

КОПИЯ

ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЕВОЙ СУД

Дело № За-264/2026
УИД 75OS0000-01-2026-000301-28

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

26 мая 2026 года

г. Чита

Забайкальский краевой суд в составе:
председательствующего судьи Скубьевой С.А.,
при секретаре судебного заседания Дондокове А.З.,
с участием:
представителей административного истца Секержинского К.В., Губаренко
А.С.,
прокурора отдела прокуратуры Забайкальского края Апрелковой В.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению Жирова Евгения Вениаминовича о
признании недействующим пункта 11920 Перечня объектов недвижимого
имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового
кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база
определяется как кадастровая стоимость имущества, на 2025 год,
утвержденного распоряжением Департамента государственного имущества и
земельных отношений Забайкальского края от 27 декабря 2024 года
№ 6086/р, взыскании судебных расходов,

установил:

распоряжением Департамента государственного имущества и
земельных отношений Забайкальского края от 27 декабря 2024 года № 6086/р
определен Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в
подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской
Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как
кадастровая стоимость имущества, на 2025 год (далее – Перечень на 2025
год).

Пунктом 11920 Перечня на 2025 год в названный перечень включен
объект недвижимости нежилое помещение с кадастровым номером
75:32:030650:1032, расположенное по адресу: Забайкальский край, г. Чита,
ул. Тимирязева, 25, пом. 1.

10 апреля 2026 года Жиров Е.В., являясь собственником названного
объекта недвижимости, в лице представителя по доверенности
Секержинского К.В., обратился в Забайкальский краевой суд с

вышеуказанным административным исковым заявлением, полагая незаконным включение здания в Перечень, поскольку данный объект не обладает признаками объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, следовательно, включение их в перечни объектов недвижимого имущества противоречит статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс РФ) и нарушает законные интересы административного истца, необоснованно возлагая обязанность по уплате налога на имущество физических лиц в завышенном размере.

Одновременно Жировым Е.В. заявлено требование о взыскании судебных расходов на оплату государственной пошлины в размере 4 000 рублей, на оплату услуг представителя в размере 100 000 рублей и на оплату услуг нотариуса в размере 3 550 рублей.

Административный ответчик Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края в лице представителя Меновщиковой А.В. представила письменные возражения, в которых в удовлетворении заявленных требований просила отказать, указав, что объект недвижимого имущества, с кадастровым номером 75:32:030650:1032, расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Тимирязева, 25, пом. 1, площадью 2047,5 кв. м. (далее – Объект) согласно выписке из технического паспорта имеет наименование – офис с пристроенными складскими помещениями, назначение – административно-складское, торговое; согласно выписке из ЕГРН наименование объекта – офис с пристроенными складскими помещениями, назначение – административно-складское, земельный участок с разрешенным использованием – для размещения и эксплуатации административного здания с пристроенным складским помещением. На основании акта обследования объекта недвижимости от 12.09.2024 № 104, проведенного Забайкальским архивно-геоинформационным центром, процентное соотношение площадей объекта не определено, помещение используется как офисное со складскими помещениями с преимуществом офисных площадей. В связи с чем Объект был включен в Перечень на 2025 год. 27 апреля 2026 года проведен повторный осмотр Объекта, установлено, что невозможно произвести точный расчет процентного соотношения офисных, складских и подсобных помещений цокольного и 1-го этажей, на мансардном этаже офисы занимают 586,2 кв.м. – 29 % от общей площади помещения. Полагает, что вышеуказанный объект включен в Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подп. 1, 2 п. 1 ст. 378.2 Налогового кодекса РФ, правомерно.

21 мая 2026 года в Забайкальский краевой суд от представителя административного ответчика Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края Колосова В.Д. поступило ходатайство, в котором просит в случае удовлетворения административных исковых требований, уменьшить размер возмещения расходов на оплату услуг представителя до 4 935 рублей.

Административный истец Жиров Е.В., надлежащим образом извещенный о дате, времени и месте рассмотрения дела, в суд не явился.

В судебном заседании представители административного истца Жирова Е.В. - Секержинский К.В., Губаренко А.С. заявленные требования поддержали по доводам, изложенным в административном исковом заявлении и дополнительных письменных пояснениях.

Представитель административного ответчика Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела, в суд не явился. Ранее в судебном заседании представитель административного ответчика Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края Колосов В.Д. просил отказать в удовлетворении заявленных требований по основаниям, изложенным в возражениях на административное исковое заявление.

На основании статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ) суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие административного истца и представителя административного ответчика.

Изучив материалы дела, заслушав участвующих в деле лиц, заключение прокурора Апрелковой В.С., полагавшей административное исковое заявление подлежащим удовлетворению, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 статьи 20 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ) административные дела об оспаривании нормативных правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации рассматриваются краевым судом в качестве суда первой инстанции.

Порядок и особенности рассмотрения указанной категории административных дел закреплены в главе 21 КАС РФ.

В части 1 статьи 208 КАС РФ установлено, что с административным исковым 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.

В статье 57 Конституции Российской Федерации закреплено, что каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы.

Согласно пункту «и» части 1 статьи 72, части 2 статьи 76 Конституции Российской Федерации установление общих принципов налогообложения и сборов в Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации; по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с

ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

Налог на имущество физических лиц является местным налогом, устанавливается и вводится в действие в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований (подпункт 2 статьи 15, абзац первый пункта 1 статьи 399 названного Кодекса).

Согласно статье 400 Налогового кодекса РФ налогоплательщиками налога (далее в настоящей главе - налогоплательщики) признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 401 настоящего Кодекса, подпунктом 6 пункта 1 которой предусмотрены иные здание, строение, сооружение, помещение.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 406 Налогового кодекса РФ налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, нормативными правовыми актами представительного органа федеральной территории «Сириус») в размерах, не превышающих 2 процентов в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса.

Законом Забайкальского края от 18 ноября 2014 года № 1081-ЗЗК «О реализации абзаца третьего пункта 1 статьи 402 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» установлена единая дата начала применения на территории Забайкальского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения - 1 января 2015 года.

Решением Думы городского округа «Город Чита» от 27 ноября 2014 года № 71 «Об установлении налога на имущество физических лиц на территории городского округа «Город Чита» установлен налог на имущество физических лиц, в том числе в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14 декабря 2021 года Жиров Е.В. является собственником помещения с кадастровым номером 75:32:030650:1032, площадью 2047,5 кв.м, назначение: нежилое, наименование: офис с пристроенными складскими помещениями, расположенное по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Тимирязева, 25, пом. 1 (том 1 л.д. 12-18).

Таким образом, Жиров Е.В. как лицо, владеющее на праве собственности объектом недвижимости, включенным в Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2

Налогового кодекса РФ, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, на 2025 год, утвержденный соответствующим распоряжением Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края, и обязанное уплачивать налог на имущество физических лиц, в силу части 1 статьи 208 КАС РФ относится к числу лиц, имеющих право на предъявление в суд административного искового заявления о признании указанного нормативного правового акта недействующим.

В соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1 марта текущего 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; направляет перечень в электронной форме в налоговый орган по субъекту Российской Федерации; размещает перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Постановлением Правительства Забайкальского края от 27 апреля 2017 года № 171 «О реализации некоторых положений статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации» определено, что Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края является уполномоченным исполнительным органом государственной власти Забайкальского края по определению на очередной налоговый период перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества; по направлению перечня в электронной форме в налоговый орган по Забайкальскому краю; по размещению перечня на официальном сайте Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Указанным постановлением утвержден Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

В соответствии с пунктом 12.2.3 Положения о Департаменте государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края, утвержденного постановлением Правительства Забайкальского края от 29 декабря 2017 года № 585, Департамент на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, законов края, нормативных правовых актов Губернатора края и Правительства края самостоятельно принимает нормативные правовые акты об определении перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового

кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

В статье 46 Устава Забайкальского края закреплено, что к нормативным правовым актам относятся, в том числе постановления Правительства Забайкальского края, приказы иных органов исполнительной власти края. К правовым актам ненормативного характера (индивидуальным актам) относятся, в том числе распоряжения Правительства Забайкальского края, приказы и распоряжения иных органов исполнительной власти края.

Согласно статье 1 Закона Забайкальского края от 18 декабря 2009 года № 321-ЗЗК «О нормативных правовых актах Забайкальского края» нормативный правовой акт Забайкальского края (далее - нормативный правовой акт) - принятый (изданный) в установленном порядке акт уполномоченного на то органа государственной власти Забайкальского края или должностного лица, устанавливающий правовые нормы (правила поведения), обязательные для неопределенного круга лиц, рассчитанные на неоднократное применение, направленные на урегулирование общественных отношений либо на изменение или прекращение существующих правоотношений. Нормативными правовыми актами осуществляется правовое регулирование по предметам совместного ведения Российской Федерации и Забайкальского края в пределах полномочий Забайкальского края, а также по предметам ведения Забайкальского края.

Официальным опубликованием приказа иного исполнительного органа Забайкальского края считается его первая публикация в газете «Забайкальский рабочий», либо в газете «Азия-Экспресс», либо на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» «Официальный интернет-портал правовой информации исполнительных органов государственной власти Забайкальского края» (<http://право.забайкальскийкрай.рф>), либо на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» «Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), либо на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» «Забайкальский рабочий» (www.zabrab75.ru) (часть 2 статьи 26 указанного Закона Забайкальского края от 18 декабря 2009 года № 321-ЗЗК).

Распоряжение Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 27 декабря 2024 года № 6086/р об определении Перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, отвечают признакам, характеризующим нормативный правовой акт: издание его в установленном порядке уполномоченным органом государственной власти, наличие в нем правовых норм (правил поведения), обязательных для неопределенного круга лиц, рассчитанных на неоднократное применение, направленных на урегулирование общественных отношений либо на изменение или прекращение существующих правоотношений (пункт 2 постановления

Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами»).

Определение оспариваемого Перечня распоряжением, а не приказом Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края, и не опубликование, как предписано в части 2 статьи 26 Закона Забайкальского края от 18 декабря 2009 года № 321-33К «О нормативных правовых актах Забайкальского края», не может свидетельствовать о нарушении порядка их принятия и опубликования.

Перечень объектов недвижимого имущества опубликован 28 декабря 2024 года на официальном сайте Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (www.gosim.75.ru) согласно установленному пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ порядку, и лицам, права и свободы которых они затрагивают, была обеспечена возможность ознакомиться с содержанием этого акта (т. 2 л. д. 7).

Принимая во внимание вышесказанное, суд приходит к выводу о соблюдении административным ответчиком порядка принятия и опубликования оспариваемых нормативных правовых актов, принятых в пределах полномочий субъектов Российской Федерации.

Проверяя соответствие оспариваемых положений нормативного правового акта нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд приходит к следующим выводам.

Виды недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется исходя из их кадастровой стоимости, перечислены в статье 378.2 Налогового кодекса РФ, в которой указаны, в том числе административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них (подпункт 1 пункта 1), а также нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания (подпункт 2 пункта 1).

Согласно пункту 3 статьи 378.2 Налогового кодекса 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:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения;

2) 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).

В пункте 4 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ содержатся аналогичные нормы определяющие критерии признания нежилого здания (строения, сооружения) торговым центром (комплексом) отличительной чертой которого является возможность размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, а также в пункте 4.1 этой статьи в отношении названных объектов недвижимости, которые признаются 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.

В силу пункта 5 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ в целях настоящей статьи фактическим использованием нежилого помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Таким образом, по смыслу приведенных выше положений Налогового кодекса РФ, отнесение недвижимого имущества к объектам делового, административного или коммерческого назначения, а также к объектам бытового обслуживания осуществляется в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположено здание (строение, сооружение), и фактического использования помещений.

В силу пункта 9 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ 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.

Как следует из пояснений представителя Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края Колосова В.Д., принадлежащий административному истцу объект недвижимости включен в оспариваемый Перечень на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, как нежилое помещение, которое фактически используется для размещения офисов и согласно сведений из ЕГРН имеет наименование «офис со встроенными складскими помещениями».

Из материалов дела следует, что административному истцу на праве собственности принадлежит помещение с кадастровым номером 75:32:030650:1032, назначение – нежилое, наименование – офис со встроенными складскими помещениями, расположенное по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Тимирязева, 25, пом. 1 (том 1 л.д. 12-18).

Здание с кадастровым номером 75:32:030650:1032, находится в границах земельного участка с кадастровым номером 75:32:030650:1, категория земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для размещения и эксплуатации административного здания с пристроенным складским помещением (назначение складское), что удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 2 апреля 2026 года (том 1 л.д. 19-25). Данное обстоятельство стороной административного ответчика не оспорено.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Согласно части 11 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 утвержден Классификатор видов разрешенного использования, которым определены виды разрешенного использования земельных участков (утратил силу в связи с изданием Приказа Минэкономразвития России от 12 февраля 2021 года № 68).

Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 утвержден новый Классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

Классификаторы видов разрешенного использования не содержат такого вида разрешенного использования «для размещения и эксплуатации административного здания с пристроенным складским помещением (назначение складское)».

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 75:32:030650:1 «для размещения и эксплуатации административного здания с пристроенным складским помещением (назначение складское)» не позволяет безусловно сделать вывод, что он предусматривает размещение объектов, перечисленных в статье 378.2 Налогового кодекса РФ, следовательно, по данному критерию помещение с кадастровым номером 75:32:030650:1032 в оспариваемые Перечни включено быть не могло.

Наличия 20 процентов общей площади помещений здания, имеющих назначение, предусматривающее размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, для признания здания предназначенным для использования или фактически используемым в целях делового, административного или коммерческого назначения (п.п 2 п. 3 ст. 378.2 НК РФ), судом также не установлено.

Согласно выписке из технического паспорта, составленного по состоянию на 15 января 2009 года, спорный объект является нежилым помещением, назначение – административное, складское, торговое, общей площадью 2047,5 кв.м.

Из экспликации № 1 к техническому паспорту следует, что помещение 1 с кадастровым номером 75:32:030650:1032 площадью 2047,5 кв.м., состоит из цокольного этажа площадью 412 кв.м., 1 этажа - 837,5 кв.м., мансарда – 798 кв.м. В состав здания преимущественно входили следующие помещения: вестибюль, лестницы, коридоры, кабинеты, туалеты, склады, подсобные, гаражи, серверная, столовая, кухня. Имеется также помещение с наименованием «торговый зал», площадь которого составляет 196,6 кв.м. или 9,6 % от общей площади здания, что менее требуемых 20 % (том 1 л.д. 26-39).

При этом термин "кабинет" не является тождественным термину "офис", помещения с назначением "кабинет" не могут быть учтены судом в качестве офисных помещений.

Таким образом, документами технического учета не подтверждается, что спорное здание имеет помещения общей площадью не менее 20 процентов от общей площади здания, назначение, разрешенное

использование или наименование которых предусматривает размещение объектов, перечисленных в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Постановлением Правительства Забайкальского края от 27 апреля 2017 года № 171 «О реализации некоторых положений статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации» утвержден Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

В соответствии с данным Порядком определение вида фактического использования объектов недвижимого имущества осуществляется Департаментом государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края, в том числе через подведомственные учреждения, с учетом пунктов 3, 4, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации. Департамент определяет вид фактического использования объектов недвижимого имущества на основании: 1) данных Единого государственного реестра недвижимости и (или) технического учета (инвентаризации); 2) сведений, полученных в результате обследования объектов недвижимого имущества; 3) иных открытых источников информации. Обследование объектов недвижимого имущества в целях определения вида их фактического использования осуществляется Департаментом в установленном им порядке.

Приказом Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 18 ноября 2015 года № 10/НПА утвержден Порядок проведения обследования объектов недвижимого имущества в целях определения вида фактического использования объектов недвижимого имущества.

Согласно названному Порядку обследование фактического использования объектов недвижимости осуществляется Краевым государственным бюджетным учреждением по архивно-информационному и геопространственному обеспечению «Забайкальский архивно-информационный центр». В ходе проведения обследования объектов недвижимости осуществляется фотосъемка (при необходимости - видеосъемка), фиксирующая фактическое использование объектов недвижимости, а также фотосъемка (при необходимости - видеосъемка) информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в указанном здании (строении, сооружении) и нежилом помещении. В случае если при проведении обследования объекта недвижимости возникли обстоятельства, препятствующие доступу лиц, уполномоченных на проведение мероприятия, в обследуемый объект и имеется информация, свидетельствующая об использовании указанного объекта недвижимости для размещения офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания, акт обследования оформляется с указанием выявленных признаков размещения офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания с приложением фотоматериалов (в случае осуществления видеосъемки -

видеоматериалов) и указанием на обстоятельства, препятствовавшие доступу лиц, уполномоченных на проведение обследования.

Из акта обследования фактического использования объекта недвижимости от 12 сентября 2024 года № 104, проведенного оценщиком 2 категории отдела государственной кадастровой оценки краевого государственного бюджетного учреждения по архивно-информационному и геопространственному обеспечению «Забайкальский архивно-геоинформационный центр» (далее – КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр»), усматривается, что объект недвижимости – нежилое помещение с кадастровым номером 75:32:030650:1032, общей площадью 2047,5 кв.м, этажей 1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 75:32:030650:1, площадью 1866,01 кв.м, с разрешенным использованием – для размещения и эксплуатации административного здания с пристроенным складским помещением (назначение складское), в помещении выполнена перепланировка (возведение перегородок), не позволяющая точно определить процентное соотношение площадей. Согласно обследованию, помещение используется как офисное со складскими помещениями (том 2 л.д. 36–38).

Вывод в акте об использовании помещения как офисного со складскими помещениями основан не на проведении соответствующих замеров площади помещений, используемых под указанные цели, а только исходя из визуального осмотра объекта недвижимости. В акте № 104 отсутствуют указания на обстоятельства, препятствовавшие доступу лиц, уполномоченных на проведение обследования, как на то ссылался в суде представитель административного ответчика.

Сведений о фактическом использовании свыше 20% общей площади помещения для размещения офисов в спорный налоговый период, в материалах дела не имеется.

Также в рамках рассмотрения настоящего дела представителем административного истца Секержинским К.В. представлены договоры аренды нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Тимирязева, 25, пом. 1, под складские помещения: договор № 46 от 1 ноября 2024 года на нежилое помещение № 56, общей площадью 15 кв.м.; дополнительное соглашение № 5 от 01.01.2025 г. к договору аренды № 9 от 01.01.2022 г. на нежилое помещение № 38, общей площадью 22,5 кв. м.; дополнительное соглашение № 4 от 01.01.2025 г. к договору аренды № 9 от 01.01.2022 г. на нежилое помещение № 36, общей площадью 24 кв. м.; дополнительное соглашение № 3 от 01.08.2024 г. к договору аренды № 9 от 01.01.2022 г. на нежилое помещение № 10, общей площадью 17 кв. м.; договор аренды № 32 от 01.01.2025 г. на нежилое помещение № 16, общей площадью 17 кв. м.; договор аренды № 26 от 01.04.2025 г. на нежилое помещение № 35, общей площадью 20 кв. м. (том 2 л.д. 75-89), что также не свидетельствует о фактическом использовании спорного нежилого помещения для размещения офисов, как утверждает административный ответчик.

Акт обследования фактического использования объекта недвижимости № 4 от 27 апреля 2026 года (т. 2 л.д. 39-42) составлен после издания оспариваемого распоряжения от 27 декабря 2024 года, в связи с чем также не может быть принят судом во внимание.

С учетом вышеизложенного, суд приходит к выводу, что нежилое помещение с кадастровым номером 75:32:030650:1032 не соответствует критериям статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, не используется для осуществления самостоятельной деловой или коммерческой деятельности, либо в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Как предписано в пункте 7 статьи 3 Налогового кодекса РФ, все неустранимые сомнения, противоречия и неясности актов законодательства о налогах и сборах толкуются в пользу налогоплательщика (плательщика сбора, плательщика страховых взносов, налогового агента).

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

Департаментом государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края относимых и допустимых доказательств, с достоверностью подтверждающих соответствие спорного здания условиям, установленным Налоговым кодексом РФ и необходимым для включения его в Перечень, не представлено.

Таким образом, признать принадлежащее административному истцу помещение объектом недвижимости, в отношении которого налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости, ни предназначение здания, ни его фактическое использование, ни вид разрешенного использования земельного участка не позволяют.

При установленных обстоятельствах, оспариваемый административным истцом Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, на 2025 год, в части включения в него помещения с кадастровым номером 75:32:030650:1032 подлежит признанию не действующим, как противоречащий приведенным выше нормам федерального законодательства, в связи с чем административный иск подлежит удовлетворению.

Определяя момент, с которого оспариваемый нормативный правовой акт должен быть признан недействующим, суд, исходя из положений пункта 1 части 2 статьи 215 КАС РФ и учитывая, что административный истец является плательщиком налога на имущество физических лиц за 2025 год, при этом признание оспариваемых норм с момента вынесения решения суда не достигнет цели восстановления нарушенных прав и законных интересов административного истца, считает необходимым признать оспариваемый пункт Перечня объектов недвижимого имущества недействующим со дня его принятия.

В соответствии с частью 1 статьи 111 КАС РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных статьями 107 и частью 3 статьи 109 КАС РФ.

Согласно части 1 статьи 103 КАС РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

Статья 106 КАС РФ к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, в том числе расходы на оплату услуг представителей, а также другие признанные судом необходимыми расходы.

Как разъяснено в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1) «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» лицо, заявляющее о взыскании судебных издержек, должно доказать факт их несения, а также связь между понесенными указанным лицом издержками и делом, рассматриваемым в суде с его участием. Недоказанность данных обстоятельств является основанием для отказа в возмещении судебных издержек (пункт 10). В целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон (статьи 2, 35 ГПК РФ, статьи 3, 45 КАС РФ, статьи 2, 41 АПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер (пункт 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1).

Административным истцом оплачена государственная пошлина за подачу административного искового заявления в размере 4000 рублей (чеки от 7 и 8 апреля 2026 года) (том 1 л.д. 11), а также понесены расходы на оформление доверенности в г. Москва в размере 2 800 рублей и на оформление равнозначной доверенности в г. Чита от 13 февраля 2026 года в размере 750 рублей (том 1 л.д. 43-44). Данные расходы подлежат возмещению, поскольку связаны с рассмотрением настоящего административного дела, подтверждены представленными в суд доказательствами.

Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 112 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ). При неполном (частичном) удовлетворении требований расходы на оплату услуг представителя присуждаются каждой из сторон в разумных пределах и распределяются в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов (статьи 98, 100 ГПК РФ, статьи 111, 112 КАС РФ, статья 110 АПК

РФ). Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства. Разумность судебных издержек на оплату услуг представителя не может быть обоснована известностью представителя лица, участвующего в деле (пункты 12-13 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1).

Расходы на оплату услуг представителя в размере 100 000 рублей подтверждаются договором на оказание услуг от 3 апреля 2025 года, заключенным между Жировым Е.В. и Секержинским К.В., обладающим высшим юридическим образованием (копия диплома 107505 0615799 от 16 мая 2022 года), а также распиской Секержинского К.В. от 3 апреля 2026 года о получении денежных средств в размере 100 000 рублей (т. 1 л.д. 40-41, 42).

Согласно вышеназванному договору об оказании услуг от 3 апреля 2025 года Секержинский К.В. взял на себя обязательства по оказанию следующих услуг: консультирование административного истца по вопросу незаконного включения объекта заказчика, расположенного по адресу: г. Чита, ул. Тимирязева, 25, пом. 1 в перечень имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость; анализ документов, сбор дополнительных документов при необходимости; составление и подача административного иска об исключении объекта из Перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества; участие в судебных заседаниях по делу, сбор и представление доказательств до вынесения решения по делу (представление интересов заказчика в суде первой инстанции); в случае необходимости иные услуги по спорному вопросу.

Определяя размер подлежащих возмещению расходов на оплату услуг представителя, суд учитывает объем оказанной юридической помощи (консультация, подготовлено и подано административное исковое заявление, дополнительные письменные пояснения по делу, участие в трех судебных заседаниях) и, принимая во внимание категорию спора, определенную его сложность, а также с учетом возражений административного ответчика о чрезмерности заявленных расходов полагает возможным взыскать в пользу административного истца 25 000 рублей.

С учетом вышеприведенного, в пользу административного истца подлежат взысканию судебные расходы, состоящие из расходов на оплату государственной пошлины, расходов на оформление доверенностей и на оплату услуг представителя, в размере 32 550 (4000+2800+750+25000) рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд решил:

административное исковое заявление Жирова Евгения Вениаминовича удовлетворить.

Признать не действующим с момента принятия:

пункт 11920 Перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, на 2025 год, утвержденного распоряжением Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 27 декабря 2024 года № 6086/р.

Сообщение о решении суда по настоящему делу опубликовать в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу на официальном сайте Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края и на официальном интернет-портале правовой информации исполнительных органов государственной власти Забайкальского края (<http://право.зabayкальскийкрай.рф>).

Взыскать с Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края в пользу Жирова Евгения Вениаминовича судебные расходы в размере 32 550 (тридцать две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы (представления) в Пятый апелляционный суд общей юрисдикции через Забайкальский краевой суд.

Судья

С.А. Скубьева

Решение в окончательной форме изготовлено 8 июня 2026 года.

Решение не вступило в законную силу		ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ	
Подлинник находится в материалах дела № 30-264/2026		Копия верна	
Судья Пичел ВВ		Судья Пичел ВВ	
8 июня 2026 г.		8 июня 2026 г.	

Забайкальский краевой суд