

Редакция представляет новый рейтинг топовых инфоповодов на рынке торговой недвижимости и ретейла. На этот раз мы ранжировали по ряду критериев последние законодательные инициативы, влияние которых на бизнес сложно переоценить; самые заметные открытия ТРЦ в Москве и в регионах, примечательные инициативы игроков ювелирного сегмента, операторов БТиЭ и многое другое.

иллюстрации:
Мила Силенина



The MALL Ranking

Расставлять события по местам
нам помогал пул экспертов:

Илья Тимченко
генеральный директор
компании «Техносила»

Евгений Бутман
генеральный директор
Ideas4retail

Максим Вайнберг
исполнительный директор
компании «АДАМАС»

Максим Аринич
руководитель управ-
ления сдачи в аренду
DG19

Татьяна Ключинская
начальник департамен-
та торговых площадей
JLL

Елена Задорожная
руководитель
направления услуг
ретейлерам JLL

Юлия Тормагова
руководитель
коммерческой группы
юридической фирмы
Vegas Lex

Александр Житнич
управляющий партнер
юридической компании
«Алариус Консалтинг»

Владислав Кочерин
адвокат, управляющий
партнер «Кочерин
и Партнеры»

Номинация Мощная законодательная инициатива

Решения властей, максимально
влияющие на бизнес.

Критерии оценки

Масштаб влияния на рынок;
Неотвратимость последствий;
Логичность и целесообразность.



Ретейлу не дают
работать ночью

1
место

С 1 июля 2015 года должен вступить в силу запрет на работу предприятий в ночное время (после 23:00) в помещениях жилых домов. Запрет был принят в рамках новых требований к СНиП «Здания жилые и многоквартирные» от 26 декабря 2014 года. Однако, возможно, вступление в силу запрета будет перенесено на 2017 год — с такой инициативой уже выступил омбудсмен по торговле Андрей Даниленко, написавший соответствующее письмо в Минпромторг России. Запрет на круглосуточную торговлю в помещениях жилых домов не сильно затронет крупных федеральных ретейлеров, поскольку многие из них отказались от круглосуточной работы еще после введения запрета на продажу спиртного осенью 2012 года. Кроме того, доля магазинов крупных федеральных продуктовых сетей в жилых домах либо мала, либо отсутствует вовсе. Однако от запрета могут пострадать рестораны, аптеки и региональные торговые сети, считают ряд юристов.

Юлия Тормагова: Приказом Минстроя России от 27 февраля 2015 года № 138 / пр утверждены Методические рекомендации по применению Перечня национальных стандартов и свода правил (утвержден 26 декабря 2014 г. постановлением Правительства РФ № 1521). Указанным приказом определен порядок применения Перечня, требования которого должны соблюдаться в том числе для надзора на стадии эксплуатации объектов капитального строительства.

При этом указано, что положения документов в области стандартизации, включенных в Перечень, не являются обязательными применительно к следующим зданиям и сооружениям вплоть до их реконструкции или капитального ремонта: — введенным в эксплуатацию до 1 июля 2015 года; — строительство, реконструкция и капитальный ремонт которых осуществляются в соответствии с проектной документацией, утвержденной или представленной на экспертизу до 1 июля 2015 года; — в отношении проектной документации которых не проводится экспертиза и заявление о выдаче разрешения на строительство которых подано до 1 июля 2015 года.

Далее обратимся непосредственно к Перечню. Пункт 38 Перечня ссылается на раздел 1 свода правил 54.13330.2011 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

Во-первых, указанный Свод правил согласно пункту 1.1 распространяется на проектирование и строительство вновь строящихся и реконструируемых многоквартирных жилых зданий высотой до 75 м, в том числе общежитий квартирного типа, а также жилых помещений, входящих в состав зданий другого функционального назначения.

Во-вторых, пункт 4.10 свода правил указывает, что в подвальном, цокольном, на первом и втором этажах жилого здания допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека. Таким образом, имеет место следующая конструкция: «допускается размещение объектов, кроме тех, которые оказывают вредное воздействие на человека». Необходимо также отметить, что принятое постановление Правительства РФ от 26 декабря 2014 года № 1521 само по себе не озна-

чает, что надзорные органы только с 1 июля 2015 года (с даты вступления постановления в силу) начнут применять пункт 4.10 Свода правил в своей практике.

Применение мер ответственности за нарушение Свода правил само по себе не образует состав административного правонарушения. При этом анализ судебной практики последних лет подтверждает, что указанная норма, в совокупности в том числе с нормами о пожарной безопасности, о санитарно-эпидемиологическом благополучии граждан, применялась к хозяйствующим субъектам и до принятия постановления Правительства № 1521.

Московским собственникам простили налог

Московское правительство определило 46 объектов недвижимости, которые могут платить налог на имущество исходя из балансовой стоимости имущества (2,2%), а не кадастровой оценки, как следует из постановления. Так, к объектам, освобожденным от налога по кадастровой стоимости, относятся ГУМ, здания Гостиного двора и Торгово-промышленной палаты, гостиницы «Националь», «Савой» и «Будапешт». Что касается гостиниц, то некоторые объекты не могут облагаться налогом согласно решению о предоставлении налоговых льгот в случае, если их площадь не превышает 3000 м². В основном в список вошли объекты культурного наследия. Часть объектов была освобождена от налогообложения после обращения их собственников в госинспекцию недвижимости при Департаменте имущества, поскольку на фоне ухудшения экономической ситуации кадастровая стоимость этих объектов начала превышать рыночную.

Владислав Кочерин: Дела по оспариванию кадастровой стоимости в настоящее время становятся весьма распространенными, поскольку исходя из кадастровой стоимости рассчитывается налог на недвижимое имущество. Собственники проводят независимую оценку, которая может сильно отличаться от кадастровой оценки, и обращаются в суд с иском об оспаривании кадастровой стоимости с целью снизить свои издержки при уплате налогов. Если кадастровая стоимость действительно завышена, такой иск будет удовлетворен и собственник получит то, на что рассчитывает. Тех-

нически собственник представляет заключение независимого специалиста в обоснование своей позиции, в случае возражений ответчика по иску суд назначит судебную экспертизу для определения окончательной стоимости, исходя из которой будет рассчитываться налог. Полагаю, что предоставление преимуществ одним организациям перед другими по не вполне понятным причинам может быть поводом для обращения в суд с отдельными исками об оспаривании таких льгот либо о распространении их на остальных налогоплательщиков, поскольку в соответствии с Конституцией РФ все равны перед законом и судом.

Бизнес против торгового сбора

Московское отделение «Опоры России» начало сбор подписей в пользу отмены закона о торговом сборе. Напомним, в ноябре 2014 года Госдумой был принят закон, позволяющий ввести торговые сборы в городах федерального значения, однако лишь Москва воспользовалась этой возможностью. Закон вступает в силу с 1 июля 2015 года. Как полагают в «Опоре России», введение торгового сбора может привести к тому, что около 15 тыс. предпринимателей малого и среднего бизнеса прекратят свою работу, при этом более 90 тыс. человек останутся без работы. В свою очередь, в организации считают, что введение торгового сбора вряд ли приведет к росту поступлений в бюджет столицы, поскольку до сих пор не решены вопросы администрирования и не разработана форма декларации. Согласно законодательству, торговый сбор должен уплачиваться ежеквартально и засчитывается в пользу регионального налога на прибыль. Также предусмотрен вычет сумм торгового сбора из сумм НДФЛ, либо сумм, уплачиваемых при применении УСН. Ставки сборов определяются Правительством Москвы в рублях. Так, ставка для стационарной торговли площадью до 50 м² в Москве составляет 84 тыс. руб. в год за пределами МКАД, 120 тыс. руб. — за пределами ЦАО, 240 тыс. руб. — в пределах ЦАО. В случае если площадь превышает 50 м², за каждый метр прибавляется по 200 руб.

Евгений Бутман: Всячески приветствую инициативу московского отделения «Опоры России». Мне кажется, трудно было найти столь неподходящее время для введения торгового

3

место

2

место



УНИКАЛЬНАЯ АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ КРЫТОЙ ТОРГОВОЙ УЛИЦЫ

ДЕКАТЛОН, О'КЕЙ, М.ВИДЕО,
САДОВЫЙ ЦЕНТР «ДАРВИН»,
Н&M, ZARA, MANGO, СНЕЖНАЯ
КОРОЛЕВА, KIABI, ADIDAS,
ДЕТИ, RESERVED, УЮТЕРРА



МОСКОВСКАЯ ОБЛ.,
ЛЕНИНГРАДСКОЕ Ш.

WWW.ZELENOPARK.RU

реклама

DG19
DEVELOPMENT GROUP 19

Департамент
сдачи в аренду:
+7 495 730-10-38
leasing@dg-19.com

НОВЫЙ ФОРМАТ ПОДМОСКОВЬЯ

ОТКРЫТИЕ 2015



GLA 110 000 М²

6 000 МАШИНОМЕСТ

РЕСТОРАНЫ И ФУДКОРТ

ПРОЕКЦИОННЫЙ ПОТОЛОК

СКАЛОДРОМ
И ВЕРЕВОЧНЫЙ ПАРК

ИНТЕРАКТИВНАЯ
СКУЛЬПТУРА

ДЕТСКАЯ ПЛАЗА

КИНОТЕАТР



сбора, чем лето 2015-го. Что касается того, что торговый сбор засчитывается в пользу налога на прибыль, могу сказать, что на рынке большинство компаний не получают никакой прибыли ни в 2015, ни, возможно, в 2016 годах. Так что фактически речь идет не о налогодобложении якобы скрываемой от власти прибыли, а о принудительном изъятии части выручки в бюджет и сопутствующем «утоплении» ретейлеров, которые борются за выживание.

Александр Житнич: На сумму уплаченного торгового сбора налогоплательщики имеют право уменьшить сумму следующих налогов, исчисленных за соответствующий налоговый период: 18% от суммы исчисленного налога на прибыль организаций (2% уплачивается в бюджет РФ в любом случае); 100% суммы исчисленного налога на доходы физических лиц; 100% суммы исчисленного налога по упрощенной системе налогообложения для налогоплательщиков, выбравших в качестве объекта налогообложения доходы, при этом право на указанное уменьшение не будет применяться в том случае, если налогоплательщик не представит уведомление о постановке на учет в качестве плательщика торгового сбора.

Налогоплательщики налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, выбравшие в качестве объекта налогообложения доходы, уменьшенные на величину расходов, не могут уменьшить сумму налога, исчисленную по итогам налогового периода, на сумму торгового сбора. Такое право ни Федеральным законом № 382-ФЗ, ни Законом города Москвы № 62 не предусмотрено. Однако на сумму торгового сбора может быть уменьшена налогооблагаемая база по УСН.

На мой взгляд, истинная суть инициативы по введению торгового сбора заключалась в том, чтобы, по сути, сделать незаконную налоговую оптимизацию невыгодной для малого бизнеса в свете ослабления налогового контроля за такими субъектами предпринимательской деятельности. Для крупного бизнеса такой сбор проблемой не будет являться по изложенным выше причинам. Почему? Объяснение простое — затраты на налоговый контроль над малым бизнесом не сопоставимы с результатами его осуществления. Затрачивая на проверки малого бизнеса время и усилия, аналогичные с проверками более крупных компаний,

инспекторы доначисляют значительно меньшие суммы налогов, нежели в компаниях, относящихся хотя бы к среднему бизнесу.

В одном из последних выступлений руководитель ФНС России **Михаил Мишустин** заявил, что ФНС практически отказалась от налоговых проверок малого бизнеса. Однако при этом бюджет неизбежно сталкивается со снижением собираемости налогов от малого бизнеса, которое можно компенсировать введением такого обязательного платежа, как торговый сбор.

В свете изложенного проблема, на мой взгляд, несколько преувеличена, однако механизм установления размера такого сбора необходимо было бы сделать более прозрачным и многофакторным, поскольку влияние на финансовые показатели торговли не ограничено только местонахождением торговой точки в пределах округов города Москвы.

Номинация

Кризисные премьеры

Основные проекты ТРЦ, открытые в столице в текущем году.

Критерии оценки

ожидаемость открытия;
необычность концепта;
масштаб и перспективность проекта.



ЦДМ вернулся после реконструкции

1 место

Центральный Детский магазин на Лубянке (GLA—34392 м², GBA—73 тыс. м²) открылся для посетителей 31 марта. Якоря—«Азбука Вкуса», самый большой в мире Hamley's, а также



www.kontinentmgn.ru

КОНТИНЕНТ
торгово-развлекательный комплекс

GBA: 45 000 кв.м.
GLA: 30 000 кв.м.
Количество этажей: 3
Парковка: 1000 м/м

ТРК «Континент» - один из крупнейших торгово-развлекательных комплексов в Магнитогорске, расположен в центре города на основной дорожной артерии пр. Ленина. Действующий ТРК. Современный мультиплекс, детская развлекательная зона Фудкорт, кафе, рестораны



www.gostindvor.ru

ГОСТИНЫЙ ДВОР
торгово-развлекательный комплекс

ТРК «Гостиный Двор» - крупнейший торгово-развлекательный комплекс в г.Магнитогорске, который впервые открыл свои двери посетителям в июле 2004 г. Современный мультиплекс, детская развлекательная зона Фудкорт, кафе, рестораны

GBA: 80 000 кв.м.
GLA: 50 000 кв.м.
Количество этажей: 3
Парковка: 2000 м/м



GBA: 23 500 кв.м.
GLA: 15 000 кв.м.
Количество этажей: 3
Парковка: 500 м/м

ТРК «Фестиваль» - крупнейший торгово-развлекательный комплекс в г. Озерск, расположен в центральной части города. Современный мультиплекс на 5 кинозалов, продуктовый гипермаркет «Магнит», обширная зона фуд-корта и детская игровая зона. Дата открытия - I-II квартал 2015г.

г. Магнитогорск, тел.: (3519) 58-02-76, доб. 407, 402, 401, 439
моб.: 8-919-120-40-00; kabachevskaya@magnitostroy.com - Кабачевская Наталья
моб.: 8-904-804-98-34; Тюкова Елена (ТРК «Континент»)
моб.: 8-902-895-57-67; Филатова Елена (ТРК «Гостиный Двор»)
моб.: 8-902-890-01-02; Антипина Лариса (ТК «Фестиваль»)