

**ДЕЯКІ АСПЕКТИ ОПОДАТКУВАННЯ ПАРКУВАЛЬНИХ
МАЙДАНЧИКІВ НА ЗЕМЛЯХ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ**

Микола Малашевський

В системі сталого розвитку землі загального користування повинні забезпечувати належне функціонування населених пунктів. Чинний Земельний кодекс України [2] прямо не виокремлює загального землекористування. Але в окремих його нормах йдеться про «об'єкти загального користування» (стаття 38) та землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо) (стаття 83). Характерною ознакою загального землекористування є те, що воно вільно і безкоштовно використовуються для задоволення потреб усього населення. Експлуатація цих земель здійснюється необмеженим колом суб'єктів, які не пов'язані між собою взаємними правами та обов'язками, у встановленому порядку. Як правило, вони знаходяться тільки в державній або комунальній власності й не можуть передаватися у приватну власність. На таких землях дозволяється будівництво капітальних будівель і споруд відповідно до цільового призначення цих земель, а також тимчасових споруд легкого типу без шкоди для цільового призначення земель. Законодавством України передбачено можливість обмеження права користування зазначеними землями (зокрема, при проведенні будівельних або ін. робіт) шляхом закриття проїздів, перекриття вулиць та ін. Але для цього необхідне рішення уповноваженого державного органу або органу місцевого самоврядування.

Розміщення, використання та оподаткування об'єктів які використовуються в комерційних цілях, визначається та регламентується багатьма нормами і правилами чинного законодавства України, але з'являється багато суперечностей та незручностей при їх експлуатації.

Найбільш актуальною ця тема є для міст. Стихійне розміщення об'єктів некапітального будівництва, створення стихійних паркувальних місць, розміщення парканів при реконструкції різних об'єктів додає дискомфорту перехожим, так як вулиці міст не розраховані для такого значного додаткового завантаження. Саме тому важливо враховувати особливості забудови міст при прийнятті рішень, що стосуються благоустрою вулиць населених пунктів і безпечного руху населення, а потім – можливість отримання прибутку.

Постановка проблеми.

Діяльність, пов'язана з паркуванням транспортних засобів, сьогодні набула широкого поширення. При цьому плата за паркування автомобілів є одним з найбільш важливих джерел наповнення місцевих бюджетів в країнах з усталеними традиціями місцевого самоврядування. В Україні в останні роки склалася дещо інша ситуація, надходження від збору за паркування автотранспорту склали лише близько 3% від загального обсягу місцевих податків і зборів. Поліпшення механізму його справляння в Податковому кодексі України [1] сприятиме зростанню темпів надходження цього збору.

Згідно пункту 266.1 Податкового кодексу України визначено платників збору за паркування транспортних засобів. З одного боку, ними є юридичні особи, їх філії (відділення, представництва) – організації, створені та зареєстровані у встановленому порядку. З іншого – фізичні особи-підприємці – громадяни, які здійснюють своє право на підприємницьку діяльність за умови її державної реєстрації. Ці особи, відповідно до рішення місцевої ради, організовують і провадять діяльність із забезпечення паркування транспортних засобів на майданчиках для платного паркування або спеціально відведених автостоянках[1].

У підпункті 14.1.104 Податкового кодексу України [1] поняття «майданчики для платного паркування» трактується як площа території (землі), що належить на правах власності територіальній громаді або державі, на якій, відповідно до рішення органу місцевого самоврядування,

здійснюється платне паркування транспортних засобів. Щоправда, аналогічне визначення (наведене в підпункті 14.1.229 Податкового кодексу України) стосується також спеціально відведених автостоянок як площі території (землі), що належить на правах власності територіальній громаді або державі, яка визначається органами місцевого самоврядування із встановленням правил щодо відповідальності за збереження транспортного засобу. При цьому до спеціально відведених автостоянок належать комунальні гаражі, стоянки, паркінги (будівлі, споруди, їх частини), які побудовані за рахунок коштів місцевого бюджету з метою здійснення організації паркування транспортних засобів. Натомість не відносять до таких автостоянок гаражі, автостоянки, власники або користувачі яких є платниками земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, а також земельні ділянки, що належать до прибудинкових територій.

У пункті 266.2 визначено об'єкт і базу оподаткування збором за паркування транспортних засобів, яким відповідно є спеціально відведена земельна ділянка та площа земельної ділянки, комунальних гаражів, стоянок, паркінгів, побудованих за рахунок коштів місцевого бюджету. При цьому в статті 79 Земельного кодексу України [2] та підпункті 14.1.74 Податкового кодексу України[1] трактування земельної ділянки практично співзвучні й розглядаються як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними правами.

Проаналізувавши паркувальний автомобільного транспорту в міст розглянемо наступні способи паркування (табл. 1).

Методика рішення.

На сьогоднішній день в містах України спостерігається негативна тенденція неправомірного розпоряджання та надання погоджувальних висновків та дозволів при розміщенні парковок.

Способи паркування автомобілів

Продольне пакування автотранспорту вздовж вулиці	Паркування під кутом 30, 45, та 60 градусів	Паркування під кутом 90 градусів
		

Розглянувши типові дозвільні документи при оформленні паркувальних майданчиків встановлено наступну залежність що суперечить чинному земельному законодавству та впливає на місцеві надходження до бюджету. При укладання договору про надання на експлуатацію фіксованих місць паркування, залежно від розміщення паркувального майданчика дозволи надають наступні підприємства:

- на газонах, пустирях, чагарниках та ін. – дозвіл від **комунального підприємства по утриманню зелених насаджень**;
- на трасах державного значення - дозвіл управління державної охорони;
- в межах шляхопроводів, тротуарів – дозвіл автодору міста;
- дозвіл землекористувача на облаштування у разі оформлення вида права на земельну ділянку, або при інвентаризації її за державними установами;
- біля водойм - дозвіл комунального підприємства по охороні, утриманню та експлуатації земель водного фонду;
- під лініями електропередач - дозвіл енергетичної компанії міста»;
- на прибудинковій території - громадські слухання.

Розглянемо невідповідність загального підходу плати за землю. Для порівняння розглянемо підхід оподаткування паркувальних майданчиків земельпорядна документація для яких відсутня, а основною підставою служить дозвіл вищезазначених підприємств. Відповідно до положення про

збір за місця для паркування транспортних засобів об'єктом оподаткування є земельна ділянка, яка згідно з рішенням Київської міської ради спеціально відведена для забезпечення паркування транспортних засобів на автомобільних дорогах загального користування, тротуарах або інших місцях, а також комунальні гаражі, стоянки, паркінги (будівлі, споруди, їх частини), які побудовані за рахунок коштів місцевого бюджету (Додаток 5 до Рішення Київської міської ради від 23.06.2011 р. № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві»(у редакції рішення Київської міської ради від 28.01.2015 № 58/923) [3]).

Відповідно до пункту 4.3 зазначеного документу сума збору, яка підлягає сплаті за податковий (звітний) квартал і відображається в податковій декларації, розраховується за наступною формулою:

$$P = (S - I - A) * C * M * N,$$

де: P - сума збору, яка підлягає сплаті за звітний квартал;

S - площа земельної ділянки, відведеної для забезпечення паркування транспортних засобів;

I - площа земельної ділянки, відведена для безоплатного паркування транспортних засобів, передбачених статтею 30 Закону України "Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні";

A - площа земельної ділянки, тимчасово виведеної з експлуатації за розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

C - ставка збору;

M - мінімальна заробітна плата, встановлена Законом на 1 січня податкового (звітного) року;

N - кількість днів провадження діяльності.

Загальні надходження за до бюджету міста від плати за землю за дев'ять поточних місяців останніх двох років задекларовані на рівні рис.1



Рис. 1. Надходження до місцевого бюджету від паркування транспортних засобів

Тепер розглянемо загальновизначений чинним земельним законодавством підхід розрахунку плати за землю від використання землі під платне паркування. Використовуючи підхід запропонований в роботі [4] та офіційні дані КП Київпарксервіс, щодо місце розташування та площі паркувальних місць.

З розглянутих матеріалів виявлено три паркувальні зони міста, після чого було встановлено загальну площу паркувальних майданчиків в кожній з трьох зон. Площа розраховувалась без врахування парко місць які відведені для безоплатного паркування транспортних засобів, передбачених статтею 30 Закону України "Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні".

Отже встановлено такі площі:

перша зона паркування – 18793,6 кв.м.,

друга зона паркування – 63853 кв.м.,

третя паркувальна зона – 341736,1 кв.м.

Також за офіційними даними вартість паркування становить:

перша зона паркування – 10 грн.година.,

друга зона паркування – 7 грн.година.,

третя паркувальна зона – 5 грн.година.

Розрахуємо валовий прибуток за рік, а саме за робочі дні, кількість яких становить 260 днів та за вихідні дні, кількість яких 104 дні, що надходить до бюджету КП «Київпарксервіс» приймемо:

0,9 – коефіцієнт наповнення транспортними засобами парковочних місць в робочі дні;

0,5- коефіцієнт наповнення транспортними засобами парковочних місць у вихідні дні.

8 – кількість годин паркування на день.

Коефіцієнт наповнення враховує, в першу чергу, можливість безперервної, протягом року, завантаження транспортними засобами з урахуванням площі паркувального майданчика.

Відповідно до запропонованих показників валовий прибуток становитиме:

перша зона паркування – 429997568 грн.,

друга зона паркування – 1022617232 грн.,

третя паркувальна зона – 3909460984 грн.

Для розрахунку нормативної грошової оцінки приймемо опосередковані середні показники базової вартості та локальних коефіцієнтів. Згідно технічної документації з нормативної грошової оцінки [99] для земельних ділянок комерційного використання (кф-2,5) мінімальна базова вартість метра квадратного становить 840,91 грн., в 232 економіко-планувальній зоні. Найвища базова вартість метра квадратного становить 10725,94 та знаходиться в 62 економіко-планувальній зоні. Середній показник базової вартості земельної ділянки комерційного призначення Км2 становитиме 5783,42 грн., за метр квадратний.

Оскільки згідно з додатком 5 до рішення КМР від 26.07.07 №43/1877 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва та Порядку її визначення»[5] значення узагальнюючого локального коефіцієнта не повинно бути нижче 0.50 і вище 1.50. Приймемо наступні коефіцієнти локальних факторів:

перша зона паркування – 1,5,
друга зона паркування – 1,
третя паркувальна зона – 0,5.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель становить [102, 103]:

2014 рік - 1,249,

2015 рік – 1,433

Отже, нормативна грошова оцінка становитиме:

перша зона паркування – 291806256,7,

друга зона паркування – 991438836,1,

третя паркувальна зона – 5306100594.

Згідно статті 274 Податкового кодексу України ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки [1].

Отже, земельний податок земельні ділянки, що використовуються для паркування транспортних засобів, за рік становитиме:

перша зона паркування – 2918062,56 грн.

друга зона паркування – 9914388,36 грн.

третя паркувальна зона – 53061005,94 грн.

Таким чином загальна орендна плата за земельні ділянки, які використовуються для паркування становитиме 63267200,86., що в перерахунку на один місяць становитиме 5272266,74. Для порівняльного підрахунку КП «Київпарксервіс» задекларував 2200000 грн., сплати земельного податку за дев'ять місяців 2016 року. Виходячи з наших досліджень сума земельного податку становить 47450400,65 грн., за аналогічний період.

Висновки: проведені дослідження довели необґрунтованість підходів до розрахунку земельного податку за земельні ділянки що використовуються для паркування транспортних засобів. Така тенденція спостерігається в

багатьох містах України. Наші рекомендації місцевим органам влади полягають в тому що при прийнятті відповідних рішень необхідно керуватися законами першої інстанції відповідного напрямку, а саме Податковим кодексом та Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Оскільки запропонований підхід розрахунку довів сума яка повинна бути сплачена в бюджет міста більш ніж в 20 разів перевищує задекларовану. Особливо хотілось звернути увагу та зауважити хаотичне тлумачення земельного законодавства та перевищення повноважень місцевих рад.

Список літератури

1. Податковий кодекс України : Кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України . – 2011. – № 13-14, № 15-16, № 17. – ст. 112.
2. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – ст.27.
3. Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві [Електронний ресурс] : Рішення Київської міської ради від 23 червня 2011 року № 242/5629 / Київська міська рада. – Режим доступу : http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/l_docki2.nsf/alldocWWW/FF63C3407BA93D32C22578BF00686E5A?Open.
4. Малашевський М. А. Дослідження використання земель загального користування для паркування транспортних засобів / М. А. Малашевський // Містобудування та територіальне планування. – 2016. – №60. – С. 220-228.
5. Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва та Порядку її визначення [Електронний ресурс] : Рішення від 26 липня 2007 № 43/1877 / Київська міська рада. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/MR071188.html.