



ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ ECONOMY AND MANAGEMENT OF NATIONAL ECONOMY

УДК 338

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-1-6-19>

Экономическое обоснование дифференциации платы за размещение нестационарных торговых объектов

Лапин А.В., Митюшкина Е.Н.

Пермский государственный национальный исследовательский университет (г. Пермь, Российская Федерация)

Предложено экономическое обоснование коэффициента местоположения, используемого для определения размера платы за размещение нестационарных торговых объектов (НТО) в зданиях, строениях, сооружениях либо на земельных участках. В применяемых в разных городах России методиках расчёта платы за размещение нестационарных торговых объектов зачастую не содержится экономического обоснования используемых показателей и коэффициентов. Это ставит под сомнение правильность установления начальной цены (платы) за размещение объектов нестационарной торговли, может являться основанием для оспаривания начислений и вести к потерям доходов местных бюджетов. В ходе исследования проведён анализ факторов формирования платы за размещение нестационарных торговых объектов в целом и коэффициента местоположения в частности. Выполнено экономическое обоснование расчёта коэффициента местоположения как ключевого элемента платы за размещение нестационарного торгового объекта в условиях неполноты информации на локальном рынке недвижимости. Коэффициент местоположения предлагается определять на основе показателей удалённости и социально-экономического состояния района города, а также с учётом территориальной дифференциации цен жилой недвижимости. Проведена апробация предложенной методики на данных города Норильска.

Ключевые слова: плата за размещение, нестационарный торговый объект, фактор местоположения, коэффициент местоположения, размещение торговых объектов.

Для цитирования: Лапин А.В., Митюшкина Е.Н. Экономическое обоснование дифференциации платы за размещение нестационарных торговых объектов. *Экономика и экология территориальных образований*. 2023;7(1):6–19. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-1-6-19>

Economic justification of the differentiation of fees for the placement of non-stationary retail facilities by their location

Lapin A.V., Mityushkina E.N.

Perm State National Research University (Perm, Russian Federation)

The article offers an economic justification of the location coefficient used to determine the amount of payment for the placement of non-stationary retail facilities in buildings, structures or on land plots. The methods used in different cities of Russia for calculating fees for the placement of non-

stationary retail facilities often do not have an economic justification for the indicators and coefficients used. This casts doubt on the correctness of setting the initial price (fee) for the placement of non-stationary retail facilities, becomes the basis for challenging charges and leads to losses of local budget revenues. In the course of the study, the analysis of factors influencing the formation of fees for the placement of non-stationary retail facilities, in general, and the location coefficient, in particular, was carried out. The economic justification of the calculation of the location coefficient as a key element of the payment for the placement of non-stationary retail facilities in the conditions of incomplete information on the local real estate market has been carried out. The location coefficient is proposed to be determined based on the indicators of remoteness and socio-economic condition of the city area, as well as taking into account the territorial differentiation of residential real estate prices. The method of calculating the coefficient of location of the object of non-stationary trade on the data of the city of Norilsk was tested.

Keywords: placement fee, non-stationary retail facilities, location factor, location coefficient, placement of retail facilities.

For citation: Lapin A.V., Mityushkina E.N. Economic justification of the differentiation of fees for the placement of non-stationary retail facilities by their location. *Economy and ecology of territorial formations*. 2023;7(1):6–19. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-1-6-19>

Введение. Нестационарные торговые объекты играют важную роль в обеспечении комфортности городской среды, развитии конкуренции, формировании доходов бюджета города. Плата за размещение таких объектов зависит, в том числе, от их местоположения. Хотя размер платы определяется, как правило, в ходе торгов, её первоначальное значение рассчитывается на основе утверждённой органами местного самоуправления методики. Зачастую, например, при отсутствии конкурентов на торгах первоначальное значение платы за размещение закрепляется в договоре и потенциально может стать объектом оспаривания. Экономическое обоснование дифференциации сумм платежа в зависимости от местоположения становится ключевым вопросом формирования методики расчёта платы за размещение нестационарных торговых объектов.

Цель данного исследования — расчёт и экономическое обоснование коэффициента местоположения, используемого для определения размера платы за размещение нестационарных торговых объектов.

Теория и практика дифференциации платы за размещение нестационарных торговых объектов. Правовое регулирование размещения нестационарных объектов осуществляется на основании норм главы V.6 Земельного кодекса РФ¹ и иных нормативно-правовых актов. Акты органов местного самоуправления в части размещения нестационарных объектов предусматривают, в частности, нормативное закрепление схемы размещения и методики определения начальной стоимости лота при формировании платы за размещение нестационарных торговых объектов.

Нестационарный торговый объект — торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне

¹Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022): принят Государственной Думой 28.09.2001, одобрен Советом Федерации 10.10.2001 / КонсультантПлюс: [сайт]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_33773/ (дата обращения: 02.03.2023).

зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение².

Помимо нестационарных торговых объектов, выделяют нестационарные объекты иного назначения (например кабинки для переодевания, туалеты и т. п.). В настоящей статье будут рассмотрены только нестационарные торговые объекты.

В отношении земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, предполагается использование их для размещения нестационарных торговых объектов без предоставления земельного участка. Заключается договор на размещение НТО. По общему правилу размер платы за размещение НТО на государственных и муниципальных землях определяется на торгах, но в отдельных случаях, предусмотренных законодательством, возможно заключение договора размещения без проведения торгов. В отношении земельных участков, находящихся в частной собственности, порядок размещения и использования НТО устанавливается собственником земельного участка³.

В научных публикациях проблематика использования НТО раскрывается по нескольким основным направлениям: правовое регулирование, в том числе земельные отношения [1–4], архитектурно-планировочные решения [5, 6], моделирование размещения объектов торговли, роль нестационарной торговли в процессах конкуренции и в торговой деятельности в целом [7–11]. В то же время вопросы экономического обоснования платы за размещение объектов нестационарной торговли не нашли должного отражения в научной литературе. Однако ряд зарубежных и российских авторов рассматривают факторы арендной платы торговых объектов в общем виде.

В работах зарубежных авторов, как правило, для выявления факторов арендной платы применяются эконометрические модели. Так, в работе [12] факторы арендной платы торговых центров предлагается делить на экзогенные (экономика агломерации, структура и концентрация розничной торговли, имидж и дизайн интерьера, переговорная сила и т. д.) и эндогенные, связанные с пространством факторы. На основе изучения торговых центров в провинции Квебек в Канаде авторы пришли к выводу, что местоположение играет значительную роль в процессе определения арендной платы, особенно для торговых площадей. Общий уровень арендной платы, взимаемой торговым центром, будет зависеть от его местоположения относительно других конкурентов или региональных рынков. Аналогичные выводы сделаны в исследовании китайских учёных, проведенном в городе Ухане. Результаты показывают, что местоположение и рыночные условия предложения, определяемые долей вакантных площадей, и спроса, определяемого доходом, являются наиболее значимыми факторами, влияющими на арендную плату в розничной торговле [13].

В работе [14] факторы арендной платы торговых центров разделены на общие (местоположение и состояние объекта, наличие инженерных систем, парковки, занимаемый этаж) и частные факторы (привлекательные для арендаторов и привлекательные для покупателей). Эконометрическое моделирование в работе [15], выполненное на основании данных по городу Иркутску, выявило снижение арендных ставок по мере удалённости от центра. Представляется, что в отношении объектов нестационарной торговли система факторов будет проще в силу отсутствия у нестационарных торговых объектов отдельных характеристик, присущих

²Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 28.12.2009 № 381-ФЗ (ред. от 01.04.2022): принят Государственной Думой 18.12.2009, одобрен Советом Федерации 25.12.2009 / КонсультантПлюс: [сайт]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95629/ (дата обращения: 03.03.2023).

³ Там же, п. 7 ст. 10

торговым центрам (высота потолков, отделка помещений и т. д.), или их незначительности. Вместе с тем значимость фактора местоположения для объекта НТО признаётся большинством авторов.

Обращает на себя внимание, что в исследовательских работах рассматриваются, как правило, крупнейшие города с населением более миллиона человек. К большим относятся города с населением от 100 до 250 тыс. чел., к крупным городам — от 250 до 1 млн чел⁴. Площадь территории взята из статистического сборника «Регионы России. Основные социально-экономические показатели городов», максимальная протяжённость определена с помощью сервиса «Яндекс.Карты», количество НТО — на основании схем размещения НТО согласно постановлениям администрации города Сургута от 03.04.2012 № 2199 «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории города Сургута» (с изм. на 30.12.2021), постановлению администрации города Нижневартовска от 01.03.2016 № 248 «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории города Нижневартовска» (с изм. на 30.07.2021), постановлению администрации города Нижний Тагил от 07.05.2018 № 1370-ПА «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Нижний Тагил» (с изм. на 14.02.2022), постановлению администрации города Норильска Красноярского края от 12.09.2018 № 353 «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Норильск» (ред. от 22.09.2021), постановлению администрации города Березники от 04.09.2018 № 2173 «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Березники» (с изм. на 25.11.2021). Характерными особенностями рынка недвижимости крупных и больших городов являются небольшое количество рыночных предложений объектов торговой недвижимости (особенно вне центра), наличие зачастую относительно отдалённых и территориально обособленных районов.

В таблице 1 приведены численность населения, основные характеристики территории и количество нестационарных торговых объектов Норильска и сопоставимых с ним больших и крупных городов (города, близкие по численности населения, экономическому значению в регионе, географическому положению и не являющиеся региональными центрами).

Таблица 1

Численность населения, характеристики территории и количество нестационарных торговых объектов Норильска и сопоставимых с ним городов⁵ (составлено авторами)

Город	Численность населения на 01.01.2022, тыс. чел.	Площадь территории, тыс. кв. км	Максимальная протяжённость, км		Количество НТО
			с севера на юг	с запада на восток	
Норильск	184 645	4,5	23	25	64
Сургут	395 940	0,4	15	22	229
Нижневартовск	280 834	0,3	17	18	67
Березники	148 064	0,4	25	20	71
Нижний Тагил	343 124	0,3	23	22	216

Примечание. Указана максимальная протяжённость Норильска без учёта пос. Снежногорск, который отдалён от центральной части города более чем на 140 км по прямой.

⁴Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений: СП 42.13330.2016 / Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов: [сайт]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/456054209> (дата обращения: 21.02.2023).

⁵Население. База данных показателей муниципальных образований / Федеральная служба государственной статистики: [сайт]. URL: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst> (дата обращения: 18.05.2022). Площадь территории по регионам России. Основные социально-экономические показатели городов. 2020: стат. сб. Москва: Росстат, 2020. 456 с.

Почти все рассматриваемые большие и крупные города имеют протяженность от 20 до 25 км как по широте, так и по долготе и площадь — от 300 до 400 кв. км. Норильск выделяется наличием нескольких посёлков, относящихся к одному муниципальному образованию, но отделённых друг от друга обширной незаселённой территорией. Таким образом в городах из таблицы 1 выделяется несколько территориально обособленных районов, дифференцированных по уровню социально-экономического развития (в том числе по состоянию рынка коммерческой недвижимости и интенсивности розничной торговли). При этом количество НТО в рассматриваемых городах больше коррелирует не с территорией, а с численностью населения, находясь в прямой зависимости от неё. В среднем в рассматриваемых городах один объект НТО приходится на 2–5 кв. км.

По существующей методике расчёт платы (начальной цены торгов) за размещение НТО для города Норильска осуществляется по формуле (1)⁶:

$$\Pi = A \times S \times K_M \times T, \quad (1)$$

где Π — размер платы по договору на размещение; A — размер ставки платы за размещение нестационарного торгового объекта за 1 кв. м площади нестационарного торгового объекта в год, который определяется исходя из среднего уровня кадастровой стоимости 1 кв. м земель населенных пунктов муниципального образования «Город Норильск» по группе видов разрешенного использования земельных участков в аналогичном сегменте, утвержденного актом о результатах определения кадастровой стоимости; S — площадь нестационарного торгового объекта; K_M — коэффициент местонахождения нестационарного торгового объекта

Различия в формулах расчёта платы за размещение нестационарных торговых объектов в Норильске и сопоставимых городах приведены в таблице 2.

Во всех рассматриваемых городах основой расчёта служит кадастровая стоимость земельного участка. При этом прослеживается два подхода: за основу берётся средняя кадастровая стоимость вне зависимости от вида разрешённого использования земельного участка или средняя кадастровая стоимость по отельным видам (виду) разрешенного использования.

Ещё одно различие в подходах выявляется при использовании в расчёте показателя площади: в одних городах применяется площадь земельного участка, в других рассматриваемых городах — площадь нестационарного торгового объекта. В методике города Сургута дополнительно указано, что в расчёт принимается площадь всех этажей НТО.

Таблица 2

Различия в формуле расчёта платы за размещение нестационарных торговых объектов⁷

Показатель формулы	Норильск	Сургут	Нижневартовск	Березники	Нижний Тагил
Кадастровая стоимость	да, в зависимости от ВРИ	да, вне зависимости от ВРИ	да, по ВРИ 5*	да, вне зависимости от ВРИ	да, по ВРИ 5*
Площадь земельного участка	нет	нет	Вероятно (прямо не указано)	нет	да

⁶Об утверждении порядка размещения нестационарных торговых объектов муниципального образования «Город Норильск» (ред. 26.01.2021): решение Норильского городского Совета депутатов от 18.12.2018 № 10/5-233 / Официальный сайт города Норильска: [сайт]. URL: <https://norilsk-city.ru/> (дата обращения: 21.02.2023).

⁷О размещении нестационарных торговых объектов на территории города Сургута (с изм. на 14.03.2022): постановление администрации города Сургута от 09.11.2017 № 9589 / Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов: [сайт]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/546120300> (дата обращения: 21.02.2023).

Площадь нестационарного объекта	да	да	нет	да	нет
Коэффициент специализации (вида) объекта	нет	да	да	да	да, два коэффициента
Коэффициент местоположения	да	да	да	нет	нет
Коэффициент категории предпринимательства	нет	нет	нет	нет	да
Коэффициент сезонности	нет	нет	да	нет	нет
Примечание: ВРИ 5* — земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, предусматривались действовавшим на момент утверждения нормативно-правовых актов городов классификатором ВРИ. В настоящее время действует приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 16.09.2021) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»					

В большинстве методик расчёта платы присутствует коэффициент специализации (вида) объекта. При этом нет единого понимания содержания этого показателя. Так, например, в Сургуте коэффициент учитывает тип объекта и продукцию, в Нижневартовске — тип объекта и (в отдельных случаях) вид экономической деятельности, в Березниках — продукцию. В Нижнем Тагиле коэффициент специализации и коэффициент вида объекта — это два разных коэффициента.

Не нашли широкого применения (каждый встречается в одном из рассматриваемых городов) коэффициенты сезонности и категории предпринимательства.

Коэффициент местоположения присутствует в трёх из пяти рассматриваемых методик. Можно выделить два подхода к трактовке учёта местоположения объекта в плате за размещение. Согласно первому подходу средняя кадастровая стоимость, определённая для данного вида разрешенного использования земельного участка, учитывает его местоположение и дополнительные поправочные коэффициенты местоположения не требуются. Такой подход представляется спорным, поскольку, во-первых, кадастровая стоимость интегрирует оценку местоположения земельного участка, а не объекта, размещенного на нём, во-вторых, использование в формуле среднего в городе значения кадастровой стоимости (даже по определённому ВРИ) нивелирует различия местоположения земельных участков. Второй подход предполагает для учёта фактора местоположения в плате за размещение применение специального коэффициента. В рассмотренных методиках в тех случаях, когда используется коэффициент местоположения, его значение никак экономически не обосновывается.

При оценке местоположения торгового объекта можно говорить о существовании инвестиционного, маркетингового и логистического подходов. Инвестиционный подход ориентирован прежде всего на расчёт экономического эффекта вложений инвестора, оцениваемого на основе прогнозирования денежных потоков объекта инвестирования. Маркетинговый подход делает акцент на формирование спроса в месте размещения объекта. Логистический подход направлен на оценку ключевых издержек, определяемых местоположением — транспортных.

Местоположение объекта НТО может быть оценено с позиции собственника земельного участка, собственника (пользователя) объекта НТО, клиента объекта НТО (покупателя товаров). С позиции собственника (пользователя) объекта НТО (инвестиционный подход) местоположение торгового объекта тем лучше, чем выше доходы данного объекта и ниже издержки, связанные с содержанием объекта. В общем случае, когда объект НТО не принадлежит

муниципальному образованию, город не несёт издержек по его содержанию. Доходы определяются спросом в районе размещения торгового объекта. При этом возникает также вопрос границ территории, в пределах которой должен быть оценён спрос. Традиционно для ответа на этот вопрос используются показатели пешеходной и транспортной доступности (последняя едва ли актуальна для объекта НТО), широко применяемые в геомаркетинге, начиная от ставших классическими работ Дэвида Хаффа и Уильяма Рейли до современных исследований [16–18].

В работе А.А. Мониной и А.Р. Плоткиной факторы местоположения объекта недвижимости объединены в два раздела (общие характеристики и локальные характеристики), а внутри разделов сгруппированы следующим образом: к общим характеристикам отнесены сведения о регионе расположения объекта недвижимости, общая характеристика района, в котором располагается исследуемый объект недвижимости [19]. Локальные характеристики включают в себя окружающую застройку, зонирование и использование территорий, характер смежного землепользования, расположение участка в транспортной инфраструктуре города, пешеходную доступность объекта недвижимости, визуальную доступность объекта недвижимости.

Т.И. Николаева и Ю.Г. Кузменко к показателям оценки местоположения магазина относят транспортную доступность (беспересадочное сообщение), движение покупателей (пешеходный поток), плотность и этажность окружающей застройки, уровень жилой застройки (бюджетное жильё, эконом-класс, типовая застройка, бизнес-класс, премиум-класс), конкуренцию (прямые конкуренты, торгующие аналогичным товаром, и конкуренты, предлагающие в том числе и другие товары), присутствие неконкурирующих фирм, географические препятствия для населения, наличие парковки в соответствии с размерами магазина, средний чек и возможное количество покупателей, планируемую доходность магазина, назначение товара [20].

Предлагаемое экономическое обоснование коэффициента местоположения. Модель, непосредственно учитывающая полный набор перечисленных факторов, будет сложной для практического применения, поэтому, формируя экономическое обоснование платы за размещение НТО, упростим оценку вышеописанных факторов.

Оценку границ территории, в пределах которой должен быть оценён спрос, заменим коэффициентом, учитывающим фактор удалённости от центра города (K_p).

Прямое изменение спроса может быть заменено оценкой фактора социально-экономического состояния района (K_d) на основе такого показателя, как доходы бюджета по рассматриваемому району.

Проблема недостаточности информации по ценам объектов коммерческой недвижимости может быть решена на основе сопоставления цен объектов жилой недвижимости, рынок которых традиционно более развит. Идея влияния размещения жилья на арендную плату торговых площадей отражена, например, в работе [21], а эконометрическое обоснование связи цен на рынке коммерческой недвижимости и рынке жилья, а также ставок аренды на этих рынках представлено в работах зарубежных и российских авторов [22, 23]. Поскольку в данном обосновании необходимы не абсолютные значения цен, а ценовые соотношения, учитывающие территориальную удалённость, можно будет использовать коэффициент соотношения между среднерыночной ценой на жилую недвижимость в центральном районе города и удалённых районах (K_{II}).

Коэффициент местоположения (K_M) основан на оценке двух факторов: удалённости и социально-экономического состояния района города. Для расчета коэффициента K_M предлагается формула (2):

$$K_M = K_{\text{ц}} \times (1 - K_p) \times (1 - K_d) \quad (2)$$

где $K_{\text{ц}}$ — коэффициент, учитывающий соотношение между среднерыночной ценой на жилую недвижимость в центральном районе города и удалённых районах; K_p — коэффициент, учитывающий фактор удаленности от города; K_d — коэффициент, учитывающий фактор социально-экономического состояния района.

Коэффициент $K_{\text{ц}}$, учитывающий соотношение между среднерыночной ценой на жилую недвижимость в центральном районе города и удаленных районах, определяется по формуле (3):

$$K_{\text{ц}} = \frac{Ц_n}{Ц_1} \quad (3)$$

где $K_{\text{ц}}$ — коэффициент, учитывающий соотношение между среднерыночной ценой на жилую недвижимость в центральном районе города и удаленных районах; $Ц_1$ — средневзвешенная цена на жилую недвижимость в центральном районе; $Ц_n$ — средневзвешенная цена на жилую недвижимость в районе n .

Коэффициент K_p , учитывающий фактор удаленности от центра города, рассчитывается по формуле (4):

$$K_p = \frac{P_{\text{max}}}{P_n} \quad (4)$$

где K_p — коэффициент, учитывающий удаленность района от центра города; P_{max} — расстояние до района, максимально удалённого от центра; P_n — расстояние до одного из n районов

Коэффициент, учитывающий социально-экономическое положение, рассчитывается по формуле (5):

$$K_d = \frac{Д_{\text{ц}}}{Д_n} \quad (5)$$

где K_d — коэффициент, учитывающий социально-экономическое положение района; $Д_{\text{ц}}$ — доход бюджета на одного человека в центральном районе; $Д_n$ — доход бюджета на одного человека в одном из n районов

Апробация и её результаты. Коэффициент K_M предназначен для определения размера оплаты за размещение нестандартных торговых объектов и нестационарных торговых объектов общественного питания города Норильска в разрезе районов Центр-1, Центр-2, Талнах, Кайеркан, поселок Снежногорск. Цель использования данного коэффициента — учесть фактор удаленности вышеуказанных районов при формировании оплаты. Для решения поставленной задачи были собраны и проанализированы данные, позволяющие учесть удаленность районов от центра города: соотношение среднерыночных цен на вторичном рынке жилой недвижимости центральных и удаленных районов, показатель дохода территориального образования в расчете на одного человека, а также фактическую удаленность района.

Для исследования рынка недвижимости с точки зрения выявления экономических закономерностей между ценой на жилую недвижимость и её расположением в различных районах был проведён сбор информации о ценах на жилую недвижимость за декабрь 2021–февраль 2022 года.

Для исследования выделены следующие территориально обособленные районы:

1. Центр-1: центральный район города Норильска за исключением улиц Набережная Урванцева, Нансена, Хантайская, Лауреатов, Ветеранов, 50-летия Октября, Энергетическая, Октябрьская.

2. Центр-2: район города Норильска, включающий в себя улицы Набережная Урванцева, Нансена, Хантайская, Лауреатов, Ветеранов, 50-летия Октября, Энергетическая, Октябрьская.

3. Район Талнах.

4. Район Кайеркан.

5. Посёлок Снежногорск.

Для анализа была сформирована выборка из 185 квартир, представленных на продажу в городе Норильске за декабрь 2021–февраль 2022 года. Наибольшее количество предложений зафиксировано в районе Центр-1 (50 %), и Центр-2 (21 %). Наименьшее количество предлагаемых к продаже объектов (2 %) наблюдалось в Снежногорске (рис. 1).

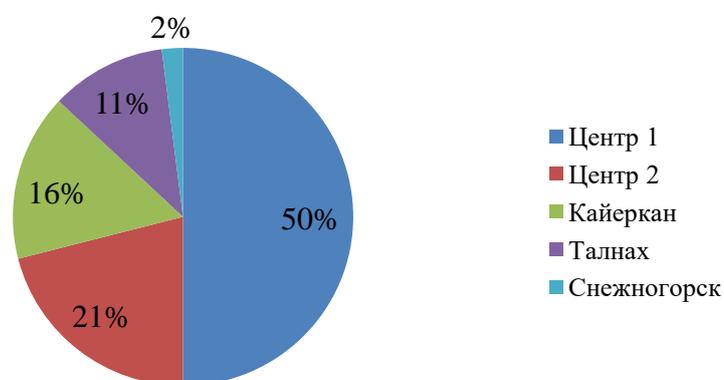


Рис. 1. Структура предложений жилой недвижимости по районам города Норильска за декабрь 2021–февраль 2022 года

В таблице 3 приведена структура объектов жилой недвижимости в зависимости от количества комнат по районам города Норильска.

Таблица 3

Структура жилой недвижимости по районам города Норильска в зависимости от количества комнат в декабре 2021–феврале 2022 года

Кол-во комнат в квартире	Центр-1		Центр-2		Кайеркан		Талнах		Снежногорск	
	количество	доля	количество	доля	количество	доля	Количество	доля	количество	доля
1	21	0,23	10	0,26	3	0,15	6	0,20	1	0,33
2	43	0,46	11	0,28	7	0,35	9	0,30	0	0,00
3	22	0,24	14	0,36	7	0,35	13	0,43	2	0,67
более 3	7	0,08	4	0,10	3	0,15	2	0,07	0	0,00
Итого	93	1,00	39	1,00	20	1,00	30	1,00	3	1,00

Источники: сайт объявлений рынка недвижимости, URL: <https://onrealt.ru> (дата обращения: 19.05.2022); сайт ЦИАН, URL: <https://krasnoyarsk.cian.ru> (дата обращения: 19.05.2022); сайт Авито, URL: <https://www.avito.ru> (дата обращения: 19.05.2022). Составлено авторами.

Для анализа цен на жилую недвижимость были рассчитаны средние значения по каждому типу квартир (тип квартиры в зависимости от количества жилых комнат). Средние цены одного квадратного метра жилой недвижимости по районам города Норильска за декабрь 2021 – февраль 2022 года приведены на рис. 2.

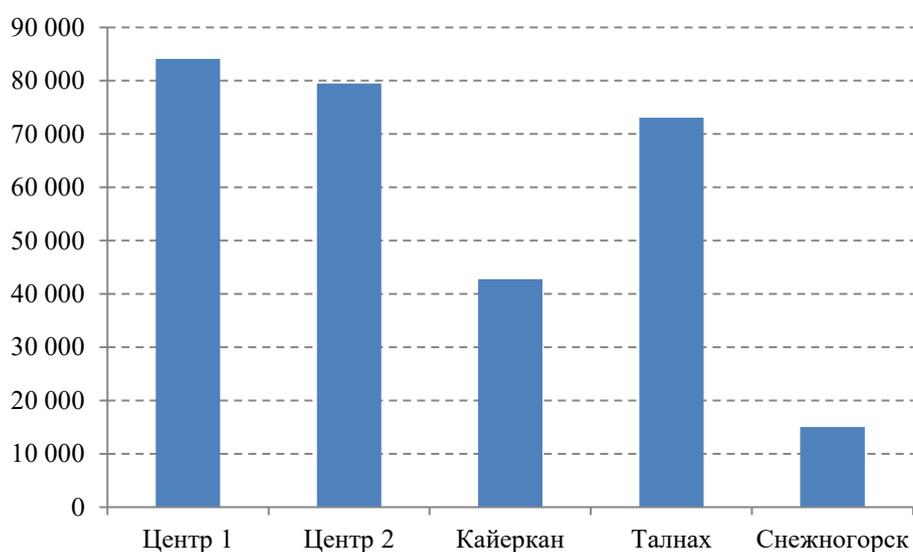


Рис. 2. Средние цены одного квадратного метра жилой недвижимости по районам города Норильска за декабрь 2021–февраль 2022 года

Показатели для расчёта факторных коэффициентов по районам города Норильска приведены в таблице 4. Факторные коэффициенты — это коэффициенты, использованные в формуле (2) для расчёта коэффициента местоположения.

Таблица 4

Показатели для расчёта факторных коэффициентов по районам города Норильска (составлено авторами)

Район	Среднерыночная цена жилой недвижимости, руб/кв. м	Расстояние до центра Норильска, км	Численность населения, чел.	Доходы бюджета в 2020 году, руб.	Доходы на чел. в 2020 году, руб.
Центр-1	84 126,55	1	112 974	18 128 116 536	160 462,73
Центр-2	79 482,80	3			
Талнах	73 067,65	24	48 478	111 788 214	2 305,96
Кайеркан	42 793,68	22	21 181	5 589 225	263,88
Снежногорск	15 038,18	160	666	5 366 625	8 058,00

Примечание. Среднерыночная цена жилой недвижимости определена по данным сайта объявлений рынка недвижимости, URL: <https://onreal.ru> (дата обращения 19.05.2022); сайта ЦИАН, URL: <https://krasnoyarsk.cian.ru> (дата обращения: 19.05.2022); сайта Авито, URL: <https://www.avito.ru> (дата обращения: 19.05.2022). Расстояние до центра Норильска определено авторами с помощью сервиса Яндекс.Карты. Численность населения по районам города Норильска и данные о доходах бюджета по районам города Норильска — по данным официального сайта города Норильска, URL: <https://norilsk-city.ru> (дата обращения 23.05.2022). Для районов Центр-1 и Центр-2 не приведён показатель «доход бюджета на 1 человека в 2020 году», так как в статистических данных отсутствуют показатели о численности населения по данным районам. Поэтому для района Центр-2 коэффициент K_m будет определен только с учетом разницы в среднерыночных ценах на жилую недвижимость и корректировки на удаленность.

В таблице 5 представлены значения факторных коэффициентов местоположения и результаты расчета коэффициента K_m по районам Норильска. Расчет коэффициента K_m произведен с использованием формулы (2), значения коэффициентов K_m для каждого района округлены по арифметическим правилам до десятых.

Таблица 5

Значения факторных коэффициентов местоположения и результаты расчёта коэффициента местоположения по районам Норильска (составлено авторами)

Район	$K_{ц}$	$K_{р}$	$K_{д}$	$K_{м}$	Рекомендуемые значения $K_{м}$
Центр-1	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0
Центр-2	0,9448	0,0188	—	0,9271	0,9
Талнах	0,8685	0,1500	0,0151	0,7271	0,7
Кайеркан	0,5087	0,1375	0,0017	0,4380	0,4
Снежногорск	0,1788	1,0000	0,0529	0,1693	0,2

Примечание. Центр-1: Центральный район (за исключением улиц Набережная Урванцева, Нансена, Хантайская, Лауреатов, Ветеранов, 50-летия Октября, Энергетическая, Октябрьская).
 Центр-2: улицы Набережная Урванцева, Нансена, Хантайская, Лауреатов, Ветеранов, 50-летия Октября, Энергетическая, Октябрьская.

Существующие и предлагаемые коэффициенты местоположения для расчёта платы за размещение нестационарных торговых объектов в городе Норильске приведены в таблице 6.

Таблица 6

Существующие и предлагаемые коэффициенты местоположения для расчёта платы за размещение нестационарных торговых объектов в городе Норильске (составлено авторами)

Наименование района / улицы	Коэффициент местоположения	
	существующее значение	предлагаемое значение
Центр-1	1,0	1,0
Центр-2	0,8	0,9
район Талнах	0,7	0,7
район Кайеркан, пос. Алыкель	0,5	0,4
ул. Озёрная, ул. Югославская	0,5	—
пос. Снежногорск	—	0,2

Примечание. Существующее значение установлено решением Норильского городского Совета депутатов от 18.12.2018 № 10/5-233 «Об утверждении порядка размещения нестационарных торговых объектов муниципального образования «Город Норильск» (ред. 26.01.2021).

Предлагаемые значения коэффициентов в основном соответствуют значениям действующей методики. Снижение коэффициентов местоположения для района Кайеркан и пос. Алыкель компенсируется повышением коэффициента для района Центр-2. Таким образом с учётом большего количества объектов и более высокой платы за размещение в районе Центр-2, чем в районе Кайеркан и пос. Алыкель, общий объем поступлений платы за размещение НТО в бюджет города Норильска увеличится.

Результаты (выводы). Общий методический подход к обоснованию коэффициента местоположения может быть применён и в других рассматриваемых городах. В тех городах, где методика уже предусматривает применение коэффициента местоположения (Норильск, Сургут, Нижневартовск), предложенное экономическое обоснование может использоваться для защиты интересов местных властей при оспаривании обоснованности размера платы (начальной цены торгов) за размещение НТО, а в тех городах, где коэффициент не предусмотрен (Березники, Нижний Тагил) — для доработки методики расчёта с дифференциацией платы

по местоположению. Во всех городах экономически обоснованный коэффициент местоположения может применяться частными собственниками земельных участков при установлении платы за размещение НТО на их территории.

Предлагаемое экономическое обоснование коэффициента местоположения при определении размера платы (начальной цены на торгах) за размещение нестационарных торговых объектов основано на оценке двух факторов: удалённости и социально-экономического состояния района города. Учёт этих факторов позволяет установить более точное значение платы за размещение НТО в условиях слабо развитого локального рынка недвижимости и неполноты информации о рыночном размере платы, а также при существенных различиях районов больших и крупных городов по географическому положению и уровню социально-экономического развития.

Библиографический список

1. Гаевская Е.Ю., Вагина О. В. Особенности использования земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без их предоставления и установления сервитута. *Бизнес, менеджмент и право*. 2018;3:С. 42–44.
2. Паладьев М.А. Коллизии законодательства о нестационарной торговле. *Юридический вестник Самарского университета*. 2021;7(3):102–106.
3. Геращенко М.М., Геращенко С.М. Правовое регулирование торговой деятельности в Российской Федерации. *Вестник Пензенского государственного университета*. 2019;1:40–43.
4. Серебренникова С.А. Правовая природа договора на размещение нестационарного торгового объекта. *Правовые проблемы укрепления российской государственности*. 2016;68:32–33.
5. Сохацкая Д. Г., Литвинова Н.В. *Модульная система нестационарных торговых объектов (киосков) в структуре общественных городских пространств*. В: Материалы международной научно-практической конференции Региональные аспекты развития науки и образования в области архитектуры, строительства, землеустройства и кадастров в начале III тысячелетия. Комсомольск-на-Амуре, 2020. С. 92–97.
6. Кузьмин Е.В., Лучкова В.И. *Сравнительный анализ архитектурно-планировочных решений нестационарных торговых объектов России и ведущих европейских стран*. В: Материалы международной научной конференции Новые идеи нового века. Хабаровск, 2020. С. 239–250.
7. Храмова И.Ю., Лещева В.Б. Проблемы развития конкуренции на отраслевых рынках. *Инфраструктурные отрасли экономики*. 2014;5:146–150.
8. Григорьева М.А. Розничная торговля крупного сибирского города: современное состояние и тенденции развития. *Интернет-журнал «Науковедение»*. 2017;9(6).
9. Литвинюк А.А., Кузуб Е.В., Леднева С.А. и др. *Методология оценки потребности населения в торговой площади с учетом полного замещения видов розничной торговой сети*. Отчет о НИР № 132/н от 17.01.2012. Москва : Российский государственный торгово-экономический университет, 2012.
10. Литвинюк А.А., Леднева С.А. *Принципы и методология оценки социальной эффективности развития и размещения розничной торговой сети*. Отчет о НИР № 126/н-э от 14.01.2011. Москва, Российский государственный торгово-экономический университет, 2011.
11. Rudskaiā E., Eremenko I., Tekucheva S. et al. *Non-stationary trade objects: New network types of territorial development*. E3S Web Conf. 2020, vol.164. 10.1051/e3sconf/202016409038

12. Des Rosiers F., Thériault M., Ménétrier L. Spatial versus non-spatial determinants of shopping center rents: Modeling location and neighborhood-related factors. *Journal of Real Estate Research*. 2005;27(3):293–319.
13. Ke Q., Wang W. The factors that determine shopping centre rent in Wuhan. *Journal of Property Investment and Finance*. 2016;34(2):172–185. 10.1108/JPIF-04-2015-0021
14. Абдразаков Ф.К., Медведева Н.Л., Поморова А.В. Основные факторы, влияющие на уровень арендной платы в торговых (торгово-развлекательных) центрах г. Саратова, и пути повышения её доступности. *Аграрный научный журнал*. 2016;9:64–69.
15. Белых Т.И., Бурдуковская А.В., Шерстянкина Н.П. Исследование ценообразования на городском рынке коммерческой недвижимости с использованием эконометрических методов. *Известия Иркутской государственной экономической академии*. 2016;26(2):312–321. 10.17150/1993-3541
16. Huff D.L. A Probabilistic Analysis of Shopping Center Trade Areas. *Land Economics*. 1963;39(1):81–90.
17. Reilly W. J. The Law of Retail Gravitation. *New York: Knickerbocker Press*. 1931, 183 p.
18. Алексеев А.О., Клейменова А.А., Спирина В.С. Обоснование места для открытия магазина шаговой доступности (на примере микрорайона Октябрьский города Перми). *Вестник ПНИПУ. Прикладная экология. Урбанистика*. 2017;1:58–68. 10.15593/2409-5125/2017.01.05.
19. Монин А.А., Плоткина А.Р. Местоположение как ключевой фактор формирования стоимости объекта недвижимости. *Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права*. 2018;6:80–87.
20. Николаева Т.И., Кузменко Ю.Г. Выбор эффективного месторасположения магазина: маркетинговый и логистический аспекты. *Вестник ЮУрГУ. Серия Экономика и менеджмент*. 2017;11(1):130–136. 10/14529/em170117
21. Hounwanou S., Comi A., Gonzalez-Feliu J., et al. Inner city versus urban periphery retailing: Store relocation and shopping trip behaviours. Indications from Saint-Etienne. *Transportation Research Procedia*. 2018;30:363–372. 10.1016/j.trpro.2018.09.039
22. Nichols J.B., Oline S.D., Mulhall M.R. Commercial and Residential Land Prices Across the United States. *Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs*. Federal Reserve Board, Washington 2010, 46 p.
23. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Оценка ставок аренды коммерческой недвижимости на узких рынках. *Вестник Финансового университета*. 2015;5(89):73–79.

Об авторах:

Лапин Александр Владимирович, доцент кафедры мировой и региональной экономики, экономической теории Пермского государственного национального исследовательского университета (614068, РФ, г. Пермь, ул. Букирева, 15), кандидат экономических наук, transecon@yandex.ru

Митюшкина Елена Николаевна, старший преподаватель кафедры «Экономика и финансы» Пермского национального исследовательского политехнического университета (614000, РФ, г. Пермь, Комсомольский проспект, 29), elena2984103@yandex.ru

Authors:

Lapin Alexander Vladimirovich, Associate Professor of the Department of World and Regional Economics, Economic Theory of Perm State National Research University (15 Bukireva Str., Perm, 614068, Russian Federation), Candidate of Economic Sciences, transecon@yandex.ru

Mityushkina Elena Nikolaevna, Senior Lecturer of the Department of Economics and Finance of Perm National Research Polytechnic University (29 Komsomolsky Prospekt, Perm, 614000, Russian Federation), elena2984103@yandex.ru