

УДК 711.628.332

Петраковська О.С.,
Некрасова В.Г.

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ НАБУТТЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ПІД ОБ'ЄКТАМИ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ

Життєдіяльність будь-якого населеного пункту забезпечує його інженерна інфраструктура, до складу якої відносяться мережі енергозабезпечення, газо та нафтопроводи, лінії електрозв'язку, тощо.

Мережі енергозабезпечення поділяються на магістральні і місцеві (локальні) [1, ст.1] електричні мережі. Газо і нафтопроводи, відповідно на магістральні та промислові трубопроводи, тобто всі інші немагістральні трубопроводи в межах виробництв, внутрішньопромислові нафто-, газо- і продуктопроводи, міські газопровідні мережі, розподільчі трубопроводи тощо [2, ст.1]. Магістральні електричні мережі, газо і нафтопроводи прокладені здебільшого поза межами населених пунктів. Місцеві електричні мережі та промислові газо і нафтопроводи розташовані як поза межами населених пунктів так і їх межах і забезпечують надходження електроенергії газу та нафти до споживача. До мереж електрозв'язку відносяться лінійні, станційні споруди, будівлі, які використовуються для організації електрозв'язку: антени, вежі, інші технічні засоби [3]. Основними структурними елементами інженерної мережі є лінійні споруди та технологічні об'єкти і споруди (ТС), зв'язані єдиним технологічним процесом. Вони можуть бути розташовані в підземному, наземному і надземному просторі.

Незважаючи на досить різні функції, які виконують перераховані елементи інженерної інфраструктури, можна виділити спільні ознаки, а саме: наявність лінійної частини та розташовані вздовж них ТС. Лінійна частина мереж, як правило, знаходиться над або під землею, а ТС – це площадні споруди, які, як правило, займають відповідну площу на поверхні землі. Окрім цього, відповідно до чинного законодавства, навколо них передбачається облаштування охоронних зон.

Характерне розташування найбільш типових ТС інженерних мереж представлено в табл. 1.

Слід зазначити, що наведений перелік не є вичерпним і відповідно до галузевих нормативних документів його можна продовжувати.

Використання мереж енергозабезпечення, газо і нафтопроводів, ліній електрозв'язку та ТС вздовж них, відповідно до чинного законодавства здійснюється суб'єктами різних форм власності. Так суб'єктами електроенергетики відповідно до Закону України «Про електроенергетику»

визначені суб'єкти підприємницької діяльності незалежно від їх відомчої належності та форм власності, що займаються виробництвом, передачею, постачанням електричної енергії крім магістральних електричних мереж, які не підлягають приватизації. Законом України «Про трубопровідний транспорт» магістральний трубопровідний транспорт є державною власністю України.

Таблиця 1

Розташування типових технологічних об'єктів і споруд інженерних мереж

Місце розташування	Типові технологічні об'єкти і споруди
вздовж магістральних електричних мереж	- електрична станція (крім ядерної частини атомної електричної станції) - електрична підстанція - опори магістральної електричної мережі, підключені до об'єднаної енергетичної системи України
вздовж місцевих (локальних) електричних мереж	- трансформаторні підстанції - розподільчі пункти - опори ліній електропередачі
вздовж магістральних нафтопроводів	- насосно-перекачувальні станції, необслуговувані підсилюючі пункти, протипожежні споруди - засувки - станції катодного захисту
вздовж магістральних газопроводів	- газорозподільні станції - газорозподільні установки - катодні мережні станції - засувки
вздовж розподільчих та підводящих газових мереж	- газорозподільні установки - газорегуляторні пункти - шкафні газорегуляторні пункти - станції катодного захисту - засувки
вздовж ліній електрозв'язку	- необслуговуючі підсилювальні (регенераційні) пункти - розподільчі шафи - колодязі зв'язку

Постановою Кабінету Міністрів України №747 від 25.05.98 НАК «Нафтогаз України» передано у користування державне майно для забезпечення транспортування, зберігання та розподілу нафти, нафтопродуктів і природного газу, до складу якого входять магістральні та розподільні нафто і газопроводи та відповідні ТС. В свою чергу, Наказом Мінпаливенерго України №458 від 04.08.2004 року, державне майно функції користування яким здійснює НАК «Нафтогаз України» передано на баланси ВАТ по

газопостачанню та газифікації в областях України. Закон України «Про телекомунікації» передбачає право власності та право користування мережами електрозв'язку будь-якій фізичній особі - суб'єкту підприємницької діяльності або юридичній особі, які є резидентами України, незалежно від форм власності.

Зазначені профільні закони регламентують належність земель до певної категорії, відповідної їх функціонального використання. Так до земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, на яких збудовані наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також наземні споруди підземних трубопроводів. Земельні ділянки, що надаються в установленому порядку для розташування лінійних, станційних споруд, антен, веж, інших технічних засобів телекомунікацій є складовою частиною земель зв'язку.

Право власності на майно, у будь-якого суб'єкта господарювання, виникає після одержання правовстановлюючого документу, а в деяких випадках закон вимагає і його державну реєстрацію. Законодавством України визначено наступні права власності щодо інженерних мереж:

- на магістральні інженерні мережі – право власності держави;
- на місцеві мережі електропостачання – право власності будь-якого суб'єкта господарювання;
- на розподільчі газо і нафтопроводи – право власності держави;
- на мережі загального електрозв'язку – право власності будь-якого суб'єкта господарювання.

Згідно Земельного кодексу України, до земель електропостачання, газо і нафтопроводів, електрозв'язку відносяться землі надані під об'єкти транспортування електроенергії до користувача [4, ст.76], земельні ділянки надані під трубопроводи та їх споруди [4, ст.73], під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку [4, ст.75], вздовж всіх інженерних мереж встановлюються охоронні зони. Розміри земельних ділянок наданих для будівництва, експлуатації та обслуговування інженерних мереж Земельним кодексом не визначені. Вони встановлюються відповідно до затверджених у встановленому порядку нормами відводу земель для конкретного типу мереж та ТС, містобудівної, проектної документації, а також документації з землеустрою.

Суб'єкт права власності визначається на підставі правовстановлюючих документів, безсуб'єктної власності на нерухоме майно не існує. Кожен об'єкт має того, хто володіє, користується та розпоряджається ним. Повні права щодо володіння, користування і розпорядження суб'єкт права набуває після державної реєстрації об'єкту. В той же час, реєстрації підлягають права власності тільки на об'єкти нерухомого майна, будівництво яких закінчено та які прийняті в експлуатацію у встановленому порядку, за наявності матеріалів

технічної інвентаризації, підготовлених Бюро технічної інвентаризації. Не підлягають реєстрації тимчасові споруди, а також споруди, не пов'язані фундаментом із землею [5].

Законом заборонено використання земельної ділянки до встановлення її меж в натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та його державної реєстрації [4, ст.125]. Тобто, під об'єктами інженерної інфраструктури всі суб'єкти господарювання незалежно від форм власності повинні оформити право користування земельними ділянками.

Неоформлені права на землю стають приводом для притягнення суб'єктів господарювання до адміністративної відповідальності, видачу приписів щодо усунення порушень земельного законодавства та накладання стягнень за користування земельними ділянками під об'єктами нерухомого майна без правовстановлюючих документів. Так наприклад, керівництву ВАТ «Чернігівгаз» видано припис від 16.01.2006р. №003201 Ріпкінським районним відділом земельних ресурсів щодо оформлення правовстановлюючих документів на право користування земельними ділянками на території сільських та селищних рад району площею 3843,65 кв.м., де розміщені споруди та об'єкти трубопровідного транспорту.

В м. Харкові Виконавчий комітет Харківської міської ради звернувся до Харківської філії ВАТ «Укртелеком», як власника мереж електрозв'язку, терміново розпочати оформлення оренди земельних ділянок під мережами в межах охоронних зон. Красноградська районна прокуратура Харківської обл. звернула увагу районного відділу земельних ресурсів на неоформлені правовстановлюючі документи на наземні комунікації вздовж підземної лінії зв'язку на площі 0,2 га. Олексіївська сільська рада Первомайського району Харківської обл. вимагає від місцевого структурного підрозділу ВАТ «Укртелеком» оформити право користування земельними ділянками під кабельними колодязями та шафами зв'язку. Таких прикладів безліч і стосуються вони майже всіх суб'єктів у власності і користуванні яких знаходиться майно інженерних мереж.

На сьогодні у користування НАК «Нафтогаз України» державою передане майно розподільних мереж газопостачання у кількості – 18595¹ ТС, в той час, як право користування земельними ділянками під ними оформлено приблизно для третини. У користуванні ВАТ «Укртелеком», як провідної компанії яка надає послуги загального електрозв'язку, наприклад тільки на території Сумської області знаходиться біля 450 ТС, на які не оформлено право

¹ Наказ Міністерства палива та енергетики України № 458 від 04.08.04

користування земельними ділянками, по Одеській області відповідно 859 ТС і т.д.

В результаті реформування економіки країни, майно мереж енергозабезпечення, газу і нафтопроводів, ліній зв'язку та ТС вздовж них знаходиться у власності/ користуванні юридичних осіб різних форм власності. Паралельно з цим користування земельними ділянками, в переважній більшості випадків, здійснюється без будь-яких правовстановлюючих документів. Плата за землю справляється здебільшого на підставі бухгалтерської документації або не справляється взагалі, режим використання земель в межах охоронних зон навколо таких об'єктів не дотримується. Законодавство та нормативно-правова база не дають чіткого визначення щодо ТС, як об'єктів нерухомого майна і як наслідок, відсутній механізм оформлення прав щодо користування земельними ділянками на яких вони розташовані.

Висновок. Неоформлені права на землю перешкоджають здійсненню державної політики в галузі регулювання земельних відносин, раціонального використання і охорони земель, забезпеченні повноти відомостей даних державного земельного та містобудівних кадастрів. Законодавча невизначеність та технологічна непорядкованість реєстрації структурних елементів інженерних мереж, земельних ділянок, які необхідні для їх обслуговування та прав на них, перешкоджають створенню сприятливих умов для їх експлуатації та розвитку, активізації інвестиційної діяльності, збільшенню надходжень до державного та місцевих бюджетів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про електроенергетику» №575/97-ВР
2. Закон України «Про трубопровідний транспорт» №192/96-ВР
3. Закон України «Про телекомунікації» №1280-IV
4. Земельний кодекс України №2768-III
5. Тимчасове положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно. Наказ Міністерства юстиції України від 7.02.2002р. № 7/5, зареєстрований Мін'юстом України 18.02.2002 р. №157/6445 (п.1.6.)

Анотація

Розглянуті проблемні питання набуття прав власності/користування на об'єкти інженерних мереж і земельні ділянки, які необхідні для їх обслуговування, та їх державної реєстрації.

Аннотация

Рассмотрены проблемные вопросы установления прав собственности/пользования на объекты инженерных сетей, земельные участки, необходимые для обслуживания, и их государственной регистрации.