**Финансово-экономическое обоснование**

**расчета коэффициентов для определения размера платы**

**по договору на размещение**

**нестационарного торгового объекта на территории**

**муниципального образования «Ахтубинский муниципальный район Астраханской области»**

Для определения размера платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта на территории муниципального образования «Ахтубинский муниципальный район Астраханской области» (далее – НТО) необходимо применять дифференциальный подход, так как заявители могут находиться в разных условиях. В целях регулирования неравнозначных условий для субъектов, осуществляющих торговую деятельность, деятельность в сфере общественного питания, бытового обслуживания, при расчете размера платы по договору на размещение НТО предлагаем учитывать совокупность коэффициентов, характеризующих различные условия работы НТО - тип нестационарного торгового объекта, а также месторасположение НТО Ахтубинского района.

Предлагается в качестве корректирующих коэффициентов рассмотреть:

- коэффициент местоположения (учитывающий удаленность от районного центра, а также численность населения);

- коэффициент типа НТО (отражающего в том числе социальную значимость для населения и формат НТО).

Данный порядок расчёта будет отражать условия и особенности ведения предпринимательской деятельности.

Так как право на заключение договора на размещение НТО приобретается по результатам проведения электронного аукциона, коэффициенты разработаны в целях определения размера стартовой цены электронного аукциона за право заключения договора на размещение НТО и размера платы по договору на размещение НТО.

Под стартовой ценой электронного аукциона понимается минимальная цена, по которой Уполномоченный орган готов продать право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта (лота).

Стартовая цена лота будет рассчитываться по формуле (годовая):

НЦЛ = Скад x S x Т x Кспец x Кмест x Кипц, где:

Скад - среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв. м земельного участка на территории Астраханской области (по сегментам), утвержденное органом, уполномоченным на утверждение среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв. м земельного участка на территории Ахтубинского района по группе объектов «Предпринимательство» (Постановление Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 17.11.2022 №21 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости всех земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Астраханской области, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 11 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»);

S - площадь места размещения, кв. м;

Т - количество месяцев;

Кспец - коэффициент, учитывающий специализацию нестационарного торгового объекта (данный коэффициент будет учитывать социальную значимость для населения);

Кмест - коэффициент местоположения (учитывающий удаленность от районного центра, а также численность населения).

Кипц – коэффициент, соответствующий сводному Индексу потребительских цен (тарифов) на товары и услуги (один из основных показателей, характеризующих уровень инфляции по Астраханской области).

Для 2025 года индекс принимается равным 1, на последующие годы исходя из данных, предоставленных Управлением Федеральной службы государственной статистики по Астраханской области и Республике Калмыкия, по отношению декабря отчетного года к декабрю предыдущего года на каждый год, на который предоставляется право размещение нестационарного торгового объекта.

Коэффициенты, учитывающие специализацию, будут распределяться в зависимости от их социальной значимости и востребованности для населения.

По характеру товара или услуги потребительский рынок подразделяется на три основных элемента: рынок продовольственных товаров, рынок непродовольственных товаров, рынок услуг. Поэтому коэффициенты будут распределены по 3 категориям, соответственно наибольший вес – 1,00 будут иметь НТО, предоставляющие услуги населению, наименьший -0,50 – для продовольственных и льготных товаров, средний показатель составит 0,75 и будет применен для непродовольственных товаров, которые считаются менее востребованными у населения.

На основании подпункта а, пункта 2 перечня поручений по итогам встречи с руководителями российских печатных средств массовой информации (утв. Президентом РФ 25.09.2019 № Пр-1983) в целях развития сети нестационарных торговых объектов, в которых осуществляется продажа печатной продукции, а также в целях достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов для объектов предназначенных для периодических изданий применяется наименьший коэффициент - 0,5.

Продовольственные товары- наиболее значимая категория для населения, поэтому для данной категории также будет применен наименьший коэффициент – 0,5.

Так как Ахтубинский район является аграрным, с целью поддержания сельхозтоваропроизводителей для объектов, реализующих сельскохозяйственную продукцию, применяется наименьший коэффициент – 0,5.

**Коэффициенты специализации НТО**

|  |  |
| --- | --- |
| Специализация | Коэффициент, учитывающий специализацию |
| Услуги населению:- бытовые и прочие услуги населению;- шиномонтаж и вулканизация, автосервисные услуги. - услуги общественного питания;- сезонные (летние) кафе при стационарном и нестационарном предприятии;- банкоматные модули; - вендинговые аппараты. | 1,00 |
| Непродовольственные товары:- одежда;- обувь;- предметы галантереи и парфюмерии; - бытовые товары;- смешанная продукция;- саженцы, новогодние ели, искусственные цветы;-иные непродовольственные товары. | 0,75 |
| - периодическая печать;- сельскохозяйственная продукция;- продовольственные товары; | 0,50 |

**Коэффициент месторасположения** **НТО** определен как средневзвешенный двух коэффициентов, рассчитанных исходя из численности постоянного населения Ахтубинского района без учета городских поселений (на 01.01.2025 г. – 12 432 чел. – данные предоставлены Управлением Федеральной службы государственной статистики по Астраханской области и Республике Калмыкия), а также удаленности поселения от районного центра.

**Коэффициенты месторасположения** **НТО**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование поселения Ахтубинского района | Численность населения, чел. | Коэффициент численности | Удаленность населенного пункта, км | Коэффициент удаленности | Коэффициент месторасположения НТО (ст.4+ст.6)/2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Батаевский сельсовет | 331 | 0,60 | 24,9 | 0,90 | 0,75 |
| 2 | Село Болхуны | 1261 | 1,00 | 44,0 | 0,80 | 0,90 |
| 3 | Золотухинский сельсовет | 1039 | 0,90 | 77,0 | 0,50 | 0,70 |
| 4 |  Капустиноярский сельсовет | 4120 | 1,00 | 46,0 | 0,70 | 0,85 |
| 5 | Село Ново-Николаевка | 926 | 0,80 | 35,0 | 0,80 | 0,80 |
| 6 | Село Пироговка | 636 | 0,70 | 66,0 | 0,60 | 0,65 |
| 7 | Пологозаймищенский сельсовет | 908 | 0,80 | 29,4 | 0,90 | 0,85 |
| 8 | Покровский сельсовет | 998 | 0,90 | 12,8 | 1,00 | 0,95 |
| 9 | Село Садовое | 218 | 0,50 | 69,0 | 0,60 | 0,55 |
| 10 | Сокрутовский сельсовет | 442 | 0,60 | 65,0 | 0,60 | 0,60 |
| 11 | Удаченский сельсовет | 683 | 0,70 | 86,0 | 0,50 | 0,60 |
| 12 | Успенский сельсовет | 870 | 0,80 | 16,1 | 0,90 | 0,85 |

Для поселений с наименьшей численностью предлагается установить коэффициент численности 0,5 для поселений с наибольшей численностью 1, таким образом по остальным поселениям коэффициенты будут распределены в диапазоне от 0,5 до 1. Таким образом коэффициенты будут распределены в следующих диапазонах:

для поселений с численностью населения от 0 до 240 - 0,50;

для поселений с численностью населения от 241 до 480 - 0,60;

для поселений с численностью населения от 481 до 720 - 0,70;

для поселений с численностью населения от 721 до 960 - 0,80;

для поселений с численностью населения от 961 до 1200 - 0,90;

для поселений с численностью населения свыше 1201 - 1,00.

Для поселений с наибольшей удаленностью предлагается установить коэффициент удаленности 0,5 для поселений, наиболее близко расположенных к районному центру - 1, таким образом по остальным поселениям коэффициенты будут распределены в диапазоне от 0,5 до 1. Таким образом коэффициенты удаленности будут распределены в следующих диапазонах:

для поселений, расположенных на расстоянии до 15 км от районного центра - 1,00;

для поселений, расположенных на расстоянии от 16 км до 30 км от районного центра - 0,90;

для поселений, расположенных на расстоянии от 31 км до 45 км от районного центра – 0,80;

для поселений, расположенных на расстоянии от 46 км до 60 км от районного центра – 0,70;

для поселений, расположенных на расстоянии от 61 км до 75 км от районного центра - 0,60;

для поселений, расположенных на расстоянии более 76 км от районного центра - 0,50.

Таким образом цена при расчете платы по договору на размещение НТО за 1 кв. м за год составит:

НЦЛ = Скад x S x Т x Кспец x Кмест x Кипц

При применении максимально высоких коэффициентах наибольшая начальная цена лота в 2025 году будет равна:

НЦЛ max=1 201,35х1х12х1х0,9х1= 12 974,58 руб. в кв.м в год

или 1 081,22 руб. в месяц за 1 кв.м. и **36,04 руб. за 1 кв. м в день.**

При применении минимальных коэффициентов наименьшая начальная цена лота в 2025 году будет равна:

НЦЛ min=1 201,35х1х12х0,5х0,55х1= 3 964,46 руб. в кв.м в год

или 330,37 руб. в месяц за 1 кв.м. и **11,01 руб. за 1 кв. м в день.**

Усредненная цена составит: 8 469,52 руб. за 1 кв.м НТО в год.

или 750,79 руб. в месяц за 1 кв.м. и **25,03 руб. за 1 кв. м в день.**

C целью оценки рыночной стоимости аренды торгового места были рассмотрены цены рынков и ярмарок, организованных на территории Ахтубинского района согласно реестрам ярмарок и рынков, организованных на территории Астраханской области, размещенных на сайте министерства промышленности, торговли и энергетики Астраханской области.

Организаторам данных торговых площадей были направлены письма запросы касательно установленных цен за торговые места, предоставляемые физическим и юридическим лицам.

Так, согласно полученному ответу от Ахтубинского РПО от 18.06.2025 № 56 средняя стоимость 1 кв.м. торгового места в день на «Сельскохозяйственном розничном рынке» по адресу г. Ахтубинск, ул. Добролюбова, 26 составляет 25 руб. за 1 кв. м. для ЛПХ и 50 руб. за 1 кв. м. для индивидуальных предпринимателей, средняя стоимость 1 кв.м. торгового места в день на «Универсальной ярмарке выходного дня» по адресу с. Капустин Яр, ул. Советская, 22 «б» составляет 20 руб. за 1 кв. м. для ЛПХ и 60 руб. за 1 кв. м. для индивидуальных предпринимателей. В пересчете в стоимость 1 кв. м в месяц суммы составят соответственно:

25 руб./кв. м \*30 дн.= 750 руб. за 1 кв. м в месяц;

50 руб./кв. м \*30 дн =1 500 руб. за 1 кв. м в месяц;

20 руб./кв. м \*30 дн.= 600 руб. за 1 кв.м в месяц;

60 руб./кв. м \*30 дн.= 1 800 руб. за 1 кв.м в месяц.

Согласно полученному ответу от ИП Литвинова Д.С. от 23.06.2025 № 28 коммерческая стоимость одного торгового места в день составляет 350 руб. за палатку 4 кв. м., 400 руб. за стол 3 кв. м. При расчете 1 кв. м. в месяц соответственно сумма аренды торгового места составит:

350 руб./4 кв.м\*30дн = 2 625 руб. за 1 кв. м. в месяц.

400 руб./3 кв.м.\*30дн = 4 000 руб. за 1 кв. м в месяц.

Таким образом средняя рыночная цена аренды торгового места на рынках и ярмарках Ахтубинского района составляет 1 879,17 руб. за 1 кв. м в месяц или 62,64 руб. за 1 кв. м в день. Что говорит о превышении рыночной стоимости аренды торговых мест над максимальными расчетными значениями стоимости платы за размещение НТО в 1,73 раза. Соответственно, можно сделать вывод о наиболее выгодных условиях для индивидуальных предпринимателей и физических лиц, применяющих налог на профессиональный доход, предлагаемых со стороны администрации муниципального образования «Ахтубинский муниципальный район Астраханской области».