

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТОИМОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ

*Черных К.А, Чибриков М.С., студенты 2 курса факультета агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший преподаватель
ФГБОУ ВО Ульяновская ГАУ*

Ключевые слова: *расчет, размещение, объект, землеустройство.*

Работа посвящена расчету арендной стоимости размещения нестационарных торговых объектов.

Статья посвящена размещению нестационарных объектов в г. Ульяновске в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности, а также приведен подробный расчет арендной стоимости размещения НТО.

Землеустройство может рассматриваться сразу в нескольких аспектах. Один из них экономический, в частности экономическая эффективность.

Экономическая эффективность – это отношение между получаемыми результатами производства – продукцией и материальными услугами, с одной стороны, и затратами труда и средств производства – с другой.

Экономическая эффективность в первую очередь зависит от территориальной организации. Наши объекты исследования находятся не только в историческом, но и экономическом центре города Ульяновск.

В историческом центре города Ульяновска в настоящее время планируется размещение 13 нестационарных торговых объектов, которые будут находиться на самых важных улицах города: бульвар Новый Венец, Северный Венец и площади 100-летия со дня рождения В. И. Ленина.

Для каждого объекта необходимо разработать отдельную схему.

Схема является единой для муниципального образования Ульяновской области. Разработка схемы, а также внесение в неё изменений осуществляется органом местного самоуправления. Включение НТО в схему осуществляется органом местного самоуправления по заявлению хозяйствующих субъектов, осуществляющих торговую деятельность, либо по собственной инициативе по согласованию с органом, осуществляющим полномочия собственника имущества, либо самостоятельно.

Земли, на которых будут размещены наши объекты, находятся в особой зоне – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. ЗРЗ – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений. Эти земли в свою очередь находятся в Федеральной собственности, в то же время муниципальные органы власти имеют право устанавливать размер арендной платы за пользование землей.

Заявление о включении НТО в схему составляется хозяйствующим субъектом в произвольной форме с указанием следующих сведений:

- наименования, организационно-правовой формы, адреса местонахождения, основного государственного регистрационного номера – для юридического лица;
- фамилии, имени, отчества, паспортных данных, сведений о месте жительства, основного государственного регистрационного номера индивидуального предпринимателя – для индивидуального предпринимателя;
- место размещения (адресные ориентиры) НТО;
- площадь места размещения НТО (для НТО, планируемого для размещения на основании договора на размещение НТО);
- вид НТО, планируемого к включению в Схему;
- цель использования НТО;
- период размещения;
- графическое изображение места размещения НТО.

Органы местного самоуправления не вправе требовать представления иной информации.

Схема расположения земельного участка подготавливается в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации. Схемой расположения земельного участка определяются проектируемые местоположение границ и площадь земельного участка или земельных участков, которые предполагается образовать и (или) изменить.

Схема расположения земельного участка подготавливается на основе сведений единого государственного реестра недвижимости об определенной территории (кадастрового плана территории). При подготовке схемы расположения земельного участка учитываются материалы и сведения:

- утвержденных документов территориального планирования;
- правил землепользования и застройки;
- проектов планировки территории;
- землеустроительной документации;
- положения об особо охраняемой природной территории;
- о зонах с особыми условиями использования территории;
- о земельных участках общего пользования и территориях общего пользования, красных линиях;
- о местоположении границ земельных участков,
- о местоположении зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

В схеме расположения земельного участка приводятся:

- условный номер каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;
- проектная площадь каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;
- список координат характерных точек границы каждого образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка в системе координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости;
- изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков, изображение границ учтенных земельных участков, в том числе исходных земельных участков, надписи, условные обозначения, примененные при подготовке изображения;
- сведения об утверждении схемы расположения земельного участка: в случае утверждения схемы расположения земельного участка решением уполномоченного органа указываются наименование вида документа об утверждении схемы расположения земельного участка, наименование уполномоченного органа, дата, номер документа об утверждении схемы расположения земельного участка; в случае утверждения схемы соглашением между уполномоченными органами указываются наименование вида документа об утверждении схемы расположения земельного участка (соглашение), наименования уполномоченных орга-

нов, дата, номер соглашения о перераспределении земельных участков.

Разработанная схема должна обеспечивать:

- восполнение недостатка стационарной торговой сети;
- повышение доступности товаров для населения;
- содействие развитию торговой деятельности;
- развитию малых форматов торговли;
- недопущение сокращения торговых объектов приоритетных (социально значимых) специализаций.

Схема разрабатывается в соответствии с архитектурными, градостроительными, строительными и пожарными нормами и правилами, проектами планировки и благоустройства территории муниципального образования Ульяновской области.

Размещение НТО на земельных участках, находящихся в собственности либо в аренде физических и юридических лиц, допускается по договору с собственником (арендатором) земельного участка при условии соблюдения целевого назначения и разрешённого использования земельного участка, предусмотренного законодательством (если назначение земельного участка допускает установку и эксплуатацию НТО).

В состав схемы включаются:

- 1) место размещения (адресный ориентир) НТО;
- 2) форма собственности (государственная или муниципальная) земельного участка;
- 3) площадь НТО;
- 4) вид НТО;
- 5) период размещения НТО;
- 6) основания предоставления права размещения НТО (аукцион, заявление юридического лица, индивидуального предпринимателя);
- 7) графическое изображение места размещения НТО.

Заказчиком работ является ИП «Моисеева» – организация занимающаяся досугом и развлечением населения.

Экономическая эффективность зависит от экономического эффекта. Экономический эффект – величина абсолютная, зависящая от масштабов производства и экономии затрат.

В то же время, оценку деятельности невозможно провести каким-либо одним показателем.

Показатель – это признак, характеризующий какую-либо одну сторону явления, действия, их количественную или качественную характе-

ристку (сторону) или степень выполнения определенной задачи.

В нашей стране наукой и практикой была сформирована система экономических, финансовых и статистических показателей, но они были рассчитаны на централизованно-плановую систему хозяйствования. С переходом к рыночным отношениям эта система показателей как в части их расчета и учета, так и роли в обосновании решений претерпела и претерпевает определенные изменения. Так, если в условиях плановой системы хозяйствования в оценке деятельности предприятия важную роль играли такие показатели, как выполнение плана, объем товарной продукции, объем валовой продукции, то в условиях рынка на первое место выдвигаются показатели: объем продаж, прибыль, рентабельность и целый ряд оптимизационных показателей.

Изучение налогов и российского налогообложения – неотъемлемая составная часть современного экономического образования.

Налоги – необходимое звено экономических отношений в обществе.

Налогообложение находится на стыке всех социально-политических и экономических интересов общества. От того, насколько рационально определено и рассредоточено между плательщиками налоговое бремя, зависит успех индивидуального и корпоративного бизнеса, а значит, и богатство нации в целом.

С 1 января 2015 г. Налоговый кодекс РФ (далее НК РФ) дополнен гл. 33, в которой предусмотрен новый вид сбора – торговый сбор, отнесенный в силу ст. 15 НК РФ к местным налогам и сборам.

Согласно п. 1 ст. 410 НК РФ торговый сбор начинает и прекращает действовать в соответствии с Налоговым кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (в городах федерального значения – законами соответствующих субъектов РФ). При этом на территории данных муниципальных образований (городов федерального значения) торговый сбор обязателен к уплате.

Торговый сбор устанавливается в отношении следующих видов торговой деятельности (п. п. 2 и 3 ст. 413 НК РФ):

- торговля через объекты стационарной торговой сети, не имеющие торговых залов (за исключением автозаправочных станций);
- торговля через объекты нестационарной торговой сети;
- торговля через объекты стационарной торговой сети, имеющие торговые залы;
- торговля, осуществляемая путем отпуска товаров со склада;
- деятельность по организации розничных рынков.

Почему стационарные и нестационарные объекты необходимо различать? Дело в том, что пункт 3 статьи 346.29 Налогового кодекса РФ устанавливает для них разные физические показатели и соответственно размеры базовой доходности. Так, для стационарной розничной торговли (при наличии торгового зала) физический показатель – это «площадь торгового зала», а базовая доходность равна 1800 руб. в месяц. Для нестационарной торговли физическим показателем является «торговое место» (базовая доходность составляет 9000 руб. в месяц) или «количество работников, включая индивидуального предпринимателя» (при базовой доходности – 4500 руб. в месяц).

Минфин России в письме от 26 марта 2004 г. № 04-05-12/16 разъяснил, что объект торговли рассматривается как объект стационарной сети только в случае, если из правоустанавливающих документов следует, что он специально оборудован и предназначен для осуществления торговли. В противном случае помещение считается объектом нестационарной торговой сети, и для расчета ЕНВД применяется физический показатель «торговое место». В частности, если «вменщик» арендует помещение в здании производственного типа, то это помещение следует рассматривать как объект нестационарной торговли.

Так как НТО, так или иначе, находятся на земле, то возникает вопрос: стоит ли уплачивать земельный налог?

Плательщиками земельного налога признаются физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 НК РФ, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения (п. 1 ст. 388 НК РФ).

Не признаются налогоплательщиками физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного пользования, в том числе праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды. Так как НТО будут располагаться на землях государственной собственности без предоставления земельного участка и установления сервитута за пользование землей необходимо уплачивать арендную плату.

Размер платы за размещение НТО рассчитывается по следующей формуле:

$$П = Пл * А,$$

где: **П** – плата за размещение НТО (рублей);

Пл – площадь НТО (м²);

А – арендная плата за квадратный метр земельного участка (ру-

Таблица 1 – Расчет арендной платы за НТО за месяц

Номер НТО	Площадь НТО	Арендная плата за 1 кв. м	Плата за размещение руб.
1	37	123	4551
2	9	123	1107
3	247	123	30381
4	2250	123	276750
5	6	123	738
6	204	123	25092
7	41	123	5043
8	6	123	738
9	60	123	7380
10	55	123	6765
11	82	123	10086
12	4	123	492
13	27	123	3321
Итого	-	-	372444

блей/ кв. м), на котором располагается данный НТО, рассчитанная в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- постановлением Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 г. № 510 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Ульяновской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения открытого аукциона» – в отношении НТО, размещенных на земельных участках, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, а также на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена;
- решениями органов местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки – в отношении НТО, размещенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности.

Подробный расчет размера арендной платы за размещение НТО

представлен в таблице 1.

Исходя из данных таблицы, стоимость размещения НТО за календарный месяц составляет 372444 рубля. Так как НТО являются сезонными и будут размещаться только на летний период (3 месяца), то общая плата будет составлять 1117332 рубля.

Библиографический список

1. Провалова, Е.В. Повышение эффективности кадастровой деятельности и качества кадастровых работ / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Сяндюков О.И. / Материалы VIII международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 16-19.
2. Гавзалелова, М.В. Проблемы земельных отношений, возникающие между собственниками и органами исполнительной власти местного самоуправления / Гавзалелова М.В., Цаповская О.Н. / Материалы международной студенческой научной конференции: В мире научных открытий. 2017. С. 24-26.
3. Провалова, Е.В. Порядок выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельных доле / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Сальников Ю.А. / Материалы VIII международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 29-34.
4. Филиппова, Л.П. Методы прогнозирования рыночной стоимости земли по Нурлатскому району / Филиппова Л.П., Воронова А.А., Цаповская О.Н. / Материалы VIII международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 42-45.
5. Цаповская, О.Н. Осуществление государственного земельного контроля за использованием и охраной земель в Ульяновской области / Цаповская О.Н., Провалова Е.В., Ермошкин Ю.В., Ерофеев С.Е., Хвостов Н.В. / Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2016. № 10. С. 26-29.

CALCULATION OF THE RENTAL VALUE OF THE NON-STATIONARY SHOPPING FACILITIES

Chernykh K.A., Chibrikov M.S.

Keywords: *calculation, placement, object.*

The work is devoted to calculation of the rental value of placing non-stationary trade objects.