

УДК 004:347.453.8

**ХОХОТВА І.І.**, заступник директора Департаменту зв'язку Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері зв'язку та інформатизації України  
**САНДУЛ В.С.**, головний спеціаліст відділу взаємоз'єднання мереж та інфраструктури Департаменту зв'язку Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері зв'язку та інформатизації України

## **УПОРЯДКУВАННЯ СУСПІЛЬНИХ ВІДНОСИН ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ОБ'ЄКТІВ ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙ**

***Анотація.** Деякі питання щодо необхідності вдосконалення законодавчої бази з питань використання земель для цілей телекомунікацій з метою врегулювання відносин між суб'єктами ринку телекомунікацій та землевласниками.*

***Ключові слова:** телекомунікації, оренда, суперфіції, сервітут, землевласники, землекористувачі.*

***Аннотация.** Некоторые вопросы о необходимости совершенствования законодательной базы по вопросам использования земель связи с целью урегулирования отношений между субъектами рынка телекоммуникаций и землевладельцами.*

***Ключевые слова:** телекоммуникации, аренда, суперфиции, сервитут, землевладельцы, землепользователи.*

***Summary.** Some questions about the need to improve the legal framework for the use of land for the purpose of telecommunications in order to normalize relations between the subjects of the telecommunications market and the owners of the land.*

***Keywords:** telecommunications, lease, superfycy, servytut, landed interests, zemlepolzovately.*

**Постановка проблеми.** Основним завданням розвитку інформаційного суспільства в Україні, які визначено Законом України “Про Основні засади розвитку інформаційного суспільства в Україні на 2007-2015 роки” від 9 січня 2007 року. [1], є сприяння кожній людині на засадах широкого використання сучасних можливостей створювати інформацію і знання, користуватися та обмінюватися ними, виробляти товари та надавати послуги, повною мірою реалізуючи свій потенціал. Разом з тим, ступінь розбудови інформаційного суспільства та розвитку інформаційного права в Україні порівняно з європейськими та світовими стандартами не повною мірою відповідає потенціалу та можливостям України, про це йдеться, зокрема у [2, 3].

В Україні суб'єкти ринку телекомунікацій для реалізації своїх договірних відносин зі споживачами телекомунікаційних послуг, з метою побудови телекомунікаційних мереж та споруд телекомунікацій, стикаються з необхідністю використання земель для цілей телекомунікацій. Врегулювання відносин між землевласниками та землекористувачами не повною мірою відповідає суспільним потребам у сфері телекомунікацій, що може стримувати розвиток інформаційного суспільства.

Виходячи з вищенаведеного, виникає необхідність внесення змін до чинного законодавства що регулює земельні відносини при укладенні договорів оренди чи суперфіції для будівництва споруд електрозв'язку та розробки нормативно-правових актів для врегулювання процедурних питань щодо встановлення земельних сервітутів, до категорії земель, визначених Земельним кодексом України [4], для прокладання під землею телекомунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень, а також визначення розміру плати (тарифів) за встановлення земельного сервітуту для прокладання під землею та/або усунення пошкоджень телекомунікаційних мереж та/або договору оренди чи суперфіцію.

**Метою статті** є подальше упорядкування суспільних відносин, зокрема між землевласниками та суб'єктами ринку телекомунікацій, тобто операторами, провайдерами телекомунікацій (землекористувачами), з питань використання земель телекомунікацій.

**Виклад основних положень.** Відповідно до Конституції України [5] земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

А Земельним кодексом України [4] встановлено, що земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею (тобто мова йде про тріаду повноважень права власності).

Частиною першою статті 10 Закону України “Про телекомунікації” [6] встановлено, що до земель телекомунікацій як складової частини земель зв'язку належать земельні ділянки, що надаються в установленому порядку у власність або передаються їх власниками в постійне або тимчасове користування, у тому числі в оренду, фізичним особам-суб'єктам підприємницької діяльності та юридичним особам для розташування лінійних, станційних споруд, антен, веж, інших технічних засобів телекомунікацій.

Порядок надання земель встановлюється в першу чергу Земельним кодексом України [4], який за основним цільовим призначенням поділяє землі на категорії, в тому числі визначає таку категорію земель, як землі транспорту та зв'язку.

Стаття 75 Земельного кодексу України [4] до земель зв'язку відносить земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку, *але чомусь не передбачає розташування лінійних, станційних споруд, антен, веж, інших технічних засобів телекомунікацій*, для будівництва яких і виникає необхідність укладання договору суперфіцію.

*Щодо порядку надання земель у власність або передачі їх власниками в постійне чи тимчасове користування.*

Закон України “Про телекомунікації” [6] передбачає можливість передачі земельних ділянок їх власниками в постійне або тимчасове користування суб'єктам ринку телекомунікацій для розташування лінійних, станційних споруд, антен, веж, інших технічних засобів телекомунікацій шляхом укладання *договору оренди* або встановлення землекористувачами *сервітутів* до земель телекомунікацій, для прокладання під землею телекомунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень.

Земельним кодексом України [4] встановлено, що громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.

В цьому випадку до інших цивільно-правових угод можна віднести договори оренди та суперфіції.

Порядок та процедура укладання, виконання та припинення договорів оренди та сервітуту щодо використання земель зв'язку на законодавчому рівні визначено досить однозначно, чого не можна сказати про договори суперфіцію.

Оскільки суперфіцій є досить близьким до орендних відносин, сторони можуть керуватися істотними умовами договору оренди землі, зазначеними в Законі України “Про оренду землі” [7], а також Типовим договором оренди землі, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 “Про затвердження типового договору оренди землі” [8].

Проте, заслуговує на увагу, що суперфіцій є абсолютно самостійним правовим інститутом і тому його не можна ототожнювати ні з правом власності, ні з правом постійного користування земельною ділянкою, ні з орендою.

Статтею 395 Цивільного кодексу України [9] встановлено, що одним із видів речових прав на чуже майно є право забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Предметом договору суперфіцію є право користування земельною ділянкою для будівництва певних видів споруд чи будівель з можливістю для суперфіціарія набути право власності на них та для землевласника – отримувати частку прибутку землекористувача.

При наданні земельної ділянки в користування з метою забудови необхідно, щоб її подальше використання відповідало цільовому призначенню ділянки. Установлення цільового призначення земель відбувається шляхом їх віднесення до тієї чи іншої категорії і здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень

Договір суперфіцію найбільш близький до договору оренди землі. Настільки близький, що ґрунтуючись на нормах нашого не зовсім досконалого законодавства, провести чітку грань вельми непросто.

Адже згідно зі статтею 25 Закону України “Про оренду землі” [7] орендар теж має право за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди. Виділяючи моменти, які різнять ці два види договорів, можна помітити, що оренда – це зобов’язальні правовідносини, в той час як суперфіцій – речове, що представляє собою аналог права власності, тільки дещо в усіченому вигляді.

Розрізняються ці два види договору також строком їх дії. Максимальний термін оренди землі – 50 років (стаття 19 Закону України “Про оренду землі” [7]), а суперфіцій не обмежений у часі (стаття 413 Цивільного кодексу України [9]), крім випадків користування земельною ділянкою, що перебуває у державній чи комунальній власності.

Можна міркувати і про інші відмінності цих двох договорів, але потрібно врахувати те, що коли розроблявся проект закону України “Про оренду землі” [7], у нашому законодавстві не існувало такого правового інституту, як суперфіцій. Тому штучно орендарю було надано право забудови орендованої земельної ділянки. Однак законодавець не спромігся разом з набуттям чинності новим Цивільним кодексом України [8] внести відповідні зміни до Закону України “Про оренду землі” [7], виключивши з нього можливість забудови орендованої земельної ділянки.

Ось чому в нашому правовому полі, і в тому числі в Законі України “Про телекомунікації” [6] по цей день існує такий недосконалий інститут, як оренда землі для забудови.

Заслуговує на увагу те, що в кожному випадку укладання цивільно-правових угод виникає необхідність визначення об’єкта угоди, тобто земельної ділянки як об’єкта цивільного чи господарського права.

Відповідно до частини дев’ятої статті 79-1 Земельного кодексу України [4], земельна ділянка може бути об’єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Таким чином, за станом на даний, час в Україні процедурні питання щодо порядку укладання, виконання та припинення договорів купівлі-продажу, оренди та права користування земельною ділянкою шляхом встановлення сервітуту цілком зрозумілі та на законодавчому рівні врегульовані.

Проте на практиці в більшості випадків відсутні цивільно-правові угоди щодо використання земель телекомунікацій.

Основною причиною цього є відсутність об'єкта цивільних прав, тобто земельної ділянки з планом, або схемою такої ділянки, та кадастрового плану земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів, що є невід'ємною частиною договору оренди землі відповідно до статті 15 Закону України “Про оренду землі” [7].

Для вирішення питання щодо створення земельного кадастру земель зв'язку потрібно прийняття відповідного рішення на державному рівні, тому що такі заходи можуть бути досить обтяжливими у фінансовому відношенні для суб'єктів ринку телекомунікацій.

*Стосовно розміру плати (тарифів) за встановлення земельного сервітуту для прокладання під землею та/або усунення пошкоджень телекомунікаційних мереж та плати за землю при суперфіції.*

Згідно з частиною першою статті 65 Земельного кодексу України [4] землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (стаття 79 Земельного кодексу України [4]).

Відповідно до частини шостої статті 10 Закону України “Про телекомунікації” [6] оператори телекомунікацій мають право вимагати від землевласників установа сервітутів до категорії земель, визначених Земельним кодексом України [4], для прокладання під землею телекомунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень.

Розмір плати (тарифи) за встановлення земельного сервітуту для прокладання під землею та/або усунення пошкоджень телекомунікаційних мереж для власників або землекористувачів установає Кабінет Міністрів України. На сьогодні розмір плати Кабінетом Міністрів України не встановлено.

Разом з цим, статтею 98 Земельного кодексу України [4] передбачено, що право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Відповідно до вимог чинного законодавства для будівництва нових лінійних, станційних та інших споруд – технічних засобів телекомунікацій оператору/провайдеру телекомунікацій необхідно в установленому порядку оформити право власності/користування чи укласти договір суперфіцію на земельні ділянки для розміщення таких об'єктів, а для прокладання під землею телекомунікаційних мереж оператори/провайдери телекомунікацій мають право вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів установа в тому числі і *безоплатних* земельних сервітутів.

Враховуючи вищенаведене, норму щодо можливості установа безоплатних земельних сервітутів до земель телекомунікацій було б доцільно включити до Закону України “Про телекомунікації” [6] хоча б у частині, що стосується лінійних, станційних споруд та інших технічних засобів телекомунікацій, споруджених, прийнятих в експлуатацію та взятих на баланс підприємствами зв'язку ще до набрання чинності Земельним кодексом України [4].

*Плата за землю при суперфіції.*

Згідно з частиною першою статті 414 Цивільного кодексу України [9] власник земельної ділянки, переданої під забудову, має право на одержання плати за користування нею.

Разом з тим, Законом України “Про оренду землі” [7] передбачено, що плата за землю справляється відповідно до закону.

Водночас Земельним кодексом України [4] передбачено орендну плату та земельний податок. В той же час в Цивільному кодексі України [9] особа, якій за договором суперфіцію земельна ділянка надана в користування для будівництва, прямо іменується землекористувачем. Виходить, що особа, якій за договором суперфіцію земельна ділянка надана в користування для будівництва, є землекористувачем і повинна бути платником податку на землю.

Справедливість цього висновку частково підтверджується і статтею 415 Цивільного кодексу України [9], в якій сказано, що землекористувач зобов’язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою для забудови, а також інші платежі, встановлені законом.

У разі справлення земельного податку з землекористувача може виникнути правова колізія, пов’язана з порушенням єдиного принципу оподаткування коли при одному об’єкті оподаткування з’являться два платника податку. Адже в земельній ділянці є і її власник, який відповідно до вимог Закону України “Про оренду землі” [6], також повинен сплачувати земельний податок.

Як бачимо, законодавство, що регулює плату за землю, дещо відстало від реальних економічних відносин, що склалися в суспільстві, і потребує якнайшвидшого доопрацювання.

Таким чином виникає нагальна необхідність внесення змін до законодавства України, а саме – до:

- Закону України “Про телекомунікації” [6] в частині користування земельною ділянкою, наданою за договором суперфіцію та можливості встановлення безоплатного земельного сервітуту;
- Закону України “Про оренду землі” [7];
- Земельного кодексу України [4] в частині справлення плати за договором суперфіцію та непоширення вимог щодо необхідності формування земельної ділянки (у розумінні статті 79 Земельного кодексу України) для розташування телекомунікаційних мереж, інших технічних засобів телекомунікацій;
- Цивільного кодексу України [9] в частині, що стосується користування земельними ділянками наданими за договором суперфіцію, та можливості встановлення безоплатного сервітуту для земель телекомунікацій.

Також є нагальна необхідність у розробці та прийнятті постанови Кабінету Міністрів України щодо встановлення розміру плати (тарифів) при укладенні договорів оренди чи суперфіцію для будівництва споруд електрозв’язку та за встановлення земельного сервітуту для прокладання під землею та/або усунення пошкоджень телекомунікаційних мереж для власників або землекористувачів.

При цьому, потрібно прийняття відповідного рішення на державному рівні щодо створення єдиного кадастру земель зв’язку та визначення джерел фінансування цього заходу.

### **Висновки.**

Таким чином, виконання зазначених заходів надасть можливість:

- привести законодавство України у відповідність з реаліями сьогодення;
- оформити цивільно-правові відносини між землевласниками та суб’єктами ринку телекомунікацій відповідно до вимог законодавства;
- забезпечити більш ефективне використання земель, насамперед земель зв’язку;

• спростити процедуру та порядок оплати за договором супефіцію та встановлення безоплатного земельного сервіту.

Як наслідок, вищезазначене надасть такі можливості:

• залучення інвестицій у будівництво, реконструкцію та модернізацію телекомунікаційних мереж;

• збільшення надходжень до місцевих та державного бюджетів України в результаті оформлення цивільно-правових відносин між землевласниками та суб'єктами ринку телекомунікацій відповідно до вимог законодавства;

• забезпечення споживачів телекомунікаційних послуг на рівні сучасних технологічних рішень та європейських правових стандартів.

### Використана література

1. Про Основні засади розвитку інформаційного суспільства в Україні на 2007 – 2015 роки : Закон України від 09.01.07 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2007. – № 12.

2. Братіца М.С., Сандул В.С. Про заходи забезпечення якості телекомунікаційних послуг // Інформація і право. – № 2(5)/2012. – С. 146.

3. Сандул В.С. Упорядкування відносин щодо спільного використання інфраструктури телекомунікаційних мереж // Інформація і право. – № 1(4)/2012. – С. 122.

4. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.01 р. № 2768-III. – Режим доступу : [//www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

5. Конституція України : Закон України від 28.06.96 р. № 254к/96-ВР. – Режим доступу : [//www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

6. Про телекомунікації : Закон України від 18.09.03 р. № 1280-IV. – Режим доступу : [//www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

7. Про оренду землі : Закон України від 06.10.98 р. № 161-XIV. – Режим доступу : [//www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

8. Про затвердження Типового договору оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів від 03.03.04 р. № 220 2004-п. – Режим доступу : [//www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

9. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.03 р. № 435-IV. – Режим доступу : [//www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

~~~~~ \* \* \* ~~~~~