

ОПОДАТКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК МАЙДАНЧИКІВ БІЛЯ ЗАКЛАДІВ ГРОМАДСЬКОГО ХАРЧУВАННЯ НА ПРИКЛАДІ МІСТА КИСВА

Запропоновано шляхи наповнення дохідної частини місцевих бюджетів за рахунок оподаткування майданчиків закладів громадського харчування. Наведено основні заклади громадського харчування згідно розпорядження виконавчого органу київської міської ради, плата за використання земельних ділянок із земель загального користування для розміщення майданчиків біля закладів громадського харчування як орендну плату за землі державної чи комунальної власності. Розвиток та ефективне функціонування цього сектору є надзвичайно гострою проблемою в сучасних умовах кризового стану економіки України у зв'язку з наявністю низки нерозв'язаних проблем, серед яких складна політична ситуація, корупція, суперечливе та неоднозначне законодавство, високе податкове навантаження та, як наслідок, значна тінізація економіки. Забезпечення належного функціонування земель загального користування з урахуванням планів земельно-господарського устрою відповідного населеного пункту. Розглянуто питання майданчиків для харчування як місце для надання послуг з харчування біля стаціонарного закладу ресторанного господарства. За результатами опрацьованого матеріалу встановлено, що більшість майданчиків біля закладів громадського харчування зосереджено у центрі міста і поблизу громадських центрів, на вказаних територіях вартість землі вища від середньої, тому і сума надходжень в дійсності буде більшою. Об'єктами дослідження обрано майданчики, розташовані у Печерському і Шевченківському районах Києва, що входять до території історичного центру міста. Об'єкти занесено до адресного розміщення відкритих майданчиків для харчування біля стаціонарних закладів ресторанного господарства.

Постановка проблеми. На сьогодні оподаткування земельних ділянок майданчиків біля закладів громадського харчування є актуальною проблемою, яка полягає у тому, що розвиток та ефективне функціонування цього сектору є надзвичайно гострою проблемою в сучасних умовах кризового стану економіки України у зв'язку з наявністю низки нерозв'язаних проблем, серед яких складна політична ситуація, корупція, суперечливе та неоднозначне законодавство, високе податкове навантаження та, як наслідок, значна тінізація економіки.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Відомо, що землі загального користування повинні забезпечувати належне функціонування населених пунктів, використовуватись з урахуванням планів земельно-господарського устрою відповідного населеного пункту. Виходячи з норм чинного законодавства України [1,2] землі загального користування звільнені від плати за землю, але на сьогодні не поодинокі випадки використання цих земель в комерційних цілях, без сплати земельного податку за їх використання.

Викладення матеріалу та результатів дослідження. Майданчики для харчування розглядається як місце для надання послуг з харчування біля стаціонарного закладу ресторанного господарства, який відкритий для обслуговування населення на певний сезон року, розміщений на відкритому повітрі (під тентами, на верандах, у павільйонах легкого типу) або виготовлений з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, та встановлений тимчасово, без улаштування фундаменту, не є капітальною спорудою. Залежно від типу конструкцій, які використовуються для влаштування, та періоду функціонування майданчики поділяються на відкриті (літні) майданчики та сезонні майданчики [4].

В табл. 1 наведено інформаційну довідку розподілу закладів громадського харчування згідно розпорядження виконавчого органу київської міської ради [6].

Таблиця 1

Розподіл по районах Києва майданчиків закладів громадського харчування

Район міста Києва	Площа району міста, кв.км	Кількість відкритих майданчиків у районі	Площа відкритих майданчиків, кв.м	Частка площі по району від загальної площі, %	Щільність розміщення майданчиків у районах, од./кв.км
Голосіївський	156	133	5 252,72	11,47	0,85
Дарницький	134	68	3 654,77	7,98	0,51
Деснянський	148	30	1 554,00	3,39	0,20
Дніпровський	67	98	4 334,75	9,46	1,46
Оболонський	110	80	4 087,90	8,92	0,73

Печерський	27	156	7 037,31	15,36	5,78
Подільський	34	92	4 034,20	8,81	2,71
Святошинський	101	62	1 862,00	4,06	0,61
Солом'янський	40	75	3 022,87	6,60	1,88
Шевченківський	25	241	10 972,03	23,95	9,64
Всього по Києву	842	1 035	45 811,55	0,000054	1,23

При проведенні візуального дослідження вулиць і тротуарів міста Києва (земель загального користування) аналізувалося розміщення майданчиків біля закладів громадського харчування, зайняті стільцями, кріслами, столами, парасольками, тентами, легкими чи капітальними конструкціями, для яких запропоновано поділ на 4 типи за видом конструкції і за коефіцієнтом завантаження.

Об'єктами дослідження обрано майданчики, розташовані у Печерському і Шевченківському районах Києва, що входять до території історичного центру міста. Об'єкти занесені до адресного розміщення відкритих майданчиків для харчування біля стаціонарних закладів ресторанного господарства [4].

Майданчики першого типу рис. 1 розташовуються біля стаціонарних закладів ресторанного господарства щодня у теплий період року встановлюються столи і стільці під парасольками або навісом.



Рис. 1. Майданчики першого типу

Літні майданчики, згідно з Порядком розміщення майданчиків для харчування біля стаціонарних закладів ресторанного господарства в місті Києві, діють з 01 травня до 31 жовтня відповідного року.

Враховуючи географічне положення, кліматичні і метеорологічні особливості міста Києва, для першого типу майданчиків коефіцієнт завантаженості можна розрахувати: $6/12$ місяців $\cdot 24/30$ днів $\cdot 12/24$ годин = 0,20.

Перший об'єкт - кафе «Кофе Хауз» - розташований у Печерському районі по вул. Шота Руставелі, 10. Номер економіко-планувальної зони 60 (вартість 1 кв.м для $K\phi = 2,5$ - 4 938,25 грн). [3]. Зайнятий окремими столами і кріслами, розміщеними під легким накриттям. Займає площу 15 кв.м, ширина тротуару 7,5 м, частина тротуару між кафе і дорогою 4,5 м.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить сто сорок сім тисяч чотириста двадцять вісім гривень дев'яносто шість копійок.

На майданчики другого типу рис. 2 встановлюються тимчасові полегшені збірні конструкції, що мають розміщуватися біля закладу харчування у період з 01 травня до 31 жовтня відповідного року. Для 2 типу майданчиків коефіцієнт завантаженості можна розрахувати як: $6/12$ місяців = 0,50.



Рис. 2. Майданчики другого типу

Другий об'єкт - кафе «Хінкалі» - розташований у Печерському районі по вул. Шота Руставелі, 4а. Номер економіко-планувальної зони 60 (вартість 1 кв.м для $K\phi=2,5$ - 4 938,25 грн.) [3]. Зайнятий дерев'яною конструкцією з легким накриттям, в якій розміщено столи і стільці. Займає площу 39,84 кв. м, ширина тротуару 7 м, частина тротуару поза кафе 2,5 м.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить триста дев'яносто одну тисячу п'ятсот сімдесят одну гривню тридцять три копійки.

Майданчики третього типу рис. 3 зайняті закритими конструкціями, що функціонують протягом всього року. У разі потреби розширення вулично-дорожньої мережі згідно з генеральним планом, такі конструкції легко демонтуються. Коефіцієнт завантаженості для них 1,0.



Рис. 3. Майданчики третього типу

Третій об'єкт - кафе «Kitsch» - розташований у Шевченківському районі по вул. Пушкінська, 9-а. Номер економіко-планувальної зони 61 (вартість 1 кв.м для $K\phi = 2,5$ - 5 854,53 грн) [3]. Зайнятий закритою конструкцією (з пластику і скла) без фундаменту. Займає площу близько 25 кв.м, ширина тротуару 5 м, частина тротуару від кафе до дороги 2,5 м, ширина проходу 1,5 м (із врахуванням розміщених елементів зовнішнього оформлення).

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить двісті шістдесят три тисячі чотириста п'ять гривень дев'яносто копійок.

Майданчики четвертого типу рис. 4 прилягають до стаціонарних закладів харчування сконструйовані прибудови, що функціонують протягом всього року. При необхідності розширення вулично-дорожньої мережі конструкції, змонтовані на додатковому фундаменті складно демонтуються, що потребує додаткових витрат. Для четвертого типу майданчиків коефіцієнт завантаженості 1,0.



Рис. 4. Майданчики 4 типу

Четвертий об'єкт - ресторан «Варенична № 1» - розташований у Печерському районі по вул. Еспланадна, 30. Номер економіко-планувальної зони 60 (вартість 1 кв.м для $K\phi=2,5$ - 4 938,25 грн.) [3]. Зайнятий конструкцією (з дерева, пластику й скла) на фундаменті. Займає площу 69,8 кв.м, ширина тротуару 8 м, частина тротуару поза кафе 5,5 м, від кафе до зелених насаджень 3 м.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить шістсот двадцять тисяч триста двадцять вісім гривень вісімдесят одну копійку.

Розрахуємо плату за користування земельними ділянками із земель загального користування для розміщення майданчиків біля закладів громадського харчування як орендну плату за землі державної чи комунальної власності.

У випадку оподаткування земельних ділянок об'єктів некапітального будівництва, доцільно при розрахунку плати за землю додатково застосувати коефіцієнт функціонального призначення ($K\phi$), згідно з додатком 2 до Порядку визначення обсягів пайової участі (внеску) власників тимчасових споруд торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності, засобів пересувної дрібно роздрібною торговельної мережі, майданчиків для харчування біля стаціонарних закладів ресторанного господарства в утриманні об'єктів благоустрою міста Києва [6].

Прийемо для розрахунку, що майданчики першого типу - «сезонні майданчики для харчування біля стаціонарних закладів ресторанного господарства» - коефіцієнт функціонального призначення 1,00; майданчики другого, третього і четвертого типу - «бари, кафе, кафетерії (з продажем тютюнових виробів, пива, алкогольних чи слабоалкогольних напоїв)» - коефіцієнт функціонального призначення 2,00.

Доцільним взяти до уваги коефіцієнти завантаженості земельних ділянок K_z , зайнятих майданчиками різних: для ділянки №1 (перший тип) - 0,20; для ділянки №1 (другий тип) - 0,50; для ділянки №3 і №4 (третій і четвертий тип) - 1,00.

У зв'язку з тим, що спорудження конструкції на додатковому фундаменті (майданчики четвертого типу) забороняється, пропонується крім плати за землю щорічно сплачувати штраф у обсязі двократного розміру плати за землю і, у разі необхідності, компенсувати витрати на демонтаж конструкції.

Отже, орендна плата для земельних ділянок, нормативна грошова оцінка яких обчислена вище, із врахуванням запропонованих коефіцієнтів, складає:

- для ділянки №1: $147428,96 \cdot 8\% \cdot 1,00 \cdot 0,20 = 2358,86$ (грн/рік);
- для ділянки №2: $391571,33 \cdot 8\% \cdot 2,00 \cdot 0,50 = 31325,71$ (грн/рік);
- для ділянки №3: $263405,90 \cdot 8\% \cdot 2,00 \cdot 1,00 = 42144,94$ (грн/рік);
- для ділянки №4: $620328,81 \cdot 8\% \cdot 2,00 \cdot 1,00 = 99252,61$ (грн/рік).

Для оцінки можливого збільшення надходжень приводиться наступний розрахунок: середня сума річних надходжень від оподаткування 1 кв. м ділянки, що використовується для комерційного використання, множиться на загальну площу зареєстрованих майданчиків по Києву, приймається, що площі, зайняті майданчиками різних типів, однакові.

Розрахунок середньої суми надходжень від плати за землю P_z для розглянутих ділянок всіх типів

Тип 1: $K_{m2} = 5,12,$	$S = 15$ кв.м	$P_z = 2358,86$ грн;
Тип 2: $K_{m2} = 5,12,$	$S = 39,84$ кв.м	$P_z = 31325,71$ грн;
Тип 3: $K_{m2} = 6,07,$	$S = 25$ кв.м	$P_z = 31325,71$ грн;
Тип 4: $K_{m2} = 5,12,$	$S = 69,8$ кв.м	$P_z = 99252,61$ грн;

Середнє арифметичне значення K_{m2} по місту Києву 1,4884;

Загальна площа земельних ділянок, зайнятих майданчиками - 45811,55 кв.м;

$$\left(\frac{2358,86}{5,12 \times 15} + \frac{31325,71}{5,12 \times 39,84} + \frac{42144,94}{6,07 \times 25} + \frac{99252,61}{5,12 \times 69,8} \right) \times 1,4884 = 1101,03 \text{ (грн/кв.м)}$$

Отже, сума надходжень від орендної плати складатиме

$$1 \times 1101,03 \times 45811,55 = 50 \times 439 \times 730,97 \text{ грн/рік.}$$

Розрахуємо приблизне значення (із заміною зонального коефіцієнта кожної економіко-планувальної зони середнім арифметичним значенням для всієї території Києва) суми надходжень від плати за землю для кожного району Києва [5-9].

Для обчислення площі майданчиків у кожному районі табл. 1, відповідно, множиться на розраховане значення надходжень від використання 1 кв. м земельної ділянки із земель загального користування табл. 2.

Таблиця 2

Можливі надходження від плати за земельні ділянки, зайняті майданчиками біля закладів громадського харчування в місті Києві

Індикативні показники по доходах загального фонду бюджету міста Києва на 2014 р.		Можливі додаткові надходження
найменування доходів згідно із бюджетною класифікацією	плата за землю, тис. грн.	плата за земельні ділянки, зайняті майданчиками, тис. грн.
Голосіївський район	308 672,30	5783,40
Дарницький район	186 261,90	4024,01
Деснянський район	137 703,80	1711,00
Дніпровський район	181 873,80	4772,69
Оболонський район	242 870,70	4500,90
Печерський район	245 953,90	7748,29
Подільський район	162 895,40	4441,78
Святошинський район	159 167,10	2050,12
Солом'янський район	162 010,90	3328,27
Шевченківський район	252 590,20	12080,53
Міський бюджет	2 328 094,10	50439,73

Виходячи з даних табл. 2 можна зазначити, що надходження збільшаться, як мінімум, на 2,17 %.

Висновки та напрямок подальших досліджень. Більшість майданчиків біля закладів громадського харчування зосереджено у центрі міста і поблизу громадських центрів, на вказаних територіях вартість землі вища від середньої, тому і сума надходжень в дійсності буде більшою.

Список літератури

1. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2002.
2. Податковий кодекс України Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, С. 112.
3. Рішення Київської міської ради від 26.07.2007 №43/1877 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Києва та порядку її визначення.
4. Наказ міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21 жовтня 2011 року № 244 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 листопада 2011 року за № 1330/20068.
5. Рішення Київської міської ради від 04.02.2014 № 6/10152 «Про бюджет м. Києва на 2014 рік.
6. Порядок визначення обсягів пайової участі (внеску) власників тимчасових споруд торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності, засобів пересувної дрібнороздрібною торговельної мережі в утриманні об'єктів благоустрою м. Києва та внесення змін до деяких рішень Київської міської ради», від 25 грудня 2008 року № 1051/1051 «Про Правила благоустрою міста Києва».
7. ДП «Інститут генерального плану міста Києва» ВАТ Київпроект: Чекмарьов В.Г., Жолтовський В.О.;
8. Закон України «Про благоустрій населених пунктів»
9. Правила благоустрою міста Києва, затвержені рішенням Київради від 25.12.2005р. № 1051/1051.

Рукопис подано до редакції 14.03.15