



ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

«MGP center»:

«МЫ НЕ ПРОСИМ ГОНОРАРОВ «ЗА ПРОЦЕСС».
МЫ ОРИЕНТИРОВАНЫ НА РЕЗУЛЬТАТ»



Когда слышишь или читаешь, что какая-то юридическая компания выигрывает 99% судебных дел, да не у кого-то, а у государственных структур, хочется, во-первых, прочистить уши и протереть глаза; во-вторых, уточнить, а не напутано ли что-то с цифрами; в-третьих - познакомиться с представителями этой компании. Чем мы сегодня и займёмся. А разговор наш будет в первую очередь интересен тем предпринимателям, чья недвижимость попала в «Перечень зданий, строений, сооружений, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость», а, значит, налоговые выплаты выросли многократно. Наши собеседники: генеральный директор Юридической компании «MGP center» **Сергей ГОВОРОВ** и партнёр компании, руководитель направления экспертной практики **Дмитрий ЛАПШИН**.

**«У КАЖДОГО ЗДАНИЯ –
СВОЁ НАПОЛНЕНИЕ,
ЗНАЧИТ, И РЕШЕНИЕ
КАЖДЫЙ РАЗ УНИКАЛЬНО»**

КОРР.: Среди задач, которые стоят перед налоговой службой и перед предпринимателями есть прямо противоположные: первой надо собрать как можно больше налогов, вторые мечтают платить, как можно меньше. И то, и другое вполне понятно. И те, и другие опираются на законодательство. Ваша компания в этой борьбе выступает на стороне предпринимателей. Как бы вы сами оценили: насколько успешно? И так ли верно суждение, что с государством спорить бессмысленно?

Сергей ГОВОРОВ: Большое спасибо за вопрос, но надо отметить, что некая антитеза, которая в нём заложена, на самом деле отсутствует, то есть борьбы как таковой нет, потому что базис для всех один – это то законодательство, те нормативно-правовые акты, на которые все опираются. Поэтому речь скорее идёт о том, насколько успешно мы доносим позицию наших клиентов – коммерческих, промышленных, научных предприятий города Москвы. Наверное, мы действительно делаем это успешно, потому что спорные вопросы уходят на рассмотрение в суды, и суды дают правовую оценку тем доводам и контраргументам, которые приводят наши оппоненты.

В то же самое время существует и достаточно эффективный административный порядок по разрешению этих же вопросов, его тоже отметить не нужно. Это может показаться удивительным, но и департаменты Правительства Москвы, и их аналоги в других регионах на самом деле достаточно открыты, и, по крайней мере, какой-то ответ, отрицательный или положительный, предприятие, предприниматель так или иначе получит в реальный срок. И далее уже будет принимать решение, что ему делать.

Поэтому, я бы так сказал, что это не борьба. Просто есть вопросы, которые могут решаться на основе тех позиций, которые имеют основания на существующих нормах права. Эти позиции и оцениваются либо региональным правительством, либо судами.

КОРР.: И часто ли дело доходит до судов?

Сергей ГОВОРОВ: В тех вопросах, которые мы предлагаем и решаем в городе Москве и Московской области, – процентов 90.

КОРР.: Тогда наивный вопрос: а не прощали бы как-то так оформить, разработать законодательство, чтобы не возникало разночтений? Чтобы всё изначально было более понятно. Чтобы не приходилось так часто доводить дело до судебных инстанций.

Сергей ГОВОРОВ: Вопрос, конечно, очень правильный, потому что действительно, когда «правила игры» прописаны максимально четко, ясно и понятно для всех, то никаких споров и быть не может. Проблема в том, что почти любая правовая норма обрастает у нас необходимостью толкования. Толкования – совокупно с какими-то иными законами, нормами. В зависимости от той конкретной уникальной ситуации, которая



сложилась. Конечно, какие-то характеристики, проблемы, основы, предпосылки зачастую совпадают, но решение в каждой ситуации всё равно уникально.

Мы с вами договорились посвятить наш разговор по большей части независимой экспертизе фактического использования зданий, сооружений, строений. Поскольку по сути каждое здание имеет свою собственную нарезку, своё собственное наполнение – собственников, арендаторов, которые занимаются различными видами бизнеса, – то, соответственно, и решение каждый раз уникально. Хотя методика, в принципе, – одна.

Что касается той идеалистической ситуации, когда законодательство не предполагало бы разночтений, то если бы она наступила, юристы были бы не нужны...

КОРР.: То есть поговорка «Закон, что дышло...» придумана не зря?

Сергей ГОВОРОВ: Нет, я бы так тоже не сказал. Знаете, есть такое понятие, как «ошибочное толкование закона». Если вы или ваши оппоненты идёте к судье, к арбитру, к третьей стороне, то в итоге какая-то сторона выигрывает, а какая-то проигрывает. Но при этом подразумевается, что ошибиться может и судья, иначе бы не было нескольких инстанций. Однако в итоге всё равно одна из позиций признаётся правильной, а другая ошибочной. Поэтому сказать, что «...куда повернешь, туда и вышло», здесь нельзя. Потому что в одной из двух позиций всегда есть какая-то определённая истина, которая, проходя через несколько судебных инстанций, находит подтверждение. В нашем вопросе исключения объектов недвижимого имущества из региональных перечней, – что напрямую связано с увеличением бремени по налогу на имущество для собственников такой недвижимости, – это чаще всего три инстанции. В которых, как вы правильно отметили, мы на 99 процентов успешны.

**ГОСИНСПЕКЦИЯ
ЗАСЛУЖИВАЕТ УВАЖЕНИЯ,
НО НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА –
НЕ ПОВРЕДИТ**

КОРР.: Тогда идём дальше: «Правила игры» устанавливает государство. Проблема, как мне видится, в том, что эти правила постоянно меняются. Так Правительство Москвы новые документы, определяющие перечень зданий, строений, сооружений, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, принимает практически ежегодно. Почему, на Ваш взгляд, так происходит, насколько это оправданно, и можно ли с этим бороться или же надо просто всегда быть готовыми к «очередной атаке»?

Сергей ГОВОРОВ: Давайте начнём с предпосылки этой проблематики – повышения базиса для обложения налогом на имущество объектов в городе Москве. Откуда она взялась? – В принципе эта предпосылка имеет достаточно справедливую и простую идею: ведь рассчитывать налоги исходя из балансовой стоимости зданий – не всегда справедливо. Потому что, условно говоря, здание может быть и столетней давности, а значит балансовая стоимость у него давно уже ноль. Казалось бы, какой тут налог?! А между тем в этом здании находится какой-нибудь офисный центр, или торговая галерея, или магазин...

Дмитрий ЛАПШИН: ...и расположено оно может быть рядом с Кремлём, как ГУМ.

Сергей ГОВОРОВ: Или в других местах, так или иначе привлекательных. Поэтому идея-то, как всегда в таких случаях, была благая и имела вполне рациональное зерно. Но... Знаете, есть такая поговорка – «дьявол всегда в деталях». В этом случае он укрывается в тех критериях, согласно которым можно отнести то или иное здание, строение, сооружение – к офисному центру, к административно-деловому центру, к торговому центру или к объекту торговли или бытовых услуг.

В мае 2014 года было принято основополагающее Постановление Правительства Москвы № 257-ПП «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения», которое утвердило для Госинспекции по недвижимости в городе Москве методику: каким образом проводить мероприятия по определению, как собственниками, арендаторами, субарендаторами используется здание.

Практика стала нарабатываться в ходе правоприменения этого постановления. В первые годы ошибок, естественно, было намного больше. Самый простой пример: здания заводоуправлений промышленных предприятий. В них тоже есть столы, компьютеры, переговорные... И по мнению инспекторов, которые обследовали эти здания, они однозначно относятся к офисам. На самом деле это, конечно, не так.

То же самое – научно-исследовательские институты, у которых тоже есть в кабинетах столы, а на них мониторы. Или – студии дизайнера: люди в них что-то производят, создают какой-то художественный образ, какие-то произведения искусства. Но есть такой риск, что и это помещение будет считаться офисным.

Помимо этого с годами правительство Москвы

понижало критерий по площади: сначала он был равен 5000 кв.м, потом 3000 кв. м., и наконец – 1000 кв.м., То есть на сегодняшний день перечень зданий, строений сооружений, которые принесли своим собственникам в разы увеличенный налог, намного шире, чем в 2014 году.

Вместе с тем, все эти правила – они публичны, и они имеют свой базис прежде всего в Налоговом Кодексе, то есть в федеральном законодательстве. Нет никаких проблем с возможностью с ними ознакомиться.

Третий аспект: в Москве ставка по налогу на имущество росла каждый год на 0,1%. В 2014 году мы начинали со ставки 1,3%, в этом году она составляет 2,0%, и к 2024 году будет равна 2,2% – это максимальная ставка. То есть для бизнеса было некое постепенное «привыкание» и в финансовом плане, и в ментальном. Поэтому сказать, что «правила игры» меняются постоянно, наверное всё-таки нельзя. Нельзя сказать и то, что принято это постановление было неожиданно. Здесь регуляторно-законодательная функция как федерального, так и регионального уровней работает достаточно поступательно, она открыта и понятна. Поэтому – никаких «атак»...

Дмитрий ЛАПШИН: Хотел бы здесь добавить, что помимо изменений ставки, что уже само по себе увеличивает налоговое бремя, растёт и, как правило, кадастровая стоимость, то есть меняются два параметра, которые влияют – естественно, в сторону увеличения – на величину выплат конкретного предпринимателя, что, безусловно, очень ощутимо для финансового состояния организационно-налогоплательщика.

Сергей ГОВОРОВ: Да, кадастровая стоимость у нас тоже определяется государством. И в городе Москве, и во всех других регионах. Ранее это происходило в результате конкурсов, проводимых

независимыми оценочными компаниями, которые выигрывали тендер, но с 2018 года эти функции в Москве были возложены на ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования». Справедливости ради надо сказать, что критерии установления кадастровой стоимости вырабатываются более-менее объективно. Хотя есть, конечно, и ошибки. Есть фактические, есть математические, но в целом, кадастровая оценка, которая была проведена на 1 января 2018 года в массе своей установила более низкую кадастровую стоимость, нежели была на 1 января 2016 года.

Правоприменители тоже учатся, они открыты к диалогу, и такой диалог постоянно поддерживается и идёт на базе различных объединений промышленников и предпринимателей, на базе региональных торгово-промышленных палат, ведь налог на имущество организаций – региональный. Есть, конечно, какие-то вопросы, которые сдвигаются тяжело и по-прежнему остаются предметом для обсуждения между бизнесом и властями, но есть и моменты, которые были уже достаточно хорошо отработаны.

Пожалуй, сегодня уже можно сказать и что то же самое обследование фактического использования зданий, строений и сооружений, которое проводит Госинспекция по городу Москве, стала более взвешенной, более разумной. В первые два-три года мы очень часто встречались с тем, что инспекторы даже не заходили в здание, а просто фотографировали его извне и на основании того, что там висели кондиционеры, делали вывод, что в здании – офисы. Конечно, подобные акты не могли надлежаще фиксировать, что же находится внутри. Про это в них не было ни одной страницы, ни одной фотографии. В последние годы инспекторы подходят к своим обязанностям, к составлению актов осмотра более добросовестно, но спорные ситуации всё равно остаются, и собственники, предприниматели вынуждены обращаться к независимому эксперту.

«ЕСЛИ СОБСТВЕННИКИ НЕ ОТСЛЕЖИВАЮТ ИЗМЕНЕНИЯ, ОНИ УЗНАЮТ ПРО НИХ ЧЕРЕЗ НАЛОГОВУЮ ИНСПЕКЦИЮ»

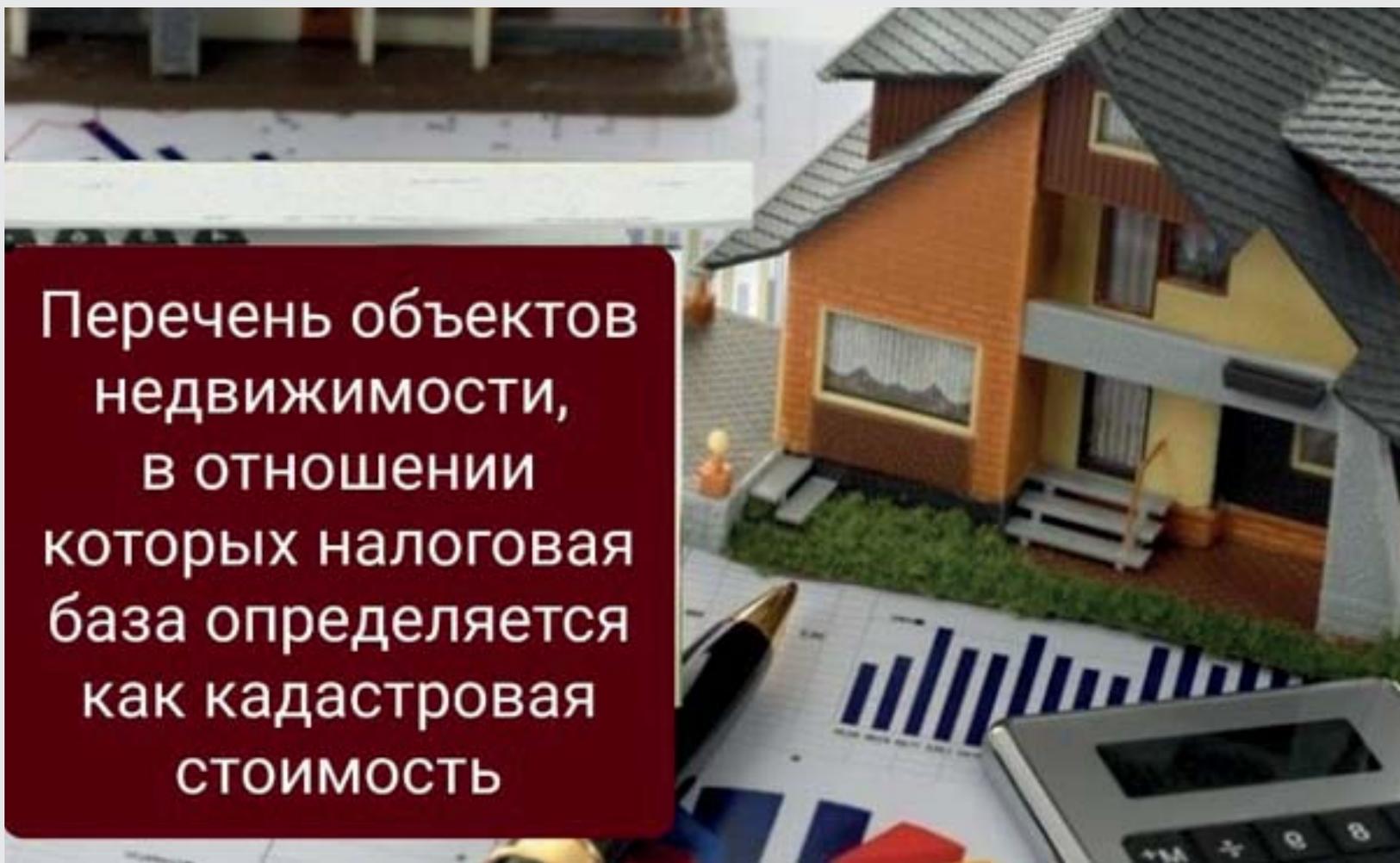
КОРР.: Сергей Николаевич, а не получается ли так, что предприниматели узнают о том, что оказались в этом самом «Перечне...», а значит и о том, что их «налоговое бремя» выросло, совершенно для себя неожиданно и – поздно?

Сергей ГОВОРОВ: Так и получается. И достаточно часто. Зачастую собственник узнает об этом только тогда, когда к нему, например, в третьем квартале налогового года приходит уведомление о том, что он недоплатил налог за первый отчетный квартал. Уведомление с пенями, штрафами... И только тогда он начинает разбираться, откуда растёт проблема.

КОРР.: То есть, так сказать, «втихую»...

Сергей ГОВОРОВ: Никаких уведомлений о включении конкретного объекта недвижимости в Перечень нет. Поэтому здесь у предпринимателей должна быть просто некоторая собственная осмотрительность, и мы всегда всем советуем: «Коллеги, обязательно ежегодно проверяйте, что у вас по зданиям, попали вы в этот перечень или не попали...»

Ведь случается, что даже факт визита инспекторов на объект может быть не зафиксирован. Это, конечно, «человеческий фактор», «прокол» в работе охраны. Пришли, допустим, к охраннику человек или двое, как и должно быть, показали какие-то удостоверения. Да, это представители власти, и охранник, соответственно, их пропустил, они походили, посмотрели... А руководству своему охранник об этом визите не доложил! А значит собственник зачастую даже не знает о том, что его здания «взяли на карандаш».



**Перечень объектов
недвижимости,
в отношении
которых налоговая
база определяется
как кадастровая
стоимость**

КОРР.: А если, как вы говорите, инспектор просто сфотографировал? С улицы. И даже охранник этого не заметил... Что делать?

Сергей ГОВОРОВ: После того, как факт включения в «Перечень...» установлен предпринимателем либо самостоятельно, либо с помощью налоговой, которая указала ему на недоимку, либо с помощью внешних консультантов, необходимо обратиться в ту же Госинспекцию с просьбой ознакомить с тем актом обследования, который лег в основу включения здания в этот «Перечень...», и представить его копию. Только после грамотного, взвешенного анализа этого акта можно будет понять, есть ли перспективы оспаривания этого решения в суде или нет.

КОРР.: И всё-таки: неужели не обязаны ни налоговые органы, ни эта Госинспекция ставить в известность?...

Сергей ГОВОРОВ: Нет. Такой обязанности у них нет. Есть обязанность в течение определенного регламентного срока представить копию акта. По обращению. А в условиях ковидной пандемии эта услуга была внесена в перечень услуг электронных, то есть обратиться в госинспекцию можно без очного заявления, без личного присутствия. Планы проверок госинспекторов не входят в утверждаемые ежегодно прокуратурой планы проверок бизнеса, потому что законодательно подобного рода осмотр здания, помещений – он, по мнению региональных властей, проверкой как таковой, не является. В этом как раз есть определенного рода правовой вопрос, на который и указывают предприниматели в диалоге с властью. На административные проверки малого и среднего бизнеса вводится мораторий на федеральном уровне, при этом всё равно остаётся отдельный вид действий властей региональных, который под такой запрет не подпадает.

При этом собственникам всё равно нельзя забывать про осматриваемость. Ведь подобного рода правила существуют в России вообще и в городе Москве в частности уже восемь лет, с 2014 года. Есть, конечно, собственники, которые не утруждают себя отслеживанием изменений. Ну, значит, они узнают про них через налоговую инспекцию...

КОРР.: Хорошо, узнали... Как вы сказали, в третьем квартале. Узнали, что они – должники и что им уже и пени начислены. Можно ли что-то исправить, вернуть? Или только через суд?

Сергей ГОВОРОВ: Вы знаете, этот вопрос имеет некую дуалистическую природу. Дело в том, что налоговая инспекция, как орган, который следит за взиманием с налогоплательщиков справедливо, законно установленных и корректно рассчитанных налогов, не является стороной спора о том, корректно или не корректно включили здание в этот перечень. Для них этот перечень, составленный органами власти субъектов Федерации, является безусловным, аксиоматичным источником для следования и исполнения. Поэтому по данному вопросу вести диалог с налоговой инспекцией не стоит. Единственный визави в данном диалоге – это органы региональной власти. В городе Москве это Госинспекция по недвижимости (с точки зрения получения первичных материалов в виде актов обследования), и Департамент экономической политики и развития, который и готовит подобного рода перечень ежегодно.

Итак, предприниматель узнал о том, что с текущего налогового периода его налоговая обязанность перед регионом повысилась в разы, и основанием для этого является акт обследования Госинспекции, который признал, допустим, что здание это используется либо для бытовых услуг, либо для торговли, либо для офисов, либо для общественного питания – вот четыре категории, которые могут принести подобного рода «налоговое счастье». Что делать? – На основании опять-таки совокупного анализа всех этих материалов мы выбираем тактику: либо в административном порядке начинаем диалог со структурой Правительства Москвы, Правительства Московской области, Пермского края, Республики Башкортостан и т.д., – а в каждом российском регионе



это уже так или иначе реализовано – либо готовим дело в суд. Однозначного ответа нет. Определение этой тактики входит в самый первый этап нашего диалога с потенциальным клиентом, то есть зачастую происходит бесплатно. Мы сразу определяем, что и как следует делать. Иногда мы говорим, что можно обойтись и без суда: это будет для нашего клиента быстрее и дешевле, да и мы тоже затратим меньше сил.

КОРР.: А как на это смотрят оппоненты? Насколько легко и быстро они соглашаются с вашими доводами? Ведь судебные издержки кому-то всё равно приходится платить. Или государство с государственных же органов такую плату не берёт?

Сергей ГОВОРОВ: Нет, даже если стороной процесса является структура либо федерального, либо регионального уровня, у судей нет какого-то предубеждения или внутреннего правила, что, дескать, государство оплачивать пошлины, услуги экспертов и т.п. не должно. Но и сказать, что наши оппоненты сдаются без боя, я тоже не могу. Конечно же, это не так, потому что иначе не было бы такой юридическо-правовой услуги.

Причем данные процессы – это процессы не арбитражные, не общей юрисдикции. Это – кодекс административного судопроизводства. Доказывание факта ошибочности отнесения того или иного помещения к тем четырем категориям, которые мы упомянули ранее, – оно каждый раз уникально и является результатом нашего анализа, работы наших экспертов и наших юристов. Поэтому, когда к нам приходит клиент и говорит «Посмотрите: на основании этого акта меня включили в «Перечень...», можете ли вы что-то сделать?», мы, безусловно, должны в первую очередь сами удостовериться: а что же представляет собой данный спорный объект недвижимости?

И здесь, конечно, в работу вступает команда наших экспертов во главе с Дмитрием Вячеславовичем. Они приходят на объект, разговаривают с собственниками по методике, которую мы отработывали начиная с 2015 года. Так мы набираем те аргументы, те доказательства, которые потом воспринимает суд.

«ЧТО ТАКОЕ ОФИС? – ЭТО...»

КОРР.: Обследование фактического использования здания проводит Госинспекция по недвижимости города Москвы. Про одну из ошибок – составление акта без захода непосредственно в здание, вы уже рассказали. А какие ещё ошибки, вольные или невольные, совершают её инспекторы при составлении актов такого обследования? Что можно этому противопоставить?

Сергей ГОВОРОВ: Это случай самый простой. О других, думаю, Дмитрий Вячеславович расскажет лучше, чем я.

Дмитрий ЛАПШИН: На самом деле, когда это постановление только вышло и составлением актов занимались непосредственно инспекторы Госинспекции по недвижимости, ошибок было много. Я это знаю, потому что приходилось с ними встречаться на конкретных объектах недвижимости. На сегодняшний момент, как уже сказал Сергей Николаевич, квалификация инспектирования, конечно, выросла, и сами акты начали представлять собой более цельный профессиональный документ.

Но штука-то в другом! Акт – это, в принципе, то, что увидели и как-то для себя поняли один или два инспектора. Да, на сегодняшний день эти функции Госинспекция передала созданной ими подведомственному ГБУ «Московский контрольно-мониторинговый центр недвижимости», – так, видимо, было целесообразнее, потому что если раньше в перечень вносили только строения, площадь которых более 5000 кв. метров, то сейчас уже всё, что больше тысячи квадратов, то есть в сферу их интересов попадает практически весь фонд коммерческой недвижимости, – но на объект всё равно приходят конкретные люди. Они осматривают субъективно, делают фотографии и создают этот Акт осмотра – документ, на основании которого затраты собственника на налоги по этому зданию могут увеличиться в разы!

Но на самом деле, не взирая на то, что и методика отработана, и фотографий больше, этот документ – он, что называется, вкусовой. Я могу привести массу примеров, когда на большой склад приходит инспектор, видит кладовщика, который сидит за компьютером, и пишет: «офис». Вот до таких смешных вещей доходит! И наша задача, – ознакомившись с документом, который составила Госинспекция, и на основании которого это здание попало в «Перечень...», проанализировать этот акт, выехать на место, осмотреть это помещение и понять на основе уже имеющегося у нас опыта, сможем ли мы данный акт оспорить. Есть ли здесь то, что, как я уже сказал, инспекторам «показалось».

Ведь инспекторы – они действуют в рамках своих полномочий. Они так и отвечают на все вопросы: «Я действую в рамках своих полномочий». А мы как раз видим, в каком конкретном случае Госинспекцией допущены где-то недочеты, где-то ошибки, где-то что-то неправильно интерпретировано, и мы

делаем независимую экспертизу. Экспертизу – по абсолютно той же методике! Мы используем, от и до, те же самые документы. Только при этом мы привлекаем ещё и дополнительную информацию, основываясь на нашем опыте и знаниях.

Давайте порассуждаем, что это вообще такое – офис? Например, можно ли считать офисом бухгалтерию на предприятии? – Нет, это подразделение действующего производственного цикла, оно не может быть офисом. Потому что любое юридическое лицо не может работать без бухгалтерии. И без генерального директора оно не может работать. Его кабинет тоже нельзя считать офисом. Предприятие – это единый комплекс, цеха не могут быть сами по себе, кто-то им должен организовать доставку сырья, кто-то должен продавать изготовленную продукцию, кто-то должен обеспечивать финансово все те функции, которые есть у любой нормальной производственной бизнес-структуры.

Это, как пример того, как мы делаем свой документ, как мы видим «историю» с фактическим использованием зданий.

Сергей ГОВОРОВ: Условно говоря, у Госинспекции по недвижимости и подведомственного ему ГБУ есть методика, которая является руководящей для любого инспектора и которая всем известна. А у нас есть ещё и дополнительные источники информации, которыми мы также руководствуемся. У нас – судебная практика, которая накоплена за эти восемь лет. Мы суммируем аргументацию по каждому судебному случаю, мы прорабатываем её и, соответственно, понимаем, где что можно использовать.

Вторым дополнительным базисом для нас является сам вид деятельности, которую осуществляют в этом здании, помещении предприниматели. Был совершенно изумительный случай: заходим в двухэтажный объект, одно из проверяемых зданий, а там – очень красивая лестница, приглушенный свет, кресла, пуфики, всё в бархате... Ни дать ни взять – ночной клуб. На самом же деле все это здание было занято IT-компанией, чьи программисты делают очень высокого качества софт – программное обеспечение, которым пользуются, в том числе, и банки из первой десятки. А что такое программное обеспечение? – Это объект интеллектуального права, это творчество, и это, в принципе, – результат производственной деятельности.

Дмитрий ЛАПШИН: Это продукт!

Сергей ГОВОРОВ: Да, это продукт. Художники, скульпторы, дизайнеры, конструкторы – все они тоже производят продукцию!

КОРР.: Пушкин, говорят, писал, лёжа. Можно ли его кровать считать офисом?

Сергей ГОВОРОВ: Прекрасный пример! В итоге мы выбрали доказательную базу, мы сделали наш расчет по той же методике, что и у представителей Госинспекции, но – основываясь на чуть большем количестве факторов, мы подали дело в суд и, естественно, его выиграли.

Надо сказать, что аргументы, которые потом идут в суд, зачастую выкристаллизовываются именно на этапе экспертизы – нашей независимой экспертизы фактического использования здания. Работа юристов, которые идут потом на процесс и отстаивают ту или иную позицию, начинается с совместного с экспертным подразделением обсуждения, с со-

вместной аналитики: каким образом, что и как можно обосновать, подать; какими аргументами можно поддержать тот или иной тезис искового заявления. Получая итоговый акт, – наш акт, акт независимой экспертизы, – мы понимаем, что, условно говоря, 70% работы сделано. Уже при подготовке дела к направлению в суд и написании иска мы набираем ещё иной информации. Но все равно, когда мы говорим об оспаривании некорректных выводов региональных инспекторов Москвы и Московской области, для того, чтобы правильно выстроить нашу позицию в исковом заявлении и в суде, нашим юристам очень нужна и очень важна совместная аналитическая работа с экспертами.

ГОСИНСПЕКТОРЫ ТОЖЕ ОШИБАЮТСЯ

КОРР.: Давайте поговорим и о других примерах неверной оценки инспекторами фактического использования здания.

Дмитрий ЛАПШИН: Да, тем более, что примеры эти бывают очень интересными. Представители Госинспекции зачастую обращают больше внимания не на суть, не на содержание, а на какие-то внешние детали, например, на интерьеры.

Один из примеров: прекрасное здание, заходишь – действительно ощущение, что попал в офис, но – офис из 90-х, из «эпохи первоначального накопления капитала»: шик, дизайнерский ремонт, на стенах какие-то эмблемы в итальянском стиле... Инспектор пришёл, сфотографировал входную группу и всё ему стало «понятно». А оказалось, что там находится государственная компания по проектированию каких-то объектов. Что же касается интерьера, то когда мы начали разбираться, выяснилось, что предыдущие арендаторы торговали пиццей, и в этом здании находился их хэд-офис, они для себя всё это делали. Потом бизнес свернули, а интерьеры остались. И в этих интерьерах разместилось учреждение Московской области, то есть в принципе – орган власти. Про здание Московской мэрии ведь никто не говорит, что это офис...

Сергей ГОВОРОВ: Ещё была интересная история с компанией, которая заняла два здания под медицинские генетические исследования и разработки. То есть – очень серьёзные лаборатории с криогенными установками, с замораживанием генетического материала и т.д. То есть реально – высокая наука. Да, есть в этих зданиях и кабинеты, в которых люди обрабатывают какие-то данные на компьютерах...

Дмитрий ЛАПШИН: А там, где входная группа, принимали людей, которые пришли сдать кровь. Для инспектора этой картины оказалось достаточно: «услуги населению».

КОРР.: То есть – «платный анализ крови»?

Сергей ГОВОРОВ: Да, хотя на самом деле кровь там сдают для медицинских исследований, для науки. Бывают ситуации, когда у здания меняется «начинка». Хороший пример: московский Мелькомбинат № 3, который один из своих небольших корпусов сдавал телекомпании «Подмосковье» и редакциям подмосковных печатных изданий. Мы тоже стали смотреть... Что такое телевиде-

ние? Телевидение – это опять-таки производство! Производство некоего художественного, публицистического, новостного визуального продукта с помощью теле- и радиосигнала. Естественно, мы перекалифицировали в нашем отчёте данное помещение в производственное, и суд нас поддержал.

То есть, я говорю о том, что бывают такие моменты, когда нужно проявить некоторую гибкость ума, подойти к ситуации более широко, найти в законах, в подзаконных нормативных актах аргументы для того, чтобы донести суду: «вы знаете, нет! Это не офис, это не торговля, это не услуги...»

КОРР.: Перефразируя песню Сергея Шнурова: «Тебе повезло, ты не такой, как все. Ты работаешь НЕ в офисе...»

Сергей ГОВОРОВ: Да, это правда, не в офисе. Расскажу ещё об одном очень интересном именно с точки зрения нашей практики случае.

К нам обратился автоцентр, в котором занимались кузовным ремонтом, сервисным обслуживанием и прочее, и прочее. В принципе, любой шиномонтаж, любая автомастерская – всё это бытовые услуги, потому что туда может приехать любой гражданин и сказать: «Пожалуйста, что-то у меня в автомобиле барахлит, взгляните, разберитесь...» Такого рода автоцентры в «счастливую» когорту налогоплательщиков с повышенной ставкой попадают однозначно. Но... Автоцентр, который к нам обратился, работал только со страховыми компаниями, и только по автопаркам организаций. То есть никаких бытовых услуг не оказывал. И нам удалось это доказать. Для этого, конечно, пришлось собрать документы, которые подтверждали такое наше утверждение, и мы это сделали.

Так постепенно и сложилась наша практика. И наша методология. У нас в компании принята вот такая тщательная, взвешенная, долгая подготовка к делам. Но именно поэтому мы и заявляем, что если уж мы стали сотрудничать с клиентом, то в подавляющем большинстве случаев результат этого сотрудничества будет успешным.

Надо сказать, что наша деятельность по независимому фактическому обследованию имеет применение не только в случаях оспаривания включения каких-либо объектов в «Перечень зданий, строений, сооружений, налог на имущество по которым рассчитывается с их кадастровой стоимости». Применяется она и при определении самой кадастровой стоимости. Оценщики, которые определяют, сколько же стоит это здание, принимают во внимание, в том числе, ещё и, скажем так, «фактор слоеного пирожка», то есть чего и сколько внутри этого здания есть. Гараж или, условно говоря, подземная парковка – один коэффициент, фудкорт, какой-нибудь там ресторанчик – другой, апартаменты, офисы – третий, торговые помещения – четвёртый. И поскольку все эти коэффициенты разновесны, то есть что-то дороже, что-то дешевле, – правильное определение пропорций внутри здания тоже очень важно. Поэтому отчет независимых экспертов по фактическому использованию здания является для оценщика уже прикладным материалом, базисным материалом. На основании этой «процентовки» использования здания он уже и оценивает: «так, о кей, здесь 30% – торговля, 10% – гаражи» и т.д. И если оценщику будут заданы вопросы, почему к разным частям здания он применил разные же коэффициенты, он сможет опереться на наш материал. На материал, который подтверждает его позицию.



ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ «ШТРИХИ» МЕНЯЮТ ВСЮ КАРТИНУ

KOPP.: Давайте об этом поподробнее: то есть, существуют какие-то определенные рамки, параметры, размеры, проценты, которые нельзя превышать, чтобы не изменилось назначение здания, а соответственно, не увеличивалась стоимость?

Сергей ГОВОРОВ: Если мы говорим о тех критериях, которые позволяют отнести здание к объектам общепита, бытовых услуг, торговли либо к офисным центрам, то законодательно установлен предел – не более 20%. То есть даже если у вас – производство, госпиталь, всё, что угодно, но 21% занимают магазины, – будьте уверены: вас включат в этот «Перечень...» на основании превышения процента.

KOPP.: Процент от общей площади?

Сергей ГОВОРОВ: Да, от всей площади. И тут нет разницы, на сколько вы превысили: на один процент, на полпроцента, на 0,1 процента... Больше 20 – всё, никого эти детали не волнуют.

KOPP.: Значит, из ресторана надо один столик убрать...

Сергей ГОВОРОВ: А вот это уже – частная методика.

KOPP.: Раз уж мы дошли до методик, до технологий, у меня следующий вопрос: известно, что ваша юридическая компания разработала свою уникальную технологию – технологию, которая позволяет провести альтернативное независимое обследование зданий. Уникальность её, на мой взгляд, ещё и в том, что экспертные заключения специалистов вашей компании с 2015 года принимаются в качестве доказательства как Московским городским судом, так и Верховным судом РФ. Как вам удалось этого добиться?

Дмитрий ЛАПШИН: Методика MGP center на самом деле уникальна, и действительно она применяется, насколько нам известна, только нашими специалистами. Они и сделали её такой, какой она сейчас существует. Когда проблема некорректного

обследования здания возникла в первый раз, мы вот так же сели и стали думать: что делать? Пришла инспекция, по итогам написан акт, и налоги у собственника здания, взлетели.

Сергей ГОВОРОВ: Доходило и до 17 раз такое увеличение!

Дмитрий ЛАПШИН: Обсудили, стали размышлять, не раз прикинули... и потихонечку родилась вот эта идея, что, видимо, этому акту нужно какое-то, скажем, объективное ревью. И в результате определился новый коммерческий продукт – независимая экспертиза. Собственник от своего лица подобные данные написать не может. Вернее, написать-то может, но «вес» этого документа на «весах» суда будет меньшим, малым. Потому что собственник – заинтересованное лицо в исходе процесса.

Сергей ГОВОРОВ: Как это звучит для судей? «Вы это совершали. – Нет я этого не совершал – Нет, совершали. – Нет, не совершал...». То есть здесь одно слово против слова. Другое дело, если действительно выходит независимый эксперт. Наш базис, наша технология на самом деле кажется очень простой: она полностью следует тому, что делают инспекторы, но имеет более расширенную доказательную базу для квалификации использования здания, для квалификации наших выводов. А какая это база, мы, конечно, досконально раскрывать не можем...

Но уже восьмой год она работает эффективно. Наши материалы, наши доказательства многократно принимались судьями и прокурорами. Ведь каждый такой судебный процесс по сути означает оспаривание положений нормативно-правового акта, который и утверждает этот «Перечень...» в том или ином регионе. А прокуратура у нас осуществляет надзор, в том числе, и за законностью действий органов власти, поэтому участие прокурора в таких-то судебных процессах необходимо. И поскольку наши акты структурно, вплоть до оглавления, и методологически на сто процентов коррелируются с актами Госинспекции, то и участвующему в процессе прокурору, и судье первой инстанции, и коллегии судей инстанции вышестоящей очень удобно и наглядно смотреть, в чём же состоит разница, какие есть различия в аргументации.

KOPP.: У вас аргументация шире?

Сергей ГОВОРОВ: Безусловно шире, и когда мы пишем выводы, то, конечно же, представляем не только математическую часть, рассчитанную по всем формулам. Мы в своих выводах ещё и объясняем, почему мы так посчитали. Есть у нас и описательная часть, и фотоальбом, то есть наша аргументация – она более наглядная. Именно тщательность проработки помогает сделать наш «продукт», наш акт более действенным и добиться той цели, которую ставят перед собой обратившиеся к нам организации, – снизить налог на имущество.

«ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ БИЗНЕС-РЕШЕНИЙ»

KOPP.: «MGPcenter» заявляет, что при рассмотрении вопросов оспаривания включения зданий в этот «Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» предлагает «комплексный подход». В чём суть такого подхода?

Сергей ГОВОРОВ: Его суть заключается в том, чтобы при проведении правового анализа той ситуации, в которой оказался наш клиент, определить наиболее действенный инструмент. О двух из таких путей мы уже сказали: первый, кардинальный и максимально эффективный – это исключение здания из этого «Перечня...», второй, почти беспроигрышный, – это путь снижения кадастровой стоимости, при котором экономии собственник здания получит обязательно, вопрос только – в каком размере. И третье – это применение налоговых льгот. То есть, мы видим и можем подсказать, когда у предприятия есть хорошая возможность воспользоваться установленными налоговыми льготами. А льготы эти могут достигать до 75 процентов от суммы налога, то есть налогоплательщик платит всего лишь одну четверть.

Дмитрий ЛАПШИН: Это московские цифры.

Сергей ГОВОРОВ: Да, это в Москве. В итоге мы определяем и советуем, какой тактикой лучше воспользоваться, какие перспективы у наших клиентов при движении по каждому из этих путей. Плюс ко всему наша экспертиза фактического использования здания, наши расчёты, проводимые по тем же самым формулам, что используют государственные инспекторы, могут стать для собственников вспомогательным материалом и при определении: «А сколько я, как собственник здания, могу безболезненно сдать в аренду и кому, чтобы не перевалить через этот критический порог – 20% от площадей?»

Дмитрий ЛАПШИН: Чтобы определить, что выгодней: сдать в аренду больше площадей, получить дополнительную прибыль, но при этом – и возросшие налоги. Либо избежать больших налогов, но при этом и доход свой от этого бизнеса сделать не столь высоким. Такие расчёты – это нормально.

Сергей ГОВОРОВ: То есть это ещё и инструмент для принятия бизнес-решений.

Есть и ещё одна вещь, которая связана уже с земельными участками, где тоже применяются такие расчёты.

Допустим, я беру для своего бизнеса, для своего предприятия земельный участок и заявляю, что весь этот участок будет производственным. Соответственно арендная плата, – если я беру этот земельные участки в аренду у региона, или размер налога на имущество, – если я его себе выкупил, будут низкими. Если же я, декларирую то, что буду использовать этот участок для производств, на самом деле половину расположенных на нём зданий отдам под торговый центр, то ко мне придут проверяющие и скажут: «Уважаемый, вы обманываете бюджет! Вы недоплачиваете!» Так вот, законодатель устанавливает такое понятие, как «вспомогательные виды использования земельного участка». И если по зданию пороговое значение 20%, то по земле оно составляет уже 25%, но – от площади всех существующих на данном земельном участке зданий, строений, сооружений. Пожалуйста: делай себе в одном здании ресторан, а в другом размещай, например, юридическую консалтинговую компанию...

Дмитрий ЛАПШИН: Стоимость не изменится.

Сергей ГОВОРОВ: Да, всё равно этот земельный участок будет считаться производственным, потому что под иные цели используется меньше, чем его четверть.

Как правильно просчитать эти 25% от площадей всех зданий, строений, сооружений? Как правильно их классифицировать? – В решении этих вопросов также помогает наш инструмент независимой экспертизы фактической использования зданий, строений, сооружений. Так что эта «история», эта наша методика – она многогранная и не раз апробированная в конкретных случаях. И надо сказать,

что с каждым годом находится всё больше новых примеров, новых сфер, где мы можем применить подобного рода услугу, воспользоваться своим опытом.

КОРР: *И всё-таки в заключение хочется вернуться к той просто фантастической цифре: «клиенты «MGP center» выигрывают 99% судебных дел». Как удаётся добиваться таких удивительных цифр? Может быть, вы берётесь только за те дела, в которых уверены на... 99 процентов?*

Сергей ГОВОРОВ: Я, наверное, повторюсь, но скажу так: мы всегда предупреждаем наших клиентов, что не нужно надеяться на быстрый результат. Мы всё очень тщательно прорабатываем. Позиция у нас такая: пока не отработал на сто процентов, пока не собрал все доказательства, в суд не заявляешь, на диалог с регионом, в котором находится спорное здание, не идёшь. Если мы видим, что, цель обращения к нам клиента не может быть достигнута с помощью наших умений и нашего опыта, мы об этом откровенно ему скажем. Мы никогда не заключаем и не будем заключать какие-либо договоры на оказание наших услуг только для того, чтобы, условно говоря, получить какие-либо гонорары «за процесс». Для нас важно, чтобы и клиенты, и сами мы были ориентированы на результат. Поэтому наше ценообразование – оно дешевое по сравнению с конкурентами, оно низкое с точки зрения предоставления процессуальных услуг. Но при этом мы видим, что те организации, которые к нам обращаются, всегда относятся с пониманием, и если есть положительный результат, если все остались довольны, то можно говорить и о каком-то дополнительном вознаграждении. Мы изначально

работали на таком принципиальном базисе, и будем так работать дальше.

КОРР: *И последний вопрос: Вы выступаете только на стороне предпринимателей или на стороне государства тоже?*

Дмитрий ЛАПШИН: Мы действуем в рамках судебного процесса, норм законодательства. Ведь неподъёмный налог для наших клиентов зачастую означает либо конец бизнеса, либо вынуждает его искать другие «лазеечки» для ухода от налогов. Тогда как грамотно и обоснованно проведённая работа по аргументации позиции предпринимателя, положительно оценённая судьями, означает, что предприятие имеет возможность развиваться, а значит в дальнейшем – это и рабочие места, и дополнительные налоговые поступления для бюджета региона и страны. То есть мы работаем на всеобщее развитие.

КОРР: *То есть в итоге Вашей деятельности государство получит больше?*

Дмитрий ЛАПШИН: Конечно!

Сергей ГОВОРОВ: Отвечая на ваш вопрос, обращу к нашим читателям заключительный тезис: используйте правовые инструменты для достижения своих возможностей в сфере имущественного налогообложения. Обратившись в MGP center, вы найдёте профессиональную поддержку своих интересов. В итоге – выиграете и вы, и регион, и наша страна в целом.

Беседовал Алексей Сокольский

