

Высшие органы исполнительной власти
субъектов Российской Федерации
(по списку рассылки)

О рекомендациях по поддержке
сегмента торговой недвижимости

Минпромторг России отмечает, что сегмент торговой недвижимости в настоящее время претерпевает существенную трансформацию в связи с приостановкой в Российской Федерации коммерческой и инвестиционной деятельности ряда международных операторов, изменением состава арендаторов и потребительского поведения, в том числе ввиду увеличения доли интернет-торговли в обороте розничной торговли.

По сведениям экспертов, посещаемость объектов торговой недвижимости за период с 1 января 2022 г. по до 19 сентября 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизилась на 5%; аналогичным периодом 2019 г. – на 12,6%.

В связи с изложенным рекомендуем на постоянной основе осуществлять региональный мониторинг состояния сегмента торговой недвижимости в части показателей:

- динамика арендопригодной площади действующих торговых центров (текущий GLA);
- динамика введения в эксплуатацию новых торговых площадей (вводимый GLA);
- динамика доли вакантных площадей;
- динамика налоговых отчислений;
- обеспеченность населения качественными торговыми площадями.

В целях недопущения критического снижения деловой активности в торговых центрах рекомендуем своевременно в рамках полномочий предпринимать необходимые меры реагирования, в особенности:

- снижать ставку налога, взимаемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения;
- применять пониженную ставку по налогу на имущество организаций в отношении объектов недвижимого имущества (либо полная его отмена);
- предоставлять отсрочку для уплаты арендных платежей по заключенным договорам аренды недвижимого государственного имущества субъекта Российской Федерации либо муниципального имущества;
- применять пониженную ставку земельного налога, в том числе при соблюдении определенных условий (либо полная его отмена);
- снижать либо фиксировать (без возможности повышения в ближайшие годы) стоимость коммунальных услуг (субсидировать данные затраты) др.

С целью упрощения проведения указанных мероприятий Минпромторгом России подготовлен обзор успешных региональных практик, направленных на урегулирование проблемы функционирования торговых центров (прилагается).

Дополнительно предлагаем проработать совместно с органами муниципальной власти вопросы размещения в торговых (торгово-развлекательных) комплексах объектов социальной инфраструктуры (спортивные, оздоровительные и учебные секции и др.), многофункциональных центров (далее – МФЦ), отделений АО «Почта России», проведения выставок и ярмарок (в том числе винных) для привлечения дополнительного трафика и поддержания деловой активности.

При точечном размещении МФЦ обращаем внимание на то, что пункт 14 Правил организации деятельности многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22 декабря 2012 г. № 1376, не препятствует размещению МФЦ на втором и выше этажах здания при наличии лифта, эскалатора или иных автоматических подъемных устройств, в том числе для инвалидов. В этой связи предлагаем рассмотреть возможность размещения МФЦ на верхних этажах торговых центров, так как это улучшит общие показатели арендаторов на пути следования посетителей МФЦ.

О результатах проводимой политики в указанном секторе экономики и дальнейших планах, а также его состоянии просим уведомить Минпромторг России в тридцатидневный срок.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

В.Л. Евтухов

Рекомендации субъектам Российской Федерации по разработке мер поддержки сектора торговой недвижимости (для организаций и индивидуальных предпринимателей с основным видом экономической деятельности 68.2 ОКВЭД 2 ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))

№ п/п	Возможные меры поддержки	Целесообразность принятия нормативного правового акта	Правовой акт, в котором содержится мера поддержки (примеры)
1.	Снижение ставки налога, взимаемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения.	Закон субъекта Российской Федерации.	Закон Республики Калмыкия от 30.11.2009 № 154-IV-3; Закон Омской области от 25.05.2020 № 2270-ОЗ.
2.	Сохранение ставки по налогу на имущество организаций в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость, на уровне 2021 года (если повышалась) или снижение, или полная отмена такого налога, в том числе при соблюдении определенных условий (сохранения штатной численности и (или) не повышения арендных ставок и (или) инвестирование в объект капитального строительства от определенной суммы).	Закон субъекта Российской Федерации.	Закон Республики Башкортостан от 28.11.2003 № 43-з; Закон Саратовской области от 24.11.2003 № 73-ЗСО; Закон Ленинградской области от 25.11.2003 № 98-оз; Закон Омской области от 21.11.2003 № 478-ОЗ; Закон Тамбовской области от 28.11.2003 № 170-З; Закон Удмуртской Республики от 27.11.2003 № 55-РЗ; Закон Нижегородской области от 27.11.2003 № 109-З; Закон Московской области от 24.11.2004 № 151/2004-ОЗ.
3.	Предоставление отсрочки уплаты арендных платежей по заключенным договорам аренды недвижимого государственного имущества субъекта Российской Федерации.	Акт высшего исполнительного органа власти субъекта Российской Федерации, акт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.	Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 24.04.2020 № 15ВР-546.

4.	Продление установленного Налоговым кодексом Российской Федерации срока уплаты авансового платежа по земельному налогу и (или) налогу на имущество.	Акт высшего исполнительного органа власти субъекта Российской Федерации.	Постановление Правительства Рязанской области от 22.03.2022 № 98; постановление Правительства Республики Хакасия от 08.04.2022 № 162.
5.	Оказание финансовой поддержки кинотеатрам, а также отечественным брендам на открытие магазинов, кафе, ресторанов, предприятий бытового обслуживания, в том числе в торговых центрах.	Акт высшего исполнительного органа власти субъекта Российской Федерации; активизация действующих механизмов поддержки малого и среднего предпринимательства.	Постановление Правительства Москвы от 16.03.2022 № 395-ПП.
6.	Снижение (отмена) земельного налога, в том числе при соблюдении определенных условий.	Закон субъекта Российской Федерации.	-
7.	Снижение или установление моратория на увеличение стоимости коммунальных услуг (субсидирование данных затрат).	Акт высшего исполнительного органа власти субъекта Российской Федерации.	-
8.	Мораторий на изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости за налоговый период 2022 и 2023 годов (например, применять результаты 2018 года).	Акт высшего исполнительного органа власти субъекта Российской Федерации.	-
9.	Снижение кадастровой стоимости земельных участков, исходя из действительной прибыльности объектов за 2020-2022 гг.	Акт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.	-

Список рассылки

№ п/п	Высшие органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации
1.	Правительство Белгородской области
2.	Правительство Брянской области
3.	Администрация Владимирской области
4.	Правительство Воронежской области
5.	Правительство Ивановской области
6.	Правительство Калужской области
7.	Администрация Костромской области
8.	Администрация Курской области
9.	Администрация Липецкой области
10.	Правительство Московской области
11.	Правительство Орловской области
12.	Правительство Рязанской области
13.	Администрация Смоленской области
14.	Администрация Тамбовской области
15.	Правительство Тверской области
16.	Правительство Тульской области
17.	Правительство Ярославской области
18.	Правительство Москвы
19.	Правительство Республики Карелия
20.	Правительство Республика Коми
21.	Правительство Архангельской области
22.	Администрация Ненецкого автономного округа
23.	Правительство Вологодской области
24.	Правительство Калининградской области
25.	Администрация Ленинградская область
26.	Правительство Мурманской области
27.	Правительство Новгородской области
28.	Администрация Псковской области
29.	Правительство Санкт-Петербурга
30.	Администрация Республики Адыгея

31.	Правительство Республики Калмыкия
32.	Администрация Краснодарского края
33.	Правительство Астраханской области
34.	Правительство Волгоградской области
35.	Правительство Ростовской области
36.	Правительство Республики Крым г. Симферополь
37.	Правительство г. Севастополь
38.	Правительство Республики Дагестан
39.	Правительство Республики Ингушетия
40.	Правительство Кабардино-Балкарской Республики
41.	Правительство Карачаево-Черкесской Республики
42.	Дом Правительства Республики Северная Осетия Алания
43.	Правительство Чеченской Республики
44.	Правительство Ставропольского края
45.	Правительство Республики Башкортостан
46.	Правительство Республики Марий-Эл
47.	Правительство Республики Мордовия
48.	Правительство Республики Татарстан
49.	Правительство Удмуртской Республики
50.	Правительство Республики Чувашия
51.	Правительство Пермского края
52.	Правительство Кировской области
53.	Правительство Нижегородской области
54.	Правительство Оренбургской области
55.	Правительство Пензенской области
56.	Администрация Самарской области
57.	Правительство Саратовской области
58.	Правительство Ульяновской области
59.	Правительство Курганской области
60.	Правительство Свердловской области
61.	Правительство Тюменской области
62.	Правительство Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
63.	Правительство Ямало-Ненецкого автономного округа
64.	Правительство Челябинской области
65.	Правительство Республики Алтай

66.	Правительство Республики Бурятия
67.	Правительство Республики Тыва
68.	Правительство Республики Хакасия
69.	Правительство (Губернатор) Алтайского края
70.	Правительство Забайкальского края
71.	Администрация Красноярского края
72.	Правительство Иркутской области
73.	Администрация Кемеровской области
74.	Правительство Новосибирской области
75.	Правительство Омской области
76.	Администрация Томской области
77.	Администрация и Правительство Республики Саха
78.	Правительство Камчатского края
79.	Администрация Приморского края
80.	Правительство Хабаровского края
81.	Правительство Амурской области
82.	Правительство Магаданской области
83.	Правительство Сахалинской области
84.	Правительство Еврейской автономной области
85.	Правительство Чукотского автономного округа