



**Омский областной суд**

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

Омский областной суд в составе  
председательствующего судьи Кондратенко Е.В.  
при секретаре Зварич Н.И.,  
с участием прокурора Вершининой Г.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании 04 августа 2021 года в  
городе Омске административное дело по административному исковому  
заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Стройподряд» к  
Министерству имущественных отношений Омской области о признании  
недействующим пункта 69 перечня объектов недвижимого имущества, в  
отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость,  
на 2019 год, утвержденного приказом Министерства имущественных  
отношений Омской области от 30 ноября 2018 года № 58-п «Об определении  
перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая  
база определяется как кадастровая стоимость»,

**у с т а н о в и л :**

приказом Министерства имущественных отношений Омской области от  
30 ноября 2018 года № 58-п, опубликованным на официальном интернет-  
портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> 4 декабря 2018 года за  
№ 5501201812040003, утвержден Перечень объектов недвижимого  
имущества, в отношении которых налоговая база определяется как  
кадастровая стоимость, на 2019 год.

В настоящее время приказ действует в редакции приказа Министерства  
имущественных отношений Омской области от 12 августа 2020 года № 30-п.

В пункт 69 указанного Перечня в качестве объекта недвижимого  
имущества, в отношении которого налоговая база определяется как его  
кадастровая стоимость, включено здание – аквапарк с административно –  
гостиничным комплексом, назначение нежилое с кадастровым  
номером 55:20:240801:2880, расположенное по адресу: Омская область Омский  
район г.п. Чернолучинский, ул. Курортная, дом 1 А.

ООО «Стройподряд», являясь собственником названного объекта  
недвижимости, обратилось в суд с административным иском о признании  
недействующим пункта 69 Перечня, ссылаясь на то, что оспариваемое

положение нарушает права административного истца, незаконно возлагая на него обязанность по уплате налога на имущество в больше размере, ввиду того, что заявленное здание не соответствует критериям, предусмотренным подпунктом 1 пункта 3 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ (л.д. 5-8).

В судебном заседании представитель административного истца ООО «Стройподряд» Сагатова Д.В. заявленный административный иск поддержала, уточнив кадастровый номер объекта недвижимости.

Представитель Министерства имущественных отношений Омской области Пфафф К.О. в судебном заседании возражал против удовлетворения административного иска по доводам, изложенным в письменном отзыве (л.д. 85-87).

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, заслушав заключение прокурора Вершининой Г.А., полагавшей заявленный административный иск подлежащим 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).

В соответствии с частями 2 и 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации законы и иные нормативные правовые акты субъектов не могут противоречить федеральным законам, принятым по предметам ведения Российской Федерации и предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон.

Подпунктом 33 пункта 2 статьи 26<sup>3</sup> Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» 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.

Налог на имущество организаций относится к региональным налогам (статья 14 Налогового кодекса Российской Федерации - далее по тексту НК РФ).

Согласно положений статьи 372 НК РФ налог на имущество организаций (далее в настоящей главе - налог) устанавливается настоящим Кодексом и законами субъектов Российской Федерации, вводится в действие в соответствии с настоящим Кодексом законами субъектов Российской Федерации и с момента введения в действие обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (пункт 1).

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных настоящей главой, порядок и сроки уплаты налога. При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками (пункт 2).

Налогоплательщиками налога признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 настоящего Кодекса (пункт 1 статьи 373 НК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 375 НК РФ 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.

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 (пункт 7 статьи 378.2 НК РФ).

Законом Омской области от 21.11.2003 N 478-ОЗ "О налоге на имущество организаций" в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации установлен и введен в действие на территории Омской области налог на имущество организаций, определена налоговая ставка, налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками, порядок и сроки уплаты налога, а также особенности определения налоговой базы по налогу исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1, 2 и 4 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Подпунктом 85.3 пункта 9 Положения о Министерстве имущественных отношений Омской области, утвержденного Указом Губернатора Омской области от 10 февраля 2004 года № 26, к функциям 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, а также размещение на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о принятии оспариваемого нормативного правового акта уполномоченным органом с соблюдением установленного порядка его опубликования.

Особенности определения налоговой базы по налогу на имущество организаций отдельных объектов недвижимого имущества, в качестве которой выступает их кадастровая стоимость, регламентированы статьей 378.2 НК РФ.

Согласно подпунктам 1, 2 пункта 1 статьи 378. 2 НК РФ налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных данной статьей, как кадастровая стоимость имущества в отношении, в том числе административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них, а также нежилых помещений, 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.

Таким образом, для включения того или иного помещения в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378. 2 НК РФ, федеральный законодатель предусматривает нахождение его в административно-деловом или торговом центре (комплексе), либо соответствие критериям, установленным подпунктом 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, которому назначение, разрешенное использование или наименование нежилого помещения 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 нежилое помещение должно фактически использоваться для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Согласно пункту 3 статьи 378. 2 НК РФ 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 либо здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения либо 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).

В соответствии с пунктом 4 статьи 378.2 НК РФ торговым центром (комплексом) 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 торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания. При этом здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, 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 торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания. Фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

В целях статьи 378.2 НК РФ отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам, признается одновременно как административно-деловой центр, так и торговый центр (комплекс), 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.

Здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования одновременно как в целях делового, административного или

коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, 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), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания. Фактическим использованием здания (строения, сооружения) одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (пункт 4.1 статьи 378.2 НК РФ).

Пунктом 5 статьи 378.2 НК РФ установлено, что 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.

Статьей 4.2 Закона Омской области от 21 ноября 2003 года № 478-ОЗ «О налоге на имущество организаций» установлено, что в перечень объектов недвижимого имущества, определенный пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, подлежат включению: административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них, если общая площадь указанных центров (комплексов) свыше 5 000 квадратных метров, а также 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 5 000 квадратных метров.

Как следует из материалов дела, включенное в Перечень здание с кадастровым номером 55:20:240801:2880 по адресу: Омская область Омский район г.п. Черноручинский, ул. Курортная, дом 1 А принадлежит на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Стройподряд»,

что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 24 июля 2012 года (л.д. 10, 155).

Согласно Выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, ООО «Стройподряд» зарегистрировано в качестве юридического лица 20 февраля 2006 года. Основным видом деятельности общества является строительство жилых и нежилых зданий, имеются также сведения о дополнительных видах деятельности (л.д. 62-69).

Согласно техническому плану нежилого строения, включающего в себя технический план здания и схему расположения объекта недвижимости на земельном участке, нежилое помещение с кадастровым номером 55:20:240801:2880 расположено в пределах земельного участка с кадастровым номером 55:20:000000:6705, имеющего вид разрешенного использования - санаторная деятельность (л.д.143-154).

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка не позволяет отнести заявленное нежилое здание, принадлежащее на праве собственности административному истцу, к числу объектов, приведенных в подпунктах 1, 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, поскольку не отвечает установленным данной нормой закона критериям.

Материалами административного дела также подтверждается, что здание с кадастровым номером 55:20:240801:2880 не предназначено для использования и фактически не используется в целях делового, административного или коммерческого назначения применительно к критериям, установленным в пунктах 3, 4 статьи 378. 2 НК РФ.

Так, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, нежилое здание с кадастровым номером 55:20:240801:2880 площадью 5 916,1 имеет пять этажей, в том числе один подземный. Наименование здания - аквапарк с административно - гостиничным комплексом.

В соответствии с экспликацией к поэтажному плану нежилого строения с кадастровым номером 55:20:240801:2880, содержащейся в его техническом паспорте, на каждом этаже здания располагаются следующие части помещения:

-подвал: подсобные помещения, коридоры, вентиляционные камеры, лестничная клетка, техническое помещение, помещения по прокату лыж и тамбур;

-по первому этажу: вестибюли, ресепшен, детская комната, коридоры, пультовая, туалеты, умывальники, сауны, гардероб, раздевалки, кабинеты врача, комната отдыха, электрощитовая, душевые, тренерская, подсобные помещения, помещение аквапарка, лестничные клетки, процедурный кабинет;

-по второму этажу: процедурные кабинеты, лестничные клетки, кабинеты, в том числе кабинет массажа, вестибюль, коридоры, кухни, туалеты, умывальники, мойка, кафе, склад, парикмахерская, подсобное помещение;

- по третьему этажу: лестничные клетки, коридоры, комнаты, санузлы, гардероб, спортивные залы, склад, подсобные помещения, стартовая площадка, вентиляционная камера, раздевалки;

- по четвертому этажу: лестница, помещение и лестничные клетки.

На пятом этаже здания помещений не располагается.

Из расчета, представленного административным истцом (л.д.7) следует, что площадь помещений, соответствующая критериям ст.378.2 Налогового кодекса, составляет 461,7 кв.м., что менее 20% площади объекта недвижимости.

Согласно акту № 3 о фактическом использовании объекта недвижимости от 01 июня 2021 года, составленному специалистами Министерства имущественных отношений Омской области, из общей площади нежилого здания с кадастровым номером 55:20:240801:2880, составляющей 5 916, 1 кв. м., фактическая площадь, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры составила 583, 9 кв. м., фактическая площадь объекта, используемая для размещения объектов общественного питания, составила, приблизительно 210 кв.м., общая площадь объекта недвижимости, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, объектов общественного питания, бытового обслуживания и размещения торговых объектов составила – 793, 9 кв. м., доля площади объекта, фактически используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, объектов общественного питания, бытового обслуживания и размещения торговых объектов от общей площади данного объекта составила менее 20%.

Из пояснений представителя административного ответчика в судебном заседании следует, что с учетом сведений, установленных в результате обследования фактического использования объекта недвижимости, в настоящее время объект в Перечне отсутствует, что подтверждается Приказом Министерства имущественных отношений № 46-П от 20 ноября 2020 года.

При таких обстоятельствах, суд считает установленным, что принадлежащий истцу на праве собственности объект недвижимости – аквапарк с административно-гостиничным комплексом, с кадастровым номером 55:20:240801:2880, не соответствует критериям, установленным статьей 378. 2 НК РФ, в результате чего его включение в пункт 69 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, является необоснованным.

Административным ответчиком не представлено доказательств того, что на момент формирования и утверждения Министерством имущественных отношений Омской области Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2019 год, проводилась проверка фактического использования здания с кадастровым номером 55:20:240801:2880.

Учитывая изложенное, суд считает, что пункт 69 Перечня затрагивает права и законные интересы административного истца, поскольку влечет для



него обязанность по уплате налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости принадлежащего ему нежилого здания с кадастровым номером 55:20:240801:2880.

В силу прямого предписания, содержащегося в части 9 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, административный ответчик обязан доказать соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, в частности 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 суду не предоставлено. Административным ответчиком не доказано соответствие спорного здания условиям, установленным статьей 378.2 НК РФ, и необходимым для отнесения его к объектам недвижимости, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость имущества.

Пунктом 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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 пункта 69 Перечня приведенным выше положениям Налогового кодекса Российской Федерации, данный пункт в части, затрагивающей права и законные интересы административного истца, подлежит признанию недействующим.

Определяя момент, с которого оспариваемый нормативный правовой акт должен быть признан недействующим в части здания, принадлежащего административному истцу, суд исходит из того, что признание отдельных положений Перечня с момента вступления в законную силу решения суда не достигнет цели восстановления нарушенных прав и законных интересов административного истца, предусмотренных статьей 3 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в связи с чем пункт 69 Перечня в оспариваемой части подлежит признанию недействующими в части со дня его принятия.

С учетом положений пункта 2 части 4 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации решение суда или сообщение о его принятии 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

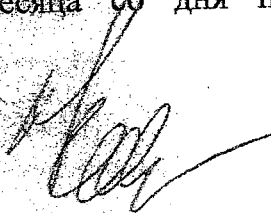
р е ш и л:

признать недействующим со дня принятия пункт 69 перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2019 год, утвержденного приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 30 ноября 2018 года № 58-п «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость» в части объекта недвижимого имущества – здания – аквапарк с административно-гостиничным комплексом, назначение: нежилое, кадастровый номер 55:20:240801:2880, расположенного по адресу: Омская область, Омский район, г.п. Чернолуценский, улица Курортная, дом 1 А.

Решение суда или сообщение о его принятии 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 месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья




Е.В. Кондратенко

Мотивированное решение суда изготовлено 18 августа 2021 года.

Решение (определение)  
вступило в законную силу

11.09 2021 г.

Судья




«КОПИЯ ВЕРНА»

подпись судьи

секретарь судебного заседания

11.09 2021 г.

(Ф.И.О. подпись)



Омский областной суд  
пронумеровано и скреплено  
печатью 10 листов  
подпись В. В. В.

