



# ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

## НАЛОГИ:

### СКРЫТЫЕ РЕЗЕРВЫ ДЛЯ ЭКОНОМИИ И РАЗВИТИЯ

В ЭТОМ НОМЕРЕ ГАЗЕТЫ МЫ РАЗМЕЩАЕМ НЕСКОЛЬКО МАТЕРИАЛОВ СПЕЦИАЛИСТОВ ЮРИДИЧЕСКОЙ КОМПАНИИ «МГП ЦЕНТР», ПОДРОБНО РАСКРЫВАЮЩИХ ДЕТАЛИ АСПЕКТОВ ОПЛАТЫ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО В МОСКВЕ.

## КАКОВА СПРАВЕДЛИВАЯ ВЕЛИЧИНА НАЛОГА? ВОТ ВОПРОС, КОТОРЫЙ НАДО СЕБЕ ЗАДАТЬ ПЕРЕД ТЕМ, КАК ПЛАТИТЬ.

ПРОБЛЕМАТИКА ИСКЛЮЧЕНИЯ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ ПЕРЕЧНЯ ОБЪЕКТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ ПО КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ



С 2014 года большое количество компаний столкнулось с проблемой расчёта и уплаты налога на имущество, когда в качестве базы для расчёта налога берётся кадастровая стоимость такого здания или строения в соответствии со статьёй 378.2 Налогового кодекса РФ и Законом г. Москвы от 05.11.2003 г. № 64 «О налоге на имущество организаций». В результате нового расчёта суммы налога у многих московских предприятий налоговая нагрузка выросла в десятки, а то и сотни раз! Это неудивительно, ведь сами здания, находящиеся в собственности компаний и попавшие в Перечень объектов недвижимого имущества (зданий, строений и сооружений), в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость (далее – Перечень), ежегодно утверждаемый в новой редакции правительством Москвы к Постановлению от 28 ноября 2014 г. № 700-ПП «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость», могут быть построены ещё в XIX веке и иметь почти нулевую балансовую стоимость.

Более того, с 2014 года, когда стали применять первую редакцию Перечня, и ставка налога на имущество выросла с 1,1 до 1,8% в 2021 году.

Актуальность проблемы заключается в том, что включение зданий в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, производится каждый год начиная с 2014-го. И данный процесс носит лавинообразный характер, поскольку критерии – площадь строения, рассматриваемого в качестве объекта налогообложения, – ежегодно пересматриваются с целью включения максимального количества предприятий и увеличения налоговой нагрузки на всё большее количество организаций Москвы. Так, в Перечень 2014 года было включено 1816 объектов, на 2015 год – 5386 объектов, на 2016-й – 7183 объекта, а на 2017-й – 23 835 объектов... К 2021 году количество таких «дорогих» для собственников зданий и помещений приблизилось к 37 тысячам объектов!

Расширяли своё применение и критерии, устанавливаемые законодательно в г. Москве, по которым всё большее количество зданий подпадало



под правила о повышенном налогообложении. Так, согласно подпункту 2 ст. 1.1 Закона г. Москвы от 5 ноября 2003 г. № 64 «О налоге на имущество организаций», с 1 января 2017 г. налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется также и в отношении отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1000 кв. метров и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания. Тогда как в 2016 году критерий площади был от двух тысяч кв. метров, а в 2015-м рассматривали лишь здания более трёх тысяч кв. метров... Тенденция очевидна.

Величина имущественного налога – это особенно острая проблема для производственных предприятий Москвы, когда их заводоуправления и лабораторно-исследовательские корпуса профильные департаменты правительства Москвы, Государственная инспекция по недвижимости, а вслед за ними и налоговые органы рассматривают в качестве административно-деловых центров, в которых размещены офисные помещения, в соответствии с содержанием статьи 378.2 Налогового кодекса РФ. Данной статьёй установлены особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении отдельных объектов недвижимого имущества. Согласно ей налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утверждённая в установленном порядке в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

- 1) административно-деловые центры, торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- 2) нежилые помещения, назначение которых, в соответствии с кадастровыми

паспортами объектов недвижимости или документами технического учёта (инвентаризации) объектов недвижимости, предусматривает «размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо другие фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания».

В соответствии с пунктом 3 ст. 378.2 НК РФ административно-деловым центром признаётся 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 разрешённого 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) признаётся предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, если назначение помещений общей площадью не менее 20% от общей площади этого здания (строения, сооружения), в соответствии с кадастровыми паспортами соответствующих объектов недвижимости или документами технического учёта (инвентаризации) таких объектов недвижимости, предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приёмные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки);
- фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения признаётся использование не менее 20% его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приёмные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

Объект недвижимости (здание, строение, сооружение) может попасть в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, а соответственно, и налог на имущество по такому зданию будет исчисляться на основе его кадастровой стоимости, в зависимости от трёх причин:

1. Вид разрешённого использования арендуемого вами или вашего собственного земельного участка, на котором расположено здание.
2. Здание фактически используется под офисные помещения, объекты торговли, бытового обслуживания, в том числе не только собственником зданий, но и арендаторами.
3. Здание, согласно документам Бюро технической инвентаризации, является торговым или офисным.

Далее в своих материалах мои коллеги рассмотрят первые два основания, поскольку третий случай достаточно редок в судебной практике ввиду изначально понятного и непротиворечивого документального обоснования.

**Сергей Говоров, генеральный директор ООО «ЮК «МГП центр»**





# ВИД РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ЗДАНИЕМ? ЭТО ВАЖНО!



В отношении пункта 1 статьи 1.1 Закона г. Москвы от 5 ноября 2003 г. № 64 «О налоге на имущество организаций» предусмотрено, что налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении административно-деловых и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казённых учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешённого использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, вид разрешённого использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Необходимо подчеркнуть, что в предыдущей редакции содержалось ограничение по площади для таких объектов недвижимого имущества – «общей площадью свыше 3000 кв. метров», – однако с 12 июля 2017 года такое ограничение снято.

Порядок установления вида разрешённого использования земельного участка до

утверждения правил землепользования и застройки применительно к городу Москве установлен в Постановлении Правительства Москвы от 28 апреля 2009 года № 363-ПП «О мерах по обеспечению постановки на государственный кадастровый учёт земельных участков в городе Москве», пунктом 3.2 которого в действующей на сегодня редакции предусмотрено, что разрешённое использование земельного участка указывается в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков». В предыдущей редакции 363-ПП было установлено, что разрешённое использование земельных участков указывается в соответствии с классификацией, утверждённой Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15 февраля 2007 года № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов» (далее – Методические указания), на основании градостроительного плана, а при его отсутствии – на основании фактического использования такого земельного участка.

Проанализировав судебную практику, можно выделить три практически существующих случая определения вида разрешённого использования земельного участка:

а) вид разрешённого использования определён договором аренды земельного участка. Подобное характерно для долгосрочных договоров аренды, заключённых в 1990-е годы, которые не изменялись впоследствии. В этом случае вид разрешённого использования будет иметь лишь словесное определение – например, «для эксплуатации производственных и административно-деловых зданий»;

б) вид разрешённого использования земельного участка определён Приказом МЭРТ РФ от 15 февраля 2007 года № 39. Наиболее часты случаи указания следующих видов разрешённого использования:

– «1.2.5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания»;

– «1.2.7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения»;

– «1.2.9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, про-

довольственного снабжения, сбыта и заготовок»;

в) вид разрешённого использования земельного участка определён Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540. В этом случае разрешённое использование будет установлено по классификатору. Для примера: «пищевая промышленность» (6.4); «склады» (6.9); «деловое управление» (4.1); «магазины» (4.4) и так далее.

Судебные решения за 2014-2020 гг. вырабатывали подход соотношения вида разрешённого использования конкретного земельного участка со следующими двумя:

– «1.2.5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания»;

– «1.2.7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения».

Если у предприятия в кадастровом паспорте земельного участка, арендуемого или находящегося в собственности, указан хотя бы один из данных двух видов разрешённого использования земельного участка, то располагающееся на нём строение будет включено в Перечень. Обратим внимание, что фактическое использование предприятием такого строения во внимание не берётся – будь в нём хоть производственный цех, всё равно по «земельному» критерию налог будет увеличен. В качестве примера подобного дела можно привести рассмотрение Верховным судом РФ 30 марта 2017 года дела № 5-АПГ17-25, в котором суд прямо указал, что: «Таким образом, расположение указанного здания на земельном участке с видом разрешённого использования, который предусматривает размещение объектов бытового обслуживания, позволяет отнести названный объект недвижимости к торговому центру на основании подпункта 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также пункта 1 статьи 1.1 Закона города Москвы «О налоге на имущество организаций».

При этом не имеют правового значения доводы \*\*\* о фактическом неиспользовании помещения, поскольку здание, в котором находится нежилое помещение, принадлежащее административному истцу, правомерно включено правительством Москвы в оспариваемый Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость».

В случае если вид разрешённого использования земельного участка установлен в



го и коммерческого назначения» (1.2.7). В обоих случаях решение было вынесено в пользу правительства Москвы, а внесение объектов недвижимости в Перечень было признано правомерным.

Может возникнуть ситуация, когда здание, являющееся объектом повышенного налогообложения по налогу на имущество, расположено на двух земельных участках и лишь один из них предназначен для использования под офисные здания или объекты общественного питания, бытового обслуживания и торговли. К сожалению, даже если существенно меньшая часть здания попадает на такой участок, то шансы исключить его из Перечня малы, как указано в деле № 5-АПГ17-28, рассмотренном Верховным судом РФ 18 мая 2017 года.

Поскольку правительство Москвы в случае неуспеха в Мосгорсуде (первой инстанции по делам подобного рода) всегда обращается с апелляцией и кассацией, рассмотрим некоторые случаи из практики. И несмотря на достаточно сложную процедуру оспаривания

включения зданий в Перечень по данному основанию, мы можем извлечь следующие полезные для налогоплательщика практические выводы:

- в случае, когда виды разрешённого использования земельного участка, предусматривающие повышение налоговой базы, упомянутые выше 1.2.7 и 1.2.5, были ошибочно установлены распоряжением правительства Москвы, успешное оспаривание такого рас-

поряжения в арбитражном суде даёт хорошие основания для исключения объектов недвижимого имущества из Перечня (см. Апелляционное определение ВС РФ от 10 ноября 2016 года № 5-АПГ16-80). И наоборот, если такое распоряжение правительства не оспорено, то суд не сможет вынести решение в пользу налогоплательщика (см. Апелляционное определение ВС РФ от 18 мая 2017 года № 5-АПГ17-31);

- в случае наличия смешанного назначения участка (и для производственных целей, и для размещения общественно-деловых объектов) при фактическом использовании зданий, располагающихся на таком земельном участке в производственной деятельности, есть возможность также достижения цели по устранению повышенного налогового бремени (см. Апелляционное определение ВС РФ от 13 марта 2017 года № 5-АПГ16-132);

- если земельный участок предоставлен «для проектирования и строительства многофункционального комплекса зданий», то старые строения, расположенные на нём, законсервированные для сноса и фактически не используемые под офисы, объекты бытового обслуживания, общественного питания и торговли будут также исключены судом из Перечня (см. Апелляционное определение ВС РФ от 30 марта 2017 года № 5-АПГ17-26);

- имеет практическую ценность и возможность получения распоряжения правительства Москвы об изменении вида разрешённого использования с 1.2.7 или 1.2.5 в соответствии с фактическим использованием земельного участка. В этом случае со следующего налогового периода объекты недвижимого имущества могут быть обоснованно исключены из Перечня (см. Апелляционное определение ВС РФ от 30 марта 2017 года № 5-АПГ17-16).

соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540, то в судебных решениях будет определено его соотношение с классификацией по Приказу МЭРТ РФ от 15 февраля 2007 года № 39. Например, в делах № 5-АПГ17-31, № 5-АПГ17-52 Верховный суд РФ соотнёс «деловое управление» (4.1) с «земельными участками, предназначенными для размещения офисных зданий делово-

# «ВОТ, НОВЫЙ ПОВОРОТ!» НЕОЖИДАННОЕ ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РФ

Всё написанное выше было неизменной константой при разрешении судебных споров и предварительных правовых анализах перспектив консультантами. Однако 12 ноября 2020 года вышло Постановление Конституционного суда РФ № 46-П «По делу о проверке конституционности подпункта 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобой открытого акционерного общества «Московская шерстопрядильная фабрика», в котором установлено, что ст. 57 Конституции Российской Федерации обязывает каждого платить законно установленные налоги и сборы. Это конституционное требование во взаимосвязи с положениями её статей 15 и 18 исключает незаконные и несправедливые

фискальные платежи и подразумевает обязанность платить налоги в размере не больше, чем предусмотрено законом, который должен определить все существенные элементы налогового обязательства, включая объект налогообложения, налоговую базу, порядок исчисления и уплаты налога, чтобы условия налогообложения обеспечивали полноту и своевременность взимания фискальных платежей с обязанных лиц и вместе с тем его правомерность. Формальная определённость и полнота элементов налогового обязательства сообразно структуре каждого налога и его экономико-правовым характеристикам гарантируют обоснованность налогообложения, позволяют добросовестно платить налоги, а налоговой службе – право-

мерно контролировать исполнение этой обязанности (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 марта 2000 года № 5-П, от 17 марта 2009 года № 5-П, от 22 июня 2009 года № 10-П, от 3 июня 2014 года № 17-П и др.).

Изложенное относится и к налогу на имущество организаций, налоговая база которого определяется, по общему правилу, как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, притом что это имущество учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учёта, утверждённым в учётной политике организации (пункты 1 и 3 статьи 375 Налогового кодекса Россий-



ской Федерации). Вместе с тем Федеральным законом от 2 ноября 2013 года № 307-ФЗ в главу 30 части 2 Налогового кодекса Российской Федерации внесены изменения, которые, как следует из пояснительной записки и финансово-экономического обоснования к законопроекту, имели целью переход к более справедливому распределению налоговой нагрузки за счёт использования кадастровой стоимости при расчёте налоговой базы, увеличение уровня налоговой нагрузки на объекты коммерческой недвижимости, в том числе офисно-делового и торгового назначения, при условии введения региональных льгот для объектов промышленного производства.

В силу подпункта 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ включению в этот Перечень подлежат, наряду с иными объектами, торговые центры (комплексы), какковыми, согласно подпункту 1 пункта 4 той же статьи, признаются в частности отдельные стоящие нежилые здания (строения, сооружения), помещения в которых принадлежат одному или нескольким собственникам и которые расположены на земельных участках, если один из видов разрешённого использования участка предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Это означает в буквальном смысле, что при нескольких видах разрешённого использования участка, на котором находится здание (строение, сооружение), наличие среди них такого вида, как размещение объектов торговли, общественного питания и (или) бытового обслуживания, образует безусловное и достаточное основание для включения любого размещённого на участке здания (строения, сооружения) в Перечень, указанный в пункте 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ. Следовательно, это предreshает и величину налоговой базы по налогу на имущество, принадлежащее организации, независимо от предназначения здания (строения, сооружения), его потенциальной доходности или фактического использования и безотносительно к тому, каковы другие виды разрешённого использования того же земельного участка, на каких правовых основаниях им владеет и пользуется организация, будучи собственником облагаемого налогом имущества.

Взаимосвязанные положения Градостроительного кодекса РФ и Земельного кодекса РФ допускают установление нескольких (основных и вспомогательных) видов разрешённого использования для одного земельного участка, а также размещение на нём как одного, так и нескольких объектов недвижимости единого или разного назначения. Между тем, если среди прочих видов разрешённого использования участка допускается размещение объектов торговли, общественно-бытового обслуживания, то все размещённые на нём здания (строения, сооружения) приобретают, по смыслу судебных постановлений, принятых в отношении заявителя по настоящему делу, статус торгового центра (комплекса) в качестве объекта налога на имущество организаций с налоговой базой, исчисляемой по кадастровой стоимости.

В этом смысле для здания (строения, со-



оружения) вероятность стать торговым центром в налогообложении имущества организаций зависит в первую очередь от решений уполномоченных органов в сфере градостроительного зонирования, предназначенного прежде всего определять условия комплексного развития именно территорий в границах населённых пунктов, т. е. значительных по площади земельных массивов, а также от формирования в их составе земельных участков с разным видом или видами разрешённого использования, допускаемыми градостроительными регламентами для соответствующей территориальной зоны. Определение налоговой базы и размер налога зависят при этом от сугубо градостроительных и землеустроительных решений, причём не только от набора видов разрешённого использования земельных участков, но и от их местоположения, обусловленного, помимо прочего, предпочтениями в архитектурно-градостроительных и землеустроительных решениях.

Тем самым виды разрешённого использования и местоположение каждого земельного участка непосредственно предопределены не фискальными принципами и задачами, но принципами и целями комплексного и устойчивого развития территорий, территориального планирования и градостроительного зонирования, землепользования и застройки, границами территориальной зоны, правилами землепользования и застройки и градостроительным регламентом, а также особенностями уже сложившегося (согласно ранее действовавшим правилам) землепользования в отношении конкретных участков. При таком их назначении и разнообразии архитектурно-градостроительная деятельность и землеустройство имеют иные цели и последствия, нежели гарантии экономически обоснованного, равномерного и справедливого налогообложения недвижимости.

Следовательно, взимание налога на имущество организаций, исходя из налоговой базы, определяемой по кадастровой стоимости зданий (строений, сооружений) исключитель-

но из того, что они расположены на земельном участке, один из видов разрешённого использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, хотя объект недвижимости имеет иное назначение и (или) фактическую эксплуатацию, неоправданно в конституционно-правовом отношении, поскольку допускает возложение повышенной налоговой нагрузки на налогоплательщика без экономических на то оснований и не позволяет – вопреки статьям 19 (части 1 и 2) и 57 Конституции Российской Федерации, принципам равенства и справедливости налогообложения – применить для расчёта налоговой базы более благоприятное для налогоплательщика общее правило её определения исходя из среднегодовой стоимости имущества, признаваемого объектом налогообложения. При этом отказ налогоплательщику в таком праве не обусловлен объективной невозможностью пообъектного (индивидуального) определения налоговой базы с учётом среднегодовой стоимости имущества, а также не связан с правомерными целями градостроительной политики и другими конституционно оправданными причинами. Иными словами, конституционно-правовых оснований такой отказ не имеет, и недопустим в системе действующего правового регулирования, во всяком случае, в отношении тех организаций, чьё недвижимое имущество расположено на земельных участках, которыми они владеют на условиях аренды.

В качестве вывода Конституционный суд вынес просто революционный, на наш взгляд, тезис: вид разрешённого использования земельного участка не может быть самостоятельным критерием для внесения объекта недвижимости в Перечень без выяснения вопроса о предназначении и фактическом использовании конкретного здания (строения, сооружения).

**Сергей Максимов,**  
партнёр, руководитель направления  
земельного права

# ВАЖНО, «КАК» ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ЗДАНИЕ, А НЕ «КЕМ»...



Второе основание включения объекта недвижимого имущества в Перечень – фактическое использование такого здания, строения, сооружения. Согласно подпункту 2 ст. 1.1 Закона г. Москвы от 5 ноября 2003 г. № 64 «О налоге на имущество организаций» с 1 января 2017 г. и ныне налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется также в отношении отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1000 кв. метров и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Сразу подчеркнем, что рассматриваемым критерием является именно «как используется здание», а не «кто использует здание». То есть если собственник сдаёт строение или большую часть помещений в нём в аренду производственным компаниям, то такое здание не будет признано подлежащим включению в Перечень по критерию фактического использования. Подобные кейсы были неоднократно рассмотрены судами. Например, аналогичное дело было рассмотрено Верховным судом РФ 8 декабря 2016 года по делу № 5-АПГ16-83 или делу № 5-АПГ16-113.

Итак, на основании статьи 4 Федерального закона от 2 ноября 2013 года № 307-ФЗ «О

внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» Постановлением Правительства Москвы от 14 мая 2014 года № 257-ПП утверждён Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения. Согласно пункту 1.2 данного порядка мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения осуществляются Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы.

В соответствии с пунктом 2.4 вышеуказанного Порядка (в целях подготовки к проведению мероприятий по определению вида фактического использования объектов нежилого фонда) Госинспекция по недвижимости должна использовать информацию, содержащуюся в государственном кадастре недвижимости, документы технического учёта и иные документы, полученные в установленном порядке от органов исполнительной власти, в том числе от Департамента городского имущества города Москвы, подведомственных органам исполнительной власти организаций.

Госинспекция по недвижимости обрабатывает массив данных по строениям (с начала 2017 года – площадью более 1000 кв. метров) по Москве. Далее каждое строение осматривается инспекторами Госинспекции в соответствии нормами Постановления № 257-ПП на предмет его фактического использования. Фактическим использованием здания (строения, сооружения) и нежило-

го помещения признаётся использование не менее 20% общей площади указанного здания (строения, сооружения), нежилого помещения для размещения офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания (пункт 1.5 этого же Порядка). Инспекторы работают чётко по Порядку определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения, утверждённому Постановлением Правительства Москвы от 14.05.2014 г. № 257-ПП. Итогом их работы является единственный документ – Акт о фактическом использовании здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения для целей налогообложения (далее – Акт о фактическом использовании здания). Данный акт содержит один из двух выводов:

а) здание (строение, сооружение) и нежилое помещение фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

б) здание (строение, сооружение) и нежилое помещение фактически не используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Нередки случаи, когда по итогам разных проверок одного и того же здания, помещения в котором не перестраивались и функциональное назначение которых не менялось, в расчётах и выводах содержатся отличающиеся друг от друга пропорции офисных и не-офисных площадей. Между тем такой Акт о фактическом использовании здания прини-





мается судами как основное доказательство при рассмотрении вопроса об исключении строения из Перечня. И обратите внимание, отдельно оспорить легитимность содержания такого акта на основании процедурных нарушений при проведении проверки, на основании несоответствия приведённых в акте расчётов установленной методике, как установлено судами различных инстанций, невозможно. Департамент экономической политики и развития города Москвы, который оппонирует налогоплательщикам в таких судебных процессах, всегда указывает, что Акт обследования здания не устанавливает никаких обязанностей для компаний, а просто фиксирует использование помещений в здании.

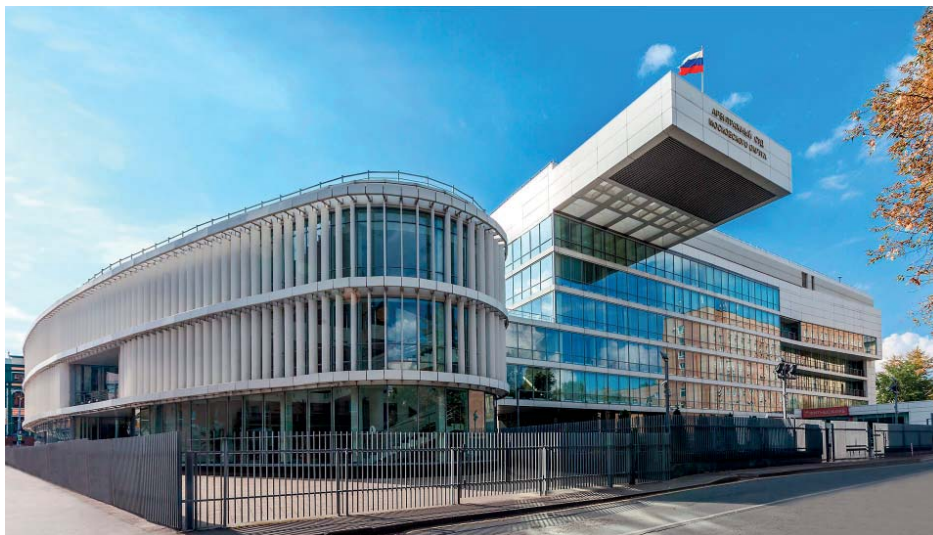
В подтверждение сказанного можно обратиться к Постановлению Арбитражного суда Московского округа от 15.06.2016 г. по делу № А40-239280/15, в котором содержатся следующие выводы:

«1. Оспариваемый акт в том виде, в котором он изложен, не является ненормативным правовым актом, подлежащим обжалованию в арбитражном суде.

2. Оспариваемый акт непосредственно не затрагивает прав и законных интересов

общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, не влечёт для него последствий экономического характера и не создаёт препятствий для осуществления такой деятельности, не порождает экономического спора.

3. Нормами действующего законодательства возможность оспаривания в суде самого акта, в котором отражены результаты проверки, а также иных документов, составляемых в ходе проверки, не предусмотрена (установил суд первой инстанции)».



## ПУТИ ВЫХОДА ИЗ СИТУАЦИИ

Итак, если по итогам разных проверок одного и того же здания Госинспекцией в расчётах и выводах содержатся отличающиеся друг от друга пропорции офисных и неофисных площадей, мы советуем компаниям следующее:

- во-первых, тщательно собирать документацию по каждой проверке Госинспекцией: от поручения на проверку до получения копии Акта о фактическом использовании здания;

- во-вторых, фиксировать с помощью системы контроля учёта доступа на предприятие время, дату и персональный состав пришедших на проверку должностных лиц;

- в-третьих, самостоятельно или, в случае отсутствия навыков, с помощью экспертов провести проверку содержания Акта о фактическом использовании здания на предмет правильной классификации фактического использования каждого помещения и соответствия сделанных Госинспекцией расчётов утверждённой методике обследования.

Все полученные и собранные данные о процедурных и методических недостатках, допущенных как при самой проверке, так и в Акте о фактическом использовании здания, помогут при оспаривании в суде факта включения конкретного здания в Перечень.

Примерно половина судебной практики, положительной для налогоплательщиков, связана с противоречиями между выводами в Актах о фактическом использовании

здания. Истцы в этом случае успешно доказывают факт, что ничего не менялось в здании – как конструктивно, так и фактически. Отдельным доказательством послужит наличие независимого экспертного заключения о различиях между «отрицательным» и «положительным» Актами о фактическом использовании здания как в квалификации помещений, так и в числовых данных расчётов.

Иная ситуация с проработкой доказательственной базы в случае, когда Акт о фактическом использовании здания был изначально с отрицательным выводом для предприятия и повторного положительного акта осмотра не было, или же ещё больше – повторный акт также установил, что здание подлежит включению в Перечень.

Ситуации такие встречаются часто, и мы рекомендуем сделать следующее:

- получить независимый экспертный отчёт о неиспользовании спорного здания в целях размещения офисов, объектов бытового обслуживания, общественного питания и торговли после проведения независимого экспертного обследования такого объекта. Как правило, при проведении обследования используются как нормы Методики проведения осмотра, утверждённой в 257-ПП, так и выводы судебной практики, что инспектора Госинспекции в большинстве своём не делают. Особенно важно, что такие экспертные заключения успешно принимаются судами в качестве доказательства фактического ис-

пользования здания;

- собрать все имеющиеся документы, которые касаются видов деятельности истца. Конечно, деятельность не должна включать в себя оказание бытовых услуг, услуг по организации общественного питания, торговлю, размещение сдаваемых в аренду офисных помещений. Хорошо, если виды деятельности будут подтверждаться наличием лицензий, заключёнными договорами, наконец, уставом и присвоенными кодами ОКВЭД;

- подтвердить факты использования здания в едином производственном процессе и размещения в нём сопутствующих производству служб. Кабинеты бухгалтерии, отдела продаж, отдела кадров, юридического отдела и иных подобных служб безальтернативно относятся Госинспекцией к офисным площадям. Тогда как суды чётко относят эти помещения именно к кабинетам – термину, используемому в технической документации. Если существуют конструктивные особенности, когда, например, здание заводу управления соединено с цехами переходами или есть огороженный охраняемый периметр территории с ограниченным контролируемым доступом к спорному зданию, то данные факты также стоит использовать в своей аргументации.

**Александра Говорова, исполнительный директор, руководитель корпоративной практики ООО «ЮК «МГП центр»**

# ЭТО МОЖЕТ ТЯНУТЬСЯ ГОДЫ...



водами, что заводская столовая – объект общественного питания, а кабинеты служб фабрики – офисы. Снова здание попало на 2021 год в редакцию Перечня, снова представителям завода надо отправляться в суд...

Мы, как специалисты по данной проблематике, прежде всего рекомендуем собственникам недвижимости взять за правило ежегодно отслеживать новую редакцию Перечня на предмет появления в нём своих объектов недвижимого имущества, чтобы не столкнуться с неожиданным увеличением налогового бремени. В случае если ваше здание попало в Перечень – первично или повторно, – оперативно самостоятельно или с помощью внешних экспертов, таких как юридическая компания «МГП центр», оценить свои перспективы в суде на основе имеющихся доказательств.

И вместе добиваться положительных итогов!



**Сергей Говоров,  
генеральный директор  
ООО «ЮК «МГП центр»**

В заключение блока наших статей, посвящённых уменьшению затрат компаний по налогу на имущество путём исключения из Перечня самого здания – объекта налогообложения, отметим, что практика составления Перечня правительством Москвы тем интересна, что даже достижение успеха предприятием по исключению своего объекта недвижимости из Перечня в конкретном году путём получения соответствующего решения суда абсолютно не означает, что тот же самый объект недвижимости не будет включён в Перечень на следующий год.

В судебной практике можно проследить такие случаи, когда налогоплательщики вынуждены ежегодно обращаться в Мосгорсуд по исключению одного и того же здания из Перечня. Примером могут послужить почти ежегодные судебные процессы между правительством Москвы и АО «Косметическое объединение «СВОБОДА», когда предприятие методично каждый год в судебном порядке исключало своё здание заводоуправления из действующих редакций Перечня на 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 гг., включаемое туда как офисный центр. А правительство Москвы на основании ежегодных осмотров Госинспекции также регулярно добавляло это здание в Перечень на следующий год. В 2018 году вроде бы вопроса был решён: правительство Москвы в марте 2018 года самостоятельно отдельным постановлением исключило пункт, в котором было указано заводоуправление косметической фабрики, и принесло в Московский городской суд данный нормативно-правовой акт. В 2019 и 2020 годах московский производитель не сталкивался с этой очевидной проблемой, и казалось, она ушла навсегда. Но в октябре 2020 года прошёл очередной визит инспектора Госинспекции по недвижимости Москвы. В результате появился Акт обследования с вы-

