. отчета 3.011

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

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

Ведерниковой Н.В.
Егоровой Е.В.,
Матузовой А.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании 24 марта 2026 года административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Теста» о признании не действующим 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 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год»,

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, утвержден Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год (далее – Перечень на 2024 год) (том 1 л.д. 168-169).

В указанный Перечень (пункт 106) в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, включено здание с кадастровым номером 55:36:120104:1242, расположенное по адресу: г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 182 (том 1 л.д. 170-171).

Общество с ограниченной ответственностью «Теста» (далее – ООО «Теста», общество), являясь собственником указанного выше здания с кадастровым номером 55:36:120104:1242, обратилось в суд с административным иском о признании не действующим пункта 106 Перечня на 2024 год, полагая, что указанное здание не соответствует критериям, предусмотренным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), на основании которых спорный объект ошибочно включен в названный Перечень. Указало, что оспариваемые положения нарушают права административного истца, так как незаконно возлагают на него обязанность по уплате налога на имущество в большем размере (том 1 л.д. 3-4).

В судебном заседании представитель административного истца по доверенности Зайберт М.А. административный иск поддержала по доводам, изложенным в нем, пояснила, что спорное здание не включено в Перечни на 2025 и 2026 годы, указала на ошибочность включения его в Перечень на 2024 год.

Представитель административного ответчика Министерства имущественных отношений Омской области в судебном заседании участие не принимал, о месте и времени его проведения извещен судом надлежащим образом, просил о рассмотрении дела в его отсутствие. В письменном отзыве на административное исковое заявление указал, что оспариваемый нормативный правовой акт принят уполномоченным органом в пределах его компетенции с соблюдением порядка опубликования. Спорное здание включено в Перечень на 2024 год в соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и на основании Акта о фактическом использовании объекта недвижимости.

Выслушав пояснения представителя административного истца Зайберт М.А., изучив материалы дела, заслушав заключение прокурора Матузовой А.Е., полагавшей, что административный иск подлежит удовлетворению, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 7 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - 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.

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.

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 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 (далее в настоящей статье - перечень) (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 процедуры принятия и порядка их опубликования.

В соответствии со статьей 208 КАС РФ с административным иском заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Оспариваемыми положениями нормативного правового акта затрагиваются права и обязанности административного истца, возлагая на него обязанность по уплате налога на имущество исходя из кадастровой стоимости принадлежащего ему здания, в связи с его включением в Перечень на 2024 год, соответственно, он вправе обращаться в суд с требованием о признании данного нормативного правового акта не действующим в оспариваемой части, в том числе с учетом положений статей 78, 79 НК РФ.

Исследуя вопрос о соответствии оспариваемого пункта Перечня на 2024 года нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд приходит к следующему.

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 их числу, в соответствии с подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, относятся административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них, нежилые помещения назначения, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Согласно пункту 3 статьи 378.2 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.

Таким образом, законодатель предусмотрел, что 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: вид разрешенного использования земельного участка; разрешенное использование или наименование помещений здания (строения, сооружения); фактическое использование здания (строения, сооружения).

При этом должна учитываться правовая позиция Конституционного Суда Российской Федерации, содержащаяся в постановлении от 12 ноября 2020 года № 46-П «По делу о проверке конституционности подпункта 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобой открытого акционерного общества «Московская шерстопрядильная фабрика».

Согласно пункту 2 статьи 6 Закона Омской области от 20 октября 2022 года № 2514-ОЗ «О налоге на имущество организаций» (в редакции, действовавшей на момент утверждения Перечня на 2024 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.

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 ЕГРН, 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 (пункт 9 Порядка определения вида фактического использования здания (строений, сооружений) и помещений).

Действующее законодательство, устанавливая особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении отдельных объектов недвижимого имущества исходя из их кадастровой стоимости, предусмотрело в статье 378.2 НК РФ 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 актом 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).

Исходя из системного анализа взаимосвязанных положений статьи 378.2 НК РФ, включение в Перечень 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, а также что их общая площадь превышает 20 процентов от общей площади здания (помещения).

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

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

ООО «Теста» является собственником здания с кадастровым номером 55:36:120104:1242, площадью 2139,20 кв.м, местоположение: Омская область, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 182 (том 1 л.д. 126-127) и, соответственно, плательщиком налога на имущество организации.

Как следует из отзыва административного ответчика и представленных в материалы дела документов, основанием для включения принадлежащего административному истцу здания в оспариваемый Перечень послужили сведения из ЕГРН (выписка из ЕГРН по состоянию на 1 июня 2023 года, том 1 л.д. 172-174) и Акт от 5 июня 2023 года № 29 о фактическом использовании объекта недвижимости (том 3).

В соответствии с выпиской из ЕГРН по состоянию на 1 июня 2023 года и на 9 февраля 2026 года здание с кадастровым номером 55:36:120104:1242, площадью 2139,20 кв.м, местоположение: Омская область, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 182, имеет назначение и вид разрешенного использования - нежилое, наименование: склад химикатов, количество этажей 1, в том числе подземных 0; данные об объектах недвижимости, в пределах которых расположено указанное здание, отсутствуют.

Как следует из пояснений представителя административного истца и сведений из Публичной кадастровой карты, земельный участок под спорным зданием не сформирован.

Согласно Техническому паспорту и экспликации к поэтажному плану в отношении спорного здания, объект недвижимости с кадастровым номером 55:36:120104:1242 является складом химикатов, в состав которого входят склады общей площадью 2139,20 кв.м, здание состоит из 1 этажа (том 2 л.д. 3-11).

Согласно представленному административным ответчиком Акту от 5 июня 2023 года № 29 о фактическом использовании объекта недвижимости (нежилого здания с кадастровым номером 55:36:120104:1242) 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 здания (2139,20 кв.м) составляет более 20 %. Данные о земельном участке, на котором расположено обследуемое здание, а также о виде его разрешенного использования отсутствуют. Заключение о фактическом использовании: здание используется для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Из приложенных к названному Акту фотографий обследуемого здания следует, что объект недвижимости состоит из двух и более этажей, что не соответствует приведенным выше характеристикам спорного здания с кадастровым номером 55:36:120104:1242, содержащимся в его технической документации и в сведениях ЕГРН, согласно которым здание является одноэтажным.

Изложенное свидетельствует о том, что Акт от 5 июня 2023 года № 29 составлен по результатам обследования иного объекта недвижимости, что также подтверждается фотографиями принадлежащего административному истцу здания, приобщенными к материалам дела представителем административного истца.

При таких обстоятельствах Акт от 5 июня 2023 года № 29 не может быть признан судом надлежащим доказательством при разрешении требования об оспаривании нормы о включении спорного объекта недвижимости в Перечень на 2024 год.

Сведения из ЕГРН, а также техническая документация спорного здания не позволяют отнести его к объектам недвижимости, отвечающим критериям, установленным статьей 378.2 НК РФ.

Иных доказательств, подтверждающих фактическое использование здания с кадастровым номером 55:36:120104:1242 в целях, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ в доле более 20 процентов от его площади, или документов о том, что назначение, разрешенное использование или наименование здания предусматривает размещение объектов, перечисленных в данной норме, суду не представлено.

Таким образом, в ходе судебного разбирательства административным ответчиком не доказана, как того требует часть 9 статьи 213 КАС, законность включения спорного объекта недвижимости в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, на 2024 год.

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 дела установлено противоречие пункта 106 Перечня на 2024 год приведенным выше положениям Налогового кодекса Российской Федерации и законодательству Омской области, регулиующему вопросы отнесения объектов недвижимого имущества к объектам, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, оспариваемое положение следует признать недействующим.

Определяя момент, с которого нормативный правовой акт должен быть признан не действующим в оспариваемой части, суд исходит из того, что признание не действующим отдельного положения 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 пункт 106 Перечня на 2024 год подлежат признанию не действующим со дня его принятия.

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 215 КАС РФ решение суда подлежит официальному опубликованию в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Из материалов дела также следует, что административным истцом при обращении в суд уплачена государственная пошлина в размере 20 000 рублей, в связи с чем на основании части 1 статьи 103, части 1 статьи 111 КАС РФ данные расходы подлежат возмещению административному истцу за счет средств административного ответчика.

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

решил:

признать не действующим со дня принятия пункт 106 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».

Решение суда или сообщение о его принятии подлежит официальному опубликованию в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с Министерства имущественных отношений Омской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Теста» судебные расходы на оплату государственной пошлины в размере 20 000 рублей.

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



Н.В. Ведерникова

Решение в окончательной форме изготовлено 7 апреля 2026 года.

Решение вступило в законную силу		"КОИИЯ ВЕРНА"	
« 08 » 05	2026 г.	Секретарь судебного заседания	
Судья:		(И.О., подпись)	
		14 05 20 26 г.	

