

**Правовий аналіз Національної асоціації адвокатів України
проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів
України щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок для розвитку
цифрової інфраструктури» (реєстр. № 9549 від 01.08.2023).**

4 червня цього року Верховна Рада України прийняла за основу поданий урядом проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок для розвитку цифрової інфраструктури» № 9549.

Законопроект розроблено з метою спрощення процедури отримання постачальниками електронних комунікаційних послуг та/або мереж права на користування земельними ділянками для розгортання та експлуатації електронних комунікаційних мереж та/або інфраструктури для забезпечення покриття населення України зв'язком четвертого покоління та мобільним високошвидкісним Інтернетом.

Потреба в такому спрощенні дійсно існує. Із цього приводу можна згадати період, коли значна частина базових станцій мобільного зв'язку в Україні функціонувала фактично нелегально – адже отримати земельні ділянки під їх розміщення фактично було неможливо. Наразі ж у пояснювальній записці до законопроекту ідеться про понад 2400 непрацюючих базових станцій, що розташовані в межах населених пунктів на тимчасово окупованих територіях.

Згадані спрощення стосуються зміни цільового призначення земельних ділянок, встановлення сервітутів для розгортання та експлуатації електронних комунікаційних мереж та/або їх інфраструктури, скорочення строку розгляду клопотань на розроблення проектів землеустрою та застосування мовчазної згоди в разі недотримання цих строків, визначення строку для укладення договорів оренди таких земельних ділянок і процедури оцінки останніх.

Якщо опустити зауваження (у тому числі головного науково-експертного управління парламенту), які стосуються термінології та чіткості формулювань запропонованих правових норм, варто звернути увагу на таке.

По суті прийняття законопроекту призведе до паралельного функціонування альтернативних варіантів оформлення землі для електронних комунікаційних мереж: надання в користування (читай оренду) чи встановлення сервітуту. При цьому можна спрогнозувати, що власники згаданих мереж надаватимуть перевагу останньому. У такому випадку можна уникнути проблем з відповідністю намірів використання земельної ділянки містобудівній документації (яка за межами населених пунктів, як правило, відсутня) та оцінки впливу на довкілля. Крім того, плата за сервітут може бути меншою за орендну плату і навіть меншою за земельний податок (оскільки земельна ділянка не передаватиметься у володіння сервітуарія).

Саме такий підхід ми спостерігаємо у використанні землі надкористувачами – після доповнення Земельного кодексу статтею 124¹ надкористувачі почали віддавати

перевагу встановленню сервітутів, а не викупу чи оренді землі. А це не завжди відповідає інтересам територіальних громад.

Щодо, власне, запропонованого виду земельного сервітуту («право на розгортання та експлуатацію електронних комунікаційних мереж та/або їх інфраструктури») зауважимо, що пункт «в» статті 99 Земельного кодексу України раніше містив такий вид, як «право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій», який, очевидно, охоплював і електронні комунікації. Та у 2015 році парламент чомусь замінив його на «право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)».

На нашу думку, прокладення та експлуатація комунікацій цілком відповідає правовій природі сервітуту. А ось із питанням розміщення інфраструктури питання складніше. За відсутності нормативної дефініції інфраструктури не можна виключати, що до її складу включатимуть і об'єкти нерухомого майна. А це означатиме фактичне позбавлення власника земельної ділянки володіння, користування та розпорядження нею, що суперечитиме частині третій статті 98 Земельного кодексу України. Саме це питання згодом (у разі прийняття коментованого законопроекту) вимагатиме додаткового нормативного регулювання.

З урахуванням наведеного можна зробити висновок про те, що прийняття даного законопроекту сприятиме спрощенню процедури відведення земельних ділянок для розміщення електронних комунікаційних мереж, разом з тим, слід окремо звернути увагу на чіткість термінології для того щоб мінімізувати ризики подальших зловживань з метою отримання земельних ділянок та розміщення об'єктів нерухомості на них.