

КОПИЯ

Дело № 3а-330/2024
55OS0000-01-2024-000208-96
Строка стат. отчета 3.011



Омский областной суд

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

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

Ведерниковой Н.В.
Жунусове Д.Д.,
Карачинцевой О.Г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании 27 июня 2024 года в городе Омске административное дело по административному исковому заявлению акционерного общества «Омэлектромонтаж» о признании не действующими пункта 1265 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год, утвержденного приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 26 ноября 2021 года № 93-п, пункта 1305 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, пункта 1621 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,

установил:

приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 26 ноября 2021 года № 93-п, опубликованным на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> 26 ноября 2021 года, определен Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год (далее – Перечень на 2022 год).

В указанный Перечень (пункты 1265, 1264) в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, включено здание с кадастровым номером 55:36:190353:109 и находящиеся в нем помещения с кадастровыми номерами 55:36:109353:112 (принадлежащее административному истцу) и

55:36:109353:111, расположенные в названном здании по адресу: г. Омск, ул. Заводская, д. 5.

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).

В указанный Перечень (пункты 1304, 1305) в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, включены вышеуказанные объекты недвижимости.

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), в который (пункты 1620, 1621) также включены в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, вышеуказанные объекты недвижимости (том 1 л.д. 16).

Акционерное общество «Омэлектромонтаж» (далее – АО «Омэлектромонтаж», общество), являясь собственником указанного выше помещения с кадастровым номером 55:36:190353:112, обратилось в суд с административным иском (с учетом письменных уточнений) о признании не действующими: пункта 1265 Перечня на 2022 год, пункта 1305 Перечня на 2023 год, пункта 1621 Перечня на 2023 год, полагая, что нежилое помещение не соответствует критериям, предусмотренным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), на основании которых спорный объект включен в названные Перечни. 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. 3-11, 227-232, том 2 л.д. 156).

В судебном заседании представитель административного истца по доверенности Малыгин С.М. административный иск поддержал.

Представитель административного ответчика Министерства имущественных отношений Омской области Бондаренко Ю.П. в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных требований, полагая, что спорный объект недвижимости обоснованно включен в оспариваемые Перечни. Указала, что на момент утверждения оспариваемых Перечней вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположено здание с находящимся в нем спорным помещением административного истца, а также предназначение спорного объекта недвижимости отвечают критериям, предусмотренным подпунктом 1 пункта

1, подпунктами 1 и 2 пункта 3 статьи 378.2 НК РФ (письменные отзывы – том 2 л.д. 66-69, 163-164).

Представитель заинтересованного лица общества с ограниченной ответственностью «ИмКом» (далее – ООО «ИмКом»), являющегося собственником помещения с кадастровым номером 55:36:109353:111, относящегося к спорному зданию с кадастровым номером 55:36:190353:109, в судебном заседании участие не принимал, о месте и времени его проведения извещен надлежащим образом. В письменном отзыве указал, что заявленные АО «Омэлектромонтаж» требования подлежат удовлетворению, поскольку включение в оспариваемые Перечни помещений, относящихся к зданию с кадастровым номером 55:36:190353:109, носило формальный характер. Обследование спорных помещений в январе 2024 года подтверждает позицию административного ответчика (том 2 л.д. 211-212).

Выслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, заслушав заключение прокурора Карачинцевой О.Г., полагавшей, что административный иск подлежит удовлетворению, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 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.

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 оспариваемых Перечней на 2022 год и 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 оспариваемого Перечня на 2024 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.

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 Налогового кодекса Российской Федерации).

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.

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 том числе относятся административно-деловой центр (подпункт 1 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ), 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 (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.

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).

Пунктом 2 статьи 4.2 Закона Омской области от 21 ноября 2003 года № 478-ОЗ «О налоге на имущество организаций» (действовавшего на момент утверждения Перечней на 2022 год и 2023 год, утратившего силу 31 декабря 2022 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 5 000 квадратных метров.

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.

По смыслу приведенных предписаний федерального законодательства, для включения объекта недвижимости в названный Перечень достаточно, чтобы объект недвижимости отвечал хотя бы одному из указанных критериев.

АО «Омэлектромонтаж» является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 55:36:190353:112, площадью 10 318,2 кв.м, расположенного в здании с кадастровым номером 55:36:190353:109 по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Заводская, д. 5, пом. 2П (том 1 л.д. 145-150) и, соответственно, плательщиком налога на имущество организации.

Как установлено судом, основаниями для включения принадлежащего административному истцу нежилого помещения в оспариваемые Перечни послужило нахождение указанного здания, площадью 11783,3 кв.м, в котором размещается принадлежащее административному истцу помещение, на земельном участке с кадастровым номером 55:36:050203:46, вид разрешенного использования которого именовался до 1 декабря 2023 года следующим образом - «для производственных целей под строения, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического производственного снабжения, сбыта и заготовок», что, по мнению административного ответчика, предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения. Кроме того, по мнению административного ответчика, площадь помещений в здании, предназначенных для размещений офисов и сопутствующей инфраструктуры, объектов общественного питания, составляет более 20 % площади здания (том 1 л.д. 52, 56-58, том 2 л.д. 122, 123).

Данные выводы сделаны административным ответчиком на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре (далее – ЕГРН) и технической документации, при руководстве критериями, предусмотренными подпунктами 1, 2 пункта 3 статьи 378.2 НК РФ.

Как следует из данных ЕГРН, реестрового дела, свидетельства о государственной регистрации права собственности от 6 апреля 2012 года серии 55-АА № 309410, земельный участок с кадастровым номером 55:36:050203:46 (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир – главный корпус, почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Советский АО, ул. Заводская, д. 7), действительно, имел до 1 декабря 2023 года названный вид разрешенного использования (том 1 л.д. 52, том 2 л.д. 123).

В соответствии с выпиской из ЕГРН по состоянию на 1 декабря 2023 года и по настоящее время земельный участок с кадастровым номером 55:36:050203:46 значится с видом разрешенного использования: «производственная деятельность (код 6.0), склад (код 6.9), складские площадки (код 6.9.1), стоянка транспортных средств (код 4.9.2)». Данные изменения внесены в ЕГРН уполномоченным органом по заявлению собственника земельного участка от 22 ноября 2023 года (том 1 л.д. 45, том 2 л.д. 97, 123).

Выпиской из ЕГРН подтверждается, что в пределах указанного земельного участка расположены объекты недвижимости, в том числе здание с кадастровым номером 55:36:190353:109, с находящимися в нем нежилыми помещениями - с кадастровыми номерами 55:36:190353:112 (принадлежащим административному истцу АО «Омэлектромонтаж») и 55:36:190353:111 (принадлежащим заинтересованному лицу ООО «ИмКом») (том 1 л.д. 145-150, том 2 л.д. 97-100, 187-190, 199-203).

Земельный участок, в границах которого расположено названное здание, находится в пределах территориальной зоны П-1 (территориальная производственная зона) (том 1 л.д. 81).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденными решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 года № 201 (в редакции, действующей на дату принятия оспариваемых Перечней), производственная зона (П-1) предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских объектов, деятельность которых связана с высоким уровнем шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта (статья 52).

Согласно пункту 2 статьи 52 указанных Правил землепользования и застройки Производственная зона (П-1) и ее подзоны предполагают несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

При этом приведенный выше вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 55:36:050203:46 (на дату формирования и утверждения оспариваемых Перечней) однозначно не предполагает размещения на земельном участке офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания и, следовательно, не позволяет отнести спорный объект недвижимости к административно-деловому и (или) торговому центрам (комплексам), а также нежилым помещениям, назначение, разрешенное использование или наименование которых предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 18 февраля 2004 года серии 55 АА № 615946, принадлежащее административному истцу нежилое помещение (№ 2П), условный номер 55-00-196356 (в настоящее время кадастровый номер 55:36:190353:112), общей площадью 10348,4 кв.м. находится в трехэтажном кирпичном строении с одноэтажной кирпичной пристройкой (здание гаража, инструментальная, служебно-бытовое помещение (АБК), производственный цех МЭЗ-литеры А, А1).

При названных обстоятельствах возможность включения здания и помещений в нем в указанные Перечни объектов недвижимого имущества на основании критерия, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположено здание, должна выясняться компетентным органом, исходя из предназначения и (или) фактического использования здания (помещений в нем).

Также следует заметить, что в Приложениях № 1 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года № 226 (действовавшим на

дату утверждения Перечня на 2022 год, утративши силу 28 февраля 2022 года) и Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 4 августа 2021 № П/0336 (действующим на дату утверждения Перечней на 2023 год и 2024 год и по настоящее время) земельные участки для целей определения кадастровой стоимости группируются по видам использования - сегментам. Вид использования «Размещение административных, бытовых и хозяйственно-бытовых зданий и сооружений, объектов общественного питания» включен в сегмент № 4 «Предпринимательство». В сегменте № 6 «Производственная деятельность» отсутствует названный вид использования, содержатся виды производственной деятельности, разграниченные по отраслям производства.

В ранее действовавших Методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15 февраля 2007 года № 39 (утративших силу на основании приказа Минэкономразвития России от 21 сентября 2017 года № 470), давались разъяснения, согласно которым виды разрешенного использования земельных участков: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения; земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок – предусматривались как самостоятельные виды разрешенного использования земельных участков (пункты 1.2.5, 1.2.7, 1.2.9).

При этом в Технических рекомендациях по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными Приказом Роснедвижимости от 29 июня 2007 года № П/0152 (действовавших до 2 июля 2012 года), в пункте 2.2 указывалось (Таблица 1 Приложения 2), что вид разрешенного использования земельных участков – «земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленного, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» - предусматривает земельные участки исключительно производственного назначения.

Учитывая совокупность изложенного, суд приходит к выводу о том, что включение в оспариваемые Перечни спорного объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:36:050203:46 с приведенным выше видом разрешенного использования не соответствует положениям статьи 378.2 НК РФ.

Из пояснений представителей административного ответчика и представленных в материалы дела документов также следует, что основанием для включения нежилого помещения административного истца с

кадастровым номером 55:36:190353:112 в оспариваемые Перечни послужили акты о фактическом использовании объекта недвижимости (здания) от 10 июня 2021 года № 79, от 16 июня 2022 года № 76, от 26 июня 2023 года № 248, при подготовке которых использовались данные технического паспорта, изготовленного по состоянию на 28 января 2003 года (том 1 л.д. 112). Фактическое обследование здания и помещений в нем до его включения в оспариваемые Перечни не осуществлялось.

Согласно указанным Актам о фактическом использовании объекта недвижимости от 10 июня 2021 года № 79 и от 26 июня 2023 года № 248: вид объекта недвижимости - здание нежилого фонда с кадастровым номером 55:36:190353:109, общая площадь объекта – 11 783,3 кв.м, мероприятие проведено на основании документов технического учета (инвентаризации) и сведений ЕГРН. Описание части здания: наименование помещений – производственная база с АКБ, вид фактического использования – офисы, столовая, гаражи. Данные расчетов: фактическая площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры – 2 401,5 кв.м, для размещения объектов общественного питания – 276 кв.м, общая площадь объекта недвижимого имущества, используемая для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, объектов общественного питания, бытового обслуживания и размещения торговых объектов – 2 677,5 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 объектов недвижимого имущества – более 20 %. Заключение: здание и нежилое помещение фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания и подлежит включению в проект Перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Омской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (том 1 л.д. 59-61, том 2 л.д. 70-72, 73-75).

В Акте о фактическом использовании объекта недвижимости от 26 июня 2023 года № 248 содержатся аналогичные сведения (отличие - в незаполнении значения показателя общей площади, складывающегося из суммы двух выше приведенных показателей (2 401,5 кв.м и 276 кв.м) (том 1 л.д. 73-75, 76-78).

Пунктом 9 статьи 378.2 НК РФ установлено, что вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемым с учетом положений пунктов 3, 4, 5 настоящей статьи высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации.

Постановлением Правительства Омской области от 28 декабря 2016 г. № 406-п утвержден Порядок определения вида фактического использования здания (строений, сооружений) и помещений (далее - 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 (в редакции Порядка, действовавшей на дату утверждения Перечней на 2022 год и 2023 год, - пункты 4 и 5).

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).

Согласно пункту 10 Порядка, в случае если при проведении мероприятий возникли обстоятельства, препятствующие доступу уполномоченных работников к указанным объектам недвижимости, и имеются документы, свидетельствующие об использовании таких объектов недвижимости для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, акт о фактическом использовании данных объектов недвижимости оформляется с указанием выявленных признаков размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания с приложением фото- и (или) видеоматериалов и указанием обстоятельств, препятствовавших доступу уполномоченных работников к указанным объектам недвижимости.

В судебном заседании стороной административного ответчика не оспорено, что при составлении Актов о фактическом использовании нежилого здания должностные лица Министерства имущественных отношений Омской области, иные уполномоченные лица не проводили фактическое обследование помещений в здании; обстоятельств, препятствующих доступу уполномоченных работников к помещениям объекта недвижимости, не имелось.

Из ответа Министерства имущественных отношений Омской области от 14 сентября 2023 года на обращение административного истца усматривается, что указанные в выше приведенных Актах итоговые площади

по внутреннему обмеру в квадратных метрах получены из экспликации к поэтажному плану строения, прилагаемому к техническому паспорту нежилого помещения с кадастровым номером 55:36:190353:112 от 28 января 2003 года, в том числе: канцелярские (основные и вспомогательные) помещения, предприятия общественного питания (основные и вспомогательные), что, по мнению административного ответчика, составило более 20% от общей площади здания (том 1 л.д. 66-67).

Вместе с тем судом установлено и не оспаривалось участниками процесса, что в указанные 20% площади здания административным ответчиком учтены такие виды помещений, как «бытовка», «душ», «моечная», «кладовая», «тамбур», «лестничная клетка», «умывальник», «туалет», «коридор», «шкаф», «раздевалка», «баня», «подсобное», то есть которые не предполагают их использование в целях, установленных статьей 378.2 НК РФ.

Также административным ответчиком включены в названную 20-процентную долю площадей здания помещения с наименованием «кабинет», однако данный термин не является тождественным по значению термину «офис»; назначение и разрешенное использование помещений, поименованных в техническом паспорте «кабинеты», не определены. Следовательно, сделать вывод о том, что помещение с наименованием «кабинет» предусматривает размещение офиса и сопутствующей офисной инфраструктуры, исходя только из его наименования, нельзя, это не соответствует требованиям выше приведенного пункта 8 Порядка определения вида фактического использования здания (строений, сооружений) и помещений. Кроме того, помещения с наименованием «кабинет» могут использоваться и используются, исходя из пояснений представителя административного истца, не только для сдачи в аренду под офисы, но и для работы в них собственного персонала АО «Омэлектромонтаж».

С учетом экспликации и поэтажного плана здания технического паспорта от 28 января 2003 года, площадь помещений с наименованием «кабинеты» и «библиотека» составляет 1 217,7 кв.м, площадь помещений объектов общественного питания – 276 кв.м, всего 1 493,7 кв.м.

Кроме того, исходя из экспликации к поэтажному плану и пояснений представителя административного истца, отдельные помещения здания фактически и функционально в соответствии с поэтажным планом не могут быть использованы для размещения канцелярских помещений, используются как производственные, поскольку это склады продукции, выездные проемы цехов, санитарные помещения, кладовые цеха и прочие помещения, относящиеся к собственной хозяйственной деятельности АО «Омэлектромонтаж».

Согласно Техническому паспорту спорного нежилого объекта от 28 января 2003 года, нежилое помещение представляет собой производственную базу с АБК (здание гаража, инструментальная, служебно-бытовое помещение

– АБК, производственный цех МЭЗ) с одноименными назначением и использованием, общая площадь строения (здания) - 11 783,3 кв.м, из которых площадь помещения № 2П (принадлежащего административному истцу) – 10 348,4 кв.м. Здание имеет 3 этажа, состоит из строения площадью 1 075,4 кв.м и пристройки – 7 841,9 кв.м (том 1 л.д. 112-129).

Из представленных административным истцом документов следует, что часть помещений сдается им в аренду (том 1 л.д. 159-161, 233-250, том 2 л.д. 1-52).

Исходя из анализа договоров аренды, в 2022, 2023, 2024 годах площадь помещений, предоставленных в аренду под объекты общественного питания, составила 230 кв.м; общая площадь помещений, предоставленных под офисы в 2022 году и 2023 годах - 226,4 кв.м, в 2024 году – 234 кв.м, что менее 20% от общей площади здания.

Согласно пояснениям представителя административного истца, в помещении с кадастровым номером 55:36:190353:112 на первом этаже здания располагается собственный производственный цех АО «Омэлектромонтаж», столовая общественного питания для неограниченного круга лиц (помещения столовой сдаются в аренду), на втором и третьем этажах находятся помещения (в том числе кабинеты) сотрудников АО «Омэлектромонтаж», бытовки, туалеты, душевые помещения, используемые собственными работниками предприятия, а также часть помещений, сдаваемых в аренду третьим лицам (общей площадью менее 5%). В помещениях АО «Омэлектромонтаж» фактически осуществляется производственная деятельность, в связи с чем в качестве офисных (и вспомогательных к ним) помещений, подлежащих сдаче в аренду третьим лицам, они не могут быть использованы.

При изготовлении нового технического паспорта от 4 декабря 2023 года наименование помещений приведены в соответствие с их фактическим использованием, что следует из Акта о фактическом использовании спорного объекта недвижимости от 11 января 2024 года, составленного после утверждения оспариваемых Перечней, по результатам внепланового фактического обследования спорного здания и помещений в нем, инициированного административным истцом (том 1 л.д. 90-111, том 2 л.д. 79-80).

Из названного Акта о фактическом использовании спорного объекта недвижимости от 11 января 2024 года усматривается, что доля площади недвижимого имущества спорного помещения, 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 % (1322,6 кв.м); в здании расположена столовая, административно-производственное помещение, административные помещения, которые по большей части используются для осуществления собственной хозяйственной деятельности (710,6 кв.м), в аренде находится 234 кв.м (том 2 л.д. 79-80).

Фактическое обследование спорных помещений в январе 2024 года согласуется с позицией административного ответчика.

Из представленного в материалы дела устава АО «Омэлектромонтаж» и выписки из ЕГРЮЛ следует, что основными видами деятельности общества являются: производство электромонтажных работ, комплексное выполнение электромонтажных и пусконаладочных работ, проектирование и сервисное обслуживание электроустановок, изготовление электромонтажных изделий и конструкций; промышленная деятельность по изготовлению кабельно-продуктовой продукции, осветительной арматуры, щитков, шкафов и нестандартного оборудования; производство товаров народного потребления, оказание услуг автотранспортом или строймеханизмами, осуществление коммерческой и посреднической деятельности с целью обеспечения материальными ресурсами общества и его участников, производство строительных работ, изготовление стройматериалов и конструкций, деревообработка (том 1 л.д. 19, 27-30).

Таким образом, спорное здание в большей части составляет инфраструктуру предприятия, функционально не отделимой от его производственной деятельности и входит в его состав.

Каких-либо доказательств, с достоверностью свидетельствующих о фактическом использовании не менее 20% общей площади нежилого здания для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания на дату формирования Перечней, административным ответчиком не представлено.

Таким образом, поскольку содержание технического паспорта, наименование помещений однозначно не свидетельствовали о наличии в спорном объекте помещений, площадью более 20 процентов от общей площади здания, используемых в установленных статьей 378.2 НК РФ целях, и вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен этот объект, также не давал оснований для вывода о его соответствии критериям, указанным в статье 378.2 НК РФ, а проверка фактического использования здания и помещений в нем на момент формирования и утверждения Перечней уполномоченным органом не проводилась, суд приходит к выводу о неправомерности включения спорного объекта в оспариваемые пункты Перечней.

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.

Оспариваемые Перечни Министерства имущественных отношений Омской области применялись к административному истцу в сфере

налогообложения, что подтверждается платежными поручениями об уплате налога на имущество организации. Кроме этого, административным истцом в материалы дела представлено требование Межрайонной ИФНС России № 9 по Омской области от 26 апреля 2023 года № 8691 о предоставлении административным истцом пояснений по факту отражения объекта с кадастровым номером 55:36:190353:112 в разделе 2.1 налоговой декларации по налогу на имущество организации за 2022 год, в то время как объект включен в Перечень на 2022 год (том 2 л.д. 104).

Включение объекта с кадастровым номером 55:36:190353:112 в названные Перечни влечет увеличение налоговых обязательств для его собственника, то есть оспариваемые акты затрагивают права и законные интересы административного истца.

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 пункта 1265 Перечня на 2022 год, пункта 1305 Перечня на 2023 год, пункта 1621 Перечня на 2024 год приведенным выше положениям Налогового кодекса Российской Федерации и законодательству Омской области, регулирующему вопросы отнесения объектов недвижимого имущества к объектам, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, оспариваемые положения следует признать не действующими.

Определяя момент, с которого оспариваемые нормативные правовые акты должны быть признаны не действующими в оспариваемой части, суд исходит из того, что с учетом приведенных выше обстоятельств 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 2022, 2023, 2024 годы подлежат признанию не действующими со дня их принятия.

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

решил:

Признать не действующими со дня принятия:

пункт 1265 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год, утвержденного приказом Министерства имущественных отношений

Омской области от 26 ноября 2021 года № 93-п «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год»,

пункт 1305 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»,

пункт 1621 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.

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

Мотивированное решение изготовлено 8 июля 2024 года.

<p>“КОПИЯ ВЕРНА”</p> <p>подпись судьи _____</p> <p>секретаря судебного заседания _____</p> <p><i>Григорьева Ю.В. Л</i></p> <p>(Ф.И.О., подпись)</p> <p>27. 10 20 24</p>

<p>Решение вступило в законную силу</p> <p>« 08. 10 2024 »</p> <p>Судья: _____</p>
--