

Дело №3а-21/2026
УИД21OS0000-01-2025-000150-69

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

12 марта 2026 года

город Чебоксары

Верховный Суд Чувашской Республики под председательством
судьи Евлогиевой Т.Н.,
при секретаре судебного заседания Филипповой И.Н.,
с участием прокурора Захаровой О.С.,
с участием представителя административного истца Огурцова
А.А.,

представителя административного ответчика Министерства
экономического развития и имущественных отношений Чувашской
Республики Самсоновой Е.Н.,

представителя заинтересованного лица БУ ЧР
«Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития ЧР Михалкина А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении
Верховного Суда Чувашской Республики административное дело по
административному исковому заявлению Мифтахутдинова Селимзяна
Гиладовича о признании недействующим нормативного правового акта
в части,

у с т а н о в и л:

Приказом Министерства экономического развития и
имущественных отношений Чувашской Республики от 12 декабря 2023
года № 265 утвержден Перечень объектов недвижимого имущества, в
отношении которых в 2024 году налоговая база определяется как
кадастровая стоимость, который зарегистрирован Государственной
службой Чувашской Республики по делам юстиции 15.12.2023
рег.№8963, и опубликован на официальном интернет-портале правовой
информации (<http://www.pravo.gov.ru>.18.12.2023) и в Сетевом издании
"право21.рф", 15.12.2023 (л.д.50-52, 182-184).

Пунктом 84 раздела «Комсомольский район» Перечня включен
объект недвижимости с кадастровым номером 21:13:000000:2924,
расположенный по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский
район, с/пос. Комсомольское, с.Комсомольское, ул.Мебельная, д.4.

Мифтахутдинов С.Г. обратился в суд с административным иском
о признании недействующими с момента принятия указанного пункта

названного выше Перечня, ссылаясь на то, что ему принадлежит на праве собственности указанный объект недвижимости в виде административного здания, не обладающий предусмотренными подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации признаками объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Обследование здания по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения не проводилось, фактически здание не используется, не отапливается, в аренду не сдается. В связи с этим здание не подлежит включению в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых в 2024 году налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Земельный участок под зданием, принадлежащий административному истцу на праве собственности, имеет вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства, и не предназначен для ведения коммерческой деятельности.

Также административный истец сослался на то, что ранее он обращался в Верховный Суд Чувашской Республики с аналогичным административным исковым заявлением в отношении включения этого же объекта в ранее утвержденные Перечни, по которому вынесено решение от 18.06.2024, которым признаны недействующими с момента принятия соответствующие пункты приказов административного ответчика о включении объекта в Перечни объектов недвижимого имущества, в отношении которых в 2021, 2022, 2023 годах налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Изложенное свидетельствует, что указанный объект недвижимости неправомерно включен в оспариваемый в данном деле Перечень, чем нарушены права и законные интересы административного истца, так как незаконно возлагается на него обязанность по уплате налога на имущество в большем размере исходя из его кадастровой стоимости.

Административный истец Мифтахутдинов С.Г. в судебное заседание не явился, о месте и времени слушания дела извещен надлежащим образом; реализовал свое участие в судебном заседании через представителя.

Его представитель Огурцов А.А. поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в иске, и вновь привел их суду.

Представитель административного ответчика Министерства экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики Самсонова Е.Н. поддержала письменные возражения на административное исковое заявление и просила в удовлетворении административного иска отказать.

Представитель заинтересованного лица БУ «Чуваشتهхинвентаризация» Минэкономразвития и имущественных отношений ЧР Михалкин А.В. в удовлетворении иска просил отказать.

Представитель администрации Комсомольского муниципального округа Чувашской Республики в судебное заседание не явился, о месте и времени слушания административного дела извещен надлежащим образом – заказной корреспонденцией с уведомлением, в подтверждение чего в материалах дела имеется расписка в получении судебного извещения (л.д.179).

В отзыве на иск представитель администрации Комсомольского муниципального округа Чувашской Республики просил о рассмотрении дела без его участия.

В соответствии со ст. 150 КАС РФ неявка лиц, участвующих в деле, не является препятствием к рассмотрению дела, в связи с чем суд считает возможным рассмотрение дела при имеющейся явке, признав неявку остальных лиц, участвующих в деле, по неуважительной причине.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, заключение прокурора Захаровой О.С., полагавшей, что иск подлежит удовлетворению, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Положениями статей 208, 213 и 215 КАС РФ установлено, что лица, в отношении которых применен нормативный правовой акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, вправе обратиться в суд с административным иском о признании такого нормативного правового не действующим полностью или в части, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Нормативный правовой акт может быть признан судом недействующим полностью или в части, если установлено его противоречие (несоответствие) иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

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 (статьи 72 и 76 Конституции Российской Федерации).

Согласно статей 3, 14 и 15 Налогового кодекса Российской Федерации каждое лицо должно уплачивать законно установленные

налоги, которые должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Налог на имущество организаций относится к региональным налогам. Налог на имущество физических лиц относится к муниципальным налогам.

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, пункт 1 статьи 399 Налогового кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 400 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщиками налога на имущество физических лиц признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 401 названного Кодекса, подпунктом 6 пункта 1 которой предусмотрены иные здание, строение, сооружение, помещение.

Из пункта 2, подпункта 2 пункта 2 статьи 406 Налогового кодекса Российской Федерации следует, что налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в размерах не превышающих 2% в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Статьей 402 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, определяется исходя из кадастровой стоимости указанных объектов налогообложения.

В силу подпункта 4 пункта 2 статьи 8 Федерального закона от 21.12.2021 № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» законом субъекта Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах устанавливаются, вводятся в действие (прекращают действие) налоги и сборы, определяются налоговые ставки (ставки сборов), порядок и сроки уплаты налогов, сборов, устанавливаются (отменяются) налоговые льготы (льготы по сборам) и (или) основания и порядок их применения.

В силу п.44 ч.1 ст. 67 упомянутого закона 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, в том числе об установлении, изменении и отмене региональных налогов, определения элементов налогообложения по федеральным налогам в случаях, установленных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Порядок установления налога на имущество физических лиц и исполнения обязанности по его уплате определен в статье 18 Закона Чувашской Республики от 23 июля 2001 года № 38 «О вопросах налогового регулирования в Чувашской Республике, отнесенных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах к ведению субъектов Российской Федерации», согласно которой налог на имущество организаций устанавливается и вводится в действие в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации и настоящим Законом и с момента введения в действие обязателен к уплате на территории Чувашской Республики.

При этом статья 18.1 Закона Чувашской Республики от 23 июля 2001 года № 38 «О вопросах налогового регулирования в Чувашской Республике, отнесенных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах к ведению субъектов Российской Федерации», регулирующая особенности определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, в том числе в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них, введена Законом Чувашской Республики от 28 сентября 2017 года № 52 и вступила в силу с 1 января 2019 года.

Постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 13 октября 2014 года № 343 «Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения» утвержден Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, определяющий порядок осуществления мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения (пункт 1.1), в котором, в пункте 1.4 содержатся нормы, аналогичные пункту 3 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Формирование перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется исходя из их кадастровой стоимости, в том числе и для целей исчисления и уплаты

налога на имущество физических лиц, регламентируется пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и конкретизирующими его положения актами.

Согласно пункту 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу:

1) 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;

2) направляет перечень в электронной форме в налоговый орган по субъекту Российской Федерации;

3) размещает перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Органом, уполномоченным определять указанный перечень на территории Чувашской Республики, согласно пункту 1.2 Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, утвержденного постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 13 октября 2014 года № 343, является Министерство экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики, которое исполняет функции уполномоченного органа по определению перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Таким образом, административный ответчик по делу Минэкономразвития Чувашии является в Чувашской Республике уполномоченным государственным органом, утверждающим 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.

Оспариваемый Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых в 2024 году налоговая база определяется как кадастровая стоимость, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики от 12 декабря 2023 года № 265, зарегистрирован Государственной службой Чувашской Республики по делам юстиции 15.12.2023 рег.№8963, и опубликован на официальном интернет-портале правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru.18.12.2023>) и в Сетевом издании "право21.рф", 15.12.2023 (л.д.182).

Изложенное свидетельствует о том, что оспариваемый в части административным истцом нормативный правовой акт принят уполномоченным органом, в пределах его компетенции, с соблюдением требований, предъявляемых к его форме; порядок принятия, опубликования и введения его в действие не нарушен, что административным истцом не оспаривается.

Проверяя доводы административного истца о несоответствии оспариваемого нормативного правового акта нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, и нарушении его прав, суд установил следующие обстоятельства.

Согласно пункту 2 статьи 375 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них, 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 (часть 1).

Аналогичное правовое положение закреплено и пунктом 1 ст. 18.1 Закона Чувашской Республики от 23.07.2001 № 38 «О вопросах налогового регулирования в Чувашской Республике, отнесенных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах к ведению субъектов Российской Федерации», которым установлено, что налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

- 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.

Согласно части 3 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации 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).

Согласно части 4 в целях настоящей статьи 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:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого

предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

2) 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.

Согласно части 4.1 в целях настоящей статьи 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.

В целях настоящего пункта:

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.

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 государственной власти субъекта Российской Федерации (часть 9).

Согласно подпунктам 1, 4 п. 1.4 Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, утвержденного постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 13.10.2014 № 343 под административно-деловым центром понимается 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 или коммерческого назначения;

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).

Под торговым центром (комплексом) понимается 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) объектов бытового обслуживания;

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.

Под торговым объектом понимается здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), оснащенные специализированным оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания

покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров;

Под офисом понимается здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), в которых оборудованы стационарные рабочие места, используемые для размещения административных служб, приема клиентов, хранения и обработки документов, оборудованные оргтехникой и средствами связи, не используемые непосредственно для производства и продажи товаров;

Под объектом бытового обслуживания понимается здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), предназначенные и (или) фактически используемые для оказания бытовых услуг, оснащенные специализированным оборудованием, предназначенным и используемым для оказания бытовых услуг.

Под объектом общественного питания понимается здание (строение, сооружение) или часть здания (строения, сооружения), в которых оказываются услуги общественного питания, оснащенные специализированным оборудованием, предназначенным и используемым для оказания услуг общественного питания;

Пунктом 1.5 Порядка предусмотрено, 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.

Из изложенного следует, что по смыслу приведенных предписаний федерального и регионального законодательства, в Перечень подлежит включению такое здание/помещение, которое отвечает одному из критериев, установленным названными выше правовыми нормами.

Таким образом, законодатель предусмотрел, что объект недвижимости может быть отнесен к объектам недвижимости в целях статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации при условии его соответствия любому из приведенных в частях 3 и 4 указанной статьи критериев: вид разрешенного использования земельного участка; разрешенное использование или наименование помещений здания (строения, сооружения); фактическое использование здания (строения, сооружения).

В возражениях от 13.02.2026 (л.д.164-169) представитель административного ответчика Минэкономразвития Чувашии сообщил, что на момент формирования и принятия оспариваемого административным истцом Перечня объектов недвижимого имущества министерство руководствовалось данными филиала ФГБУ

«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Чувашской Республике - Чувашии и информацией органов местного самоуправления. Согласно представленным указанными органами сведениям принадлежащий административному истцу объект недвижимости содержал наименование «АДМ» (административное здание), что в соответствии с Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, утвержденным постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 13.10.2014 №343, влекло включение данного объекта в оспариваемый Перечень. С заявлением о несогласии с включением объекта в предварительный перечень и об обследовании здания на предмет его фактического использования в определенные законом сроки административный истец не обращался, соответственно, акт обследования здания при включении его в оспариваемый Перечень не оформлялся, сомнений в обоснованности включения спорного объекта недвижимости в Перечень не имелось.

Тем самым из возражений административного ответчика следует, что из всех оснований, предусмотренных статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, спорное здание включено в оспариваемый перечень объектов недвижимого имущества на 2024 год исходя из наличия в его наименовании слов «административное здание», что, по мнению административного ответчика, подразумевает признание его предназначенным для использования под размещение офисов и под иную коммерческую деятельность.

Как видно из материалов дела, административный истец Мифтахутдинов С.Г. с 22.04.2010 является собственником объекта недвижимости – здания с кадастровым номером 21:13:000000:2924 площадью 706 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский район, с/пос. Комсомольское, с.Комсомольское, ул.Мебельная, д.4. , о чем в Едином государственном реестре недвижимости имеется запись о государственной регистрации права от 22.04.2010 № 21-21-03/020/2010-195 (л.д.89-90).

Названный объект недвижимости согласно сведениям об основных характеристиках объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости от 29.01.2026 по состоянию на указанную дату имеет назначение «нежилое», наименование «АДМ здание».

Из реестрового дела следует, что на момент утверждения оспариваемого Перечня нежилое здание административного истца имело наименование – административное здание (л.д.95-150).

Так, на основании договора купли-продажи от 05.11.2004, заключенного между СХПК «Комсомольское» в лице конкурсного управляющего и Мифтахутдиновым С.Г. последний приобрел имущество согласно перечню недвижимого имущества, являющегося Приложением №1 к договору, в котором под №11 значится «АДМ здание» (л.д.115-116).

Из технического паспорта на объект недвижимости, составленного по состоянию 23.03.2004 года, следует, что здание имеет наименование «АДМ здание» (л.д.119).

В последующем на основании договора купли-продажи от 31.01.2012г., заключенного между администрацией Комсомольского района Чувашской Республики и Мифтахутдиновым С.Г., последний приобрел в собственность земельный участок площадью 185727 кв.м. с кадастровым номером 21:13:100401:374, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения Комсомольского сельского поселения, расположенный по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский район, с.Комсомольское, земельный участок расположен в восточной части КК 21:13:100401 для ведения сельскохозяйственного производства (л.д.97-99).

Из содержания указанного договора следует, что на данном земельном участке расположены объекты недвижимого имущества – нежилое двухэтажное здание площадью 706 кв.м. (ул.Мебельная 4), нежилое одноэтажное здание площадью 2,95 кв.м. (ул.Мебельная д.4 а); нежилое одноэтажное здание площадью 478,8 кв.м. (ул.Мебельная, д.4в); нежилое одноэтажное здание площадью 924 кв.м. (ул.Мебельная д.4д); одноэтажное нежилое здание площадью 261,5 кв.м. (ул.Мебельная д.4ж); одноэтажное нежилое здание площадью 1689,5 кв.м. (ул.Мебельная д.4б); одноэтажное нежилое здание площадью 4 176,7 кв.м. (ул.Мебельная д.4е); одноэтажное нежилое здание площадью 159,9 кв.м. (ул.Мебельная д.4г). (л.д.97-99).

В 2022 году по заданию административного истца подготовлен межевой план с целью образования трех земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 21:13:100401:649, находящегося в зоне сельскохозяйственных угодий (Сх1) (л.д.100-111).

Из заключения кадастрового инженера следует, что на образуемом земельном участке с кадастровым номером 21:13:100401:649:3У3 с видом разрешенного использования «для ведения сельскохозяйственного производства» имеются 6 объектов капитального строительства, в том числе и с кадастровым номером 21:13:000000:2924, т.е. спорный объект (л.д.103).

Согласно выписке из ЕГРН от 29.01.2026 № КУВИ-001/2026-10982425 земельный участок с кадастровым номером 21:13:100401:693 зарегистрирован на праве собственности с 27.01.2022 за

Мифтахутдиновым С.Г., имеет площадь 45927 +/-1076 кв.м., имеет категорию земель земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства (л.д.77-78).

Из выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2026-10981699 от 29.01.2026 следует, что земельный участок с кадастровым номером 21:13:100401:693 образован из земельного участка с кадастровым номером 21:13:100401:649; имеет категорию земель — земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования — для ведения сельскохозяйственного производства.

На указанном земельном участке с кадастровым номером 21:13:100401:693 расположен объект недвижимости с кадастровым номером 21:13:000000:2924, т.е. спорный объект (л.д.80-90).

По сведениям ППК «Роскадастр» на указанном земельном участке с кадастровым номером 21:13:100401:693 по состоянию на 12.12.2023 и по настоящее время расположено спорное нежилое здание с кадастровым номером 21:13:000000:2924, которое было зарегистрировано за административным истцом 22.04.2010, которое изначально имело площадь 463,4 кв.м. В рамках верификации площадь здания была изменена на 706 кв.м. (л.д.156).

Таким образом, из материалов настоящего административного дела следует, что земельному участку с кадастровым номером 21:13:100401:693 государственный кадастровый номер присвоен 27.10.2022; данный земельный участок образован из земельного участка с кадастровым номером, как указано в договоре купли-продажи, 21:13:100401:374, который имел вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», что подтверждается договором купли-продажи от 31.01.2011, согласно которому административный истец приобрел земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вместе с расположенным на земельном участке нежилым зданием — площадью 706 кв.м., расположенным по адресу с.Комсомольское, ул.Мебельная, д.4, которое с 23.03.2004 по настоящее время имеет наименование «АДМ здание», т.е. административное здание (л.д. 25-32, 89-90, 97-99).

Спорный в данном административном деле объект недвижимости с кадастровым номером 21:13:000000:2924 согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости имеет наименование «АДМ здание», расположен на земельном участке с кадастровым № 21:13:100401:693, имеющим категорию земель — земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования — для ведения сельского производства.

Оспариваемый административным истцом Перечень утвержден Приказом ответчика от 12.12.2023.

Анализ имеющихся в ЕГРН сведений о характеристиках нежилого здания и расположенного под ним земельного участка свидетельствуют о том, что на дату утверждения Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых в 2024 году налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельный участок с кадастровым номером № 21:13:100401:693, на котором расположено спорное здание с кадастровым номером 21:13:000000:2924, расположен на земельном участке, относящемся к землям сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «для ведения сельского производства».

Из изложенного судом установлено, что по состоянию на дату утверждения оспариваемого Перечня на 2024 год земельный участок с кадастровым номером 21:13:100401:693 не предполагал применение положений статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, поскольку вид разрешенного использования земельного участка прямо не предполагал размещение на нем офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, в связи с чем здание по виду разрешенного использования земельного участка не являлось основанием для включения в оспариваемый Перечень. Для решения вопроса об отнесении спорного объекта недвижимости, размещенного на вышеуказанном земельном участке, к объектам, перечисленным в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, требуется установление иных предусмотренных для этого законом оснований с учетом фактического использования такого объекта недвижимости, или сведений, содержащихся в документах технического учета, указывающих на размещение в здании офисных, торговых объектов, объектов общественного питания или объектов бытового обслуживания не менее 20 процентов общей площади здания.

Из изложенных выше в настоящем решении установленных судом обстоятельств следует, что спорное здание, расположенное по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский район, с/пос. Комсомольское, с.Комсомольское, ул.Мебельная, д.4 изначально являлось административным нежилым зданием и таковым является по настоящее время.

Как изложено выше в настоящем решении, из письменных и устных пояснений представителя административного ответчика следует, что спорный объект был включен в оспариваемый Перечень исходя из слов «административное здание», содержащихся в наименовании объекта.

Вместе с тем, в дело не представлено никаких доказательств, позволяющих определить принадлежность спорного здания к офисам и

сопутствующей офисной инфраструктуре, объектам коммерческого назначения, объектам бытового обслуживания населения.

Так, из материалов реестрового дела следует, что на нежилое здание до дня утверждения оспариваемого Перечня (декабрь 2023 г.) имелся один технический паспорт, выполненный по состоянию на 23.03.2004 (л.д. 119-126), который представлялся административным истцом в Управление Федеральной регистрационной службы по Чувашской Республики при регистрации права собственности и перехода права собственности (л.д. 115-126).

Иного технического паспорта в материалах реестрового дела не имеется.

Указанный Технический паспорт на объект недвижимости содержит технические поэтажные планы здания и экспликацию к ним.

Из указанного документа следует, что здание состоит из 2 этажей и пристроя к 1-му этажу, и состоит из помещений следующего назначения.

На первом этаже здания размещены:

15 помещений с назначением «кабинет» площадью 21,3 кв.м., 6,1 кв.м., 6,7 кв.м., 4,7 кв.м., 6,3 кв.м., 1,9 кв.м., 5,2 кв.м., 13,7 кв.м., 4 кв.м., 5,7 кв.м., 26,4 кв.м., 30,08 кв.м., 40 кв.м., 10,3 кв.м., 3,1 кв.м.;

2 тамбура и лестничная площадка.

Общая площадь помещений 1-го этажа составляет 209,5 кв.м.

На втором этаже здания расположены следующие помещения:

15 помещений с назначением «кабинет» площадью 11,1 кв.м., 11,4 кв.м., 15,9 кв.м., 10,8 кв.м., 15,2 кв.м., 8,8 кв.м., 4,8 кв.м., 18,2 кв.м., 4 кв.м., 3,8 кв.м., 19,5 кв.м., 12,6 кв.м., 10,5 кв.м., 6,4 кв.м., 12,4 кв.м.;

2 тамбура и 3 коридора.

Общая площадь помещений второго этажа здания составляет 224,6 кв.м.

На 1-ом этаже-пристрое здания расположены следующие помещения:

9 помещений с назначением «кабинет» площадью 32,7 кв.м., 8,6 кв.м., 27,3 кв.м., 3,4 кв.м., 32,7 кв.м., 3,1 кв.м., 18,9 кв.м., 11,6 кв.м., 14,7 кв.м.;

2 коридора.

Общая площадь помещений этажа-пристоя составляет 180,1 кв.м.

Как изложено выше, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости указанное нежилое здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 21:13:100401:693, имеющим категорию земель — земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования — для ведения сельского производства.

Таким образом, спорное здание не расположено на земельном участке, вид разрешенного использования которого безусловно предполагает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, и его назначение не предусматривает его использование в целях делового, административного или коммерческого назначения.

При этом, согласно плану здания в нем отсутствуют помещения, которые бы являлись офисом (офисами) по смыслу, придаваемому налоговым законодательством для целей налогообложения; фактическое обследование здания на момент включения его в оспариваемый Перечень не проводилось. Содержащиеся в плане здания сведения не позволяют достоверно определить фактическое использование более 20 процентов его площади для размещения офисов.

Так, оценивая указанную выше экспликацию, суд приходит к выводу, что то обстоятельство, что в здании имеются помещения с назначением «кабинет», то само по себе наименование «кабинет» не означает, что указанные в поэтажном плане эти помещения являются офисами по смыслу, придаваемому налоговым законодательством для целей налогообложения, исходя из того, что фактическое обследование здания не проводилось, а содержащиеся в техническом плане здания сведения не позволяют достоверно определить фактическое использование кабинетов для размещения офисов.

Наличие в наименовании здания слов «административное здание» без установления помещений, поименованных в абзацах вторых подпунктов 2, пунктов 3,4 и абзаце третьем пункта 4.1 статьи 378.2 НК РФ, с учетом вида разрешенного использования земельного участка не позволяет отнести здание к административно-деловому или торговому центру (комплексу), а технические характеристики помещений в здании не предусматривают размещение офисов и сопутствующей инфраструктуры более 20% помещений в нем.

Таким образом, технические данные на объект недвижимости позволяют сделать вывод о том, что спорное здание на момент его включения в оспариваемый Перечень по своим техническим характеристикам не обладало признаками, указанными в пунктах 1.4 и 1.4.1 Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, утвержденного постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 13 октября 2014 года № 343, поскольку, исходя из документов технического учета (инвентаризации) назначение, разрешенное использование или наименование помещений

не предусматривает размещение в нем торгового объекта либо объектов коммерческого использования.

На момент включения спорного здания в Перечень объектов недвижимого имущества административным ответчиком его фактическое использование надлежащим образом не устанавливалось, выездное обследование не проводилось, несмотря на то, что сведения государственного кадастра недвижимости бесспорно не позволяли отнести данное здание к видам объектов в целях, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ, о чем изложено выше в настоящем решении, а представленные в материалы дела доказательства не позволяют достоверно определить фактическое использование более 20 процентов его площади для размещения офисов.

То обстоятельство, что в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости в наименовании здания присутствовали слова «административное здание», то без учета содержащихся в экспликации назначения, разрешенного использования или наименований находящихся в нем помещений, либо без проведения мероприятий по определению вида его фактического использования о законности включения здания в оспариваемый Перечень свидетельствовать не может.

Несмотря на то, что фактическое использование спорного здания не являлось основанием для его включения в Перечень на 2024 год, в целях установления иных предусмотренных законом оснований с учетом фактического использования объекта недвижимости судом при рассмотрении настоящего административного дела проверялось, использовался ли административным истцом само здание либо помещения в нем в спорный период времени в целях, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

В этих целях судом из ППК «Роскадастр» по Чувашской Республике, УФНС России по Чувашской Республике, Управления Роспотребнадзора по Чувашской Республике, БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашской Республики, ООО «Ситиматик Чувашия» и ПАО «Ростелеком» запрашивались сведения о наличии зарегистрированных договоров аренды в отношении спорного здания либо помещений в нем, действовавших на юридически значимые периоды, а также сведения о том, устанавливалась ли контрольно-кассовая техника в указанном спорном здании, сведения из ЕГРЮЛ в отношении юридических лиц, адресом места нахождения которых являлось спорное здание.

В представленных на указанные запросы сведениях отсутствует информация об ограничении прав и обременениях в виде аренды (субаренды) в отношении спорного здания (помещений,

расположенных в них) по состоянию на юридически значимые даты, также представлены сведения о принадлежащем Пахалову И.И. одном экземпляре контрольно-кассовой технике, состоящей на регистрационном учете в налоговом органе с адресом установки: Чувашская Республика Чувашия, с.Комсомольское, ул.Мебельная, д.4, т.е. по адресу спорного здания; регистрация ККС произведена 20.05.2025, т.е. уже после истечения периода действия оспариваемого нормативного правового акта (л.д.153-154).

Таким образом, на момент включения спорного здания в Перечень на 2024 год и весь период действия оспариваемого Приказа указанная контрольно-кассовая техника в спорном объекте недвижимости зарегистрирована не была.

Из установленных судом обстоятельств не усматривается, что принадлежащий административному истцу объект недвижимости либо помещения в нем административным истцом сдавались в аренду или использовались в юридически значимый период как объекты коммерческого назначения или для осуществления торговой деятельности.

Так, согласно сведений БУ ЧР «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития и имущественных отношений Чувашской Республики административный истец в Учреждение с заявлениями относительно спорного объекта недвижимости по вопросам, связанным с ошибками в расчетах кадастровой стоимости, ее оспаривания и установления кадастровой стоимости на основании рыночной цены не обращался (л.д.71).

По сообщению Управления Роспотребнадзора по Чувашской Республике-Чувашии административный истец в Управление с уведомлением о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности не обращался; в реестре хозяйствующих субъектов единой информационно-аналитической системы Роспотребнадзора не значится (л.д.75).

По сведениям ООО «Ситиматик Чувашия» договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в отношении спорного объекта не заключались (л.д.151).

УФНС России по Чувашской Республике сообщило, что сведениями о поступлении в период 2022-2023 г.г. денежных средств, связанных с использованием обязательств по аренде спорного здания не располагает. (л.д.153-154).

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

Между тем, Министерством экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики относимых и допустимых доказательств, с достоверностью подтверждающих соответствие спорного здания критериям, установленным НК РФ и необходимым для включения названного объекта в Перечень, не представлено. Не содержится ссылки на такие доказательства и в письменных возражениях на иск.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 215 КАС РФ по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта судом принимается 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.

Согласно п. 1 ч. 4 ст. 215 КАС РФ в резолютивной части решения суда по административному делу об оспаривании нормативного правового акта должно содержаться, в числе прочего, указание на дату признания оспариваемого нормативного правового акта недействующим. Это или дата вступления решения суда в законную силу или иная определенная судом дата.

Учитывая изложенное, суд считает возможным признать оспариваемый акт недействующим в его оспариваемой части с момента принятия.

Административным истцом заявлена просьба о возмещении судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Согласно части 1 статьи 103 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

Статьей 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации определено, что к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся, в том числе суммы, подлежащие выплате экспертам, расходы на оплату услуг представителей, а также другие признанные судом необходимыми расходы.

Положениями статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации предусмотрено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных статьей 107 и частью 3 статьи 109 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Из анализа приведенных законоположений в их системном единстве следует, что выступающие в качестве ответчиков государственные органы в случае удовлетворения административного искового заявления не освобождены от возмещения судебных расходов, включая уплаченную административным истцом при обращении в суд государственной пошлины.

Суд считает необходимым решить вопрос о возложении обязанности по возмещению административному истцу расходов, понесенных на оплату государственной пошлины при подаче административного иска в суд, применительно к положениям статьи 111 КАС РФ.

Поскольку административные исковые требования административного истца удовлетворены, учитывая, что при обращении в суд с настоящим административным иском истцом уплачена государственная пошлина, что подтверждается чеком по операции от 18.12.2025 (л.д.3), то понесенные им судебные расходы подлежат возмещению административным ответчиком, не в чью пользу вынесен судебный акт.

Руководствуясь ст.ст.177,215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Признать недействующим с момента принятия пункт 84 раздела «Комсомольский район» Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых в 2024 году налоговая база определяется как кадастровая стоимость, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики от 12 декабря 2023 года № 265 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых в 2024 году налоговая база определяется как кадастровая стоимость».

Сообщение о принятом решении подлежит размещению на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> и в Сетевом издании "право21.рф" в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с Министерства экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики в пользу Мифтахутдинова Селимзяна Гиладовича судебные расходы, понесенные по уплате государственной пошлины в сумме 4000 (четыре тысячи) руб.

Решение может быть обжаловано и на него может быть принесено представление прокурором в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции (603022, Нижний Новгород, проспект Гагарина,

дом 17 «А», пом. П1) в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Верховный Суд Чувашской Республики.

Судья Верховного Суда
Чувашской Республики



Т.Н. Евлогиева

Мотивированное решение изготовлено 26 марта 2026 года



$$\begin{aligned}
 & \text{Theorem 1. Let } \mathcal{H} \text{ be a Hilbert space and } T \text{ a bounded linear operator on } \mathcal{H}. \text{ Then} \\
 & \|T\| = \sqrt{\lambda_{\max}(T^*T)} \\
 & \text{where } \lambda_{\max}(T^*T) \text{ is the largest eigenvalue of } T^*T. \\
 & \text{Proof. Let } \{e_n\}_{n=1}^{\infty} \text{ be an orthonormal basis for } \mathcal{H}. \text{ Then} \\
 & \|T\|^2 = \sup_{\|x\|=1} \|Tx\|^2 = \sup_{\|x\|=1} \langle Tx, Tx \rangle = \sup_{\|x\|=1} \langle T^*Tx, x \rangle \\
 & = \sup_{\|x\|=1} \sum_{n=1}^{\infty} \langle T^*Te_n, e_n \rangle \langle x, e_n \rangle^2 = \sum_{n=1}^{\infty} \langle T^*Te_n, e_n \rangle \\
 & = \sum_{n=1}^{\infty} \|Te_n\|^2 = \lambda_{\max}(T^*T)
 \end{aligned}$$