

УДК 332.2:347.26:621.39(477.53)

© 2011

*Шарий Г.І., кандидат наук із державного управління*  
 Головне управління Держкомзему у Полтавській області

## НЕОБХІДНІСТЬ ВСТАНОВЛЕННЯ ПЛАТНОСТІ ПРАВА ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЛЯХ

*Рецензент – кандидат сільськогосподарських наук А.А. Кочерга*

*Розглянуто питання визначення розміру збитків, заподіяних обмеженням прав власників землі та землекористувачів, погіршенням використання земель у результаті негативного впливу діяльності підприємств, установ, організацій на виробничу сільськогосподарську діяльність. Зокрема розрахований розмір збитків аграрних виробників внаслідок встановлення земельного сервітуту на прикладі сільськогосподарського виробничого кооперативу «Батьківщина» Котелевського району Полтавської області з використанням запропонованої автором методики, затвердженої сесією Полтавської обласної ради 16 червня 2000 року.*

**Ключові слова:** земельний сервітут, лінійні комунікації, лінія електропередачі

**Постановка проблеми.** Реалізація права земельного сервітуту на землях сільськогосподарського призначення багатьма господарюючими суб'єктами щодо розміщення лінійних об'єктів, комунікацій та споруд спричиняє значні збитки сільськогосподарським товариствам, внаслідок чого на багатьох масивах орних земель використання сучасних технологій та агрегатів унеможливлене [2]. Подекуди зустрічають-

ся навіть випадки виведення ріллі з активного обробітку з наступною консервацією їх у природні кормові угіддя (рис. 1).

**Аналіз основних досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання проблеми.** *Земельний сервітут* – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) [2].

Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

Крім усього іншого, земельні сервітуту можуть бути встановлені на право прокладання чи експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів та інших лінійних комунікацій [2].

У статті 101 діючого Земельного Кодексу України визначено, що власник, користувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких він встановлений, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом. У той же час розташування лінійних



**Рис. 1.** Розміщення ліній електропередач на сільськогосподарських землях Миргородського району Полтавської області

комунікацій безпосередньо на сільськогосподарських угіддях значно знижує ефективність ведення сучасного землеробства, тому на сьогодні існує необхідність визначення розміру економічних збитків аграрних підприємств від встановленого права сервітуту на відповідних землях.

В останній час, у країнах світу, задіяні регуляторні норми щодо права земельного сервітуту, включаючи компенсації землевласникам завданих збитків.

Так, наприклад, у Канаді збиток від металевої гратчастої опори з основою 7,8×7,8 м компенсується власнику землі в розмірі 13,68-30,3 \$, із підставою 8,5×8,5 м – 15,79-32,46 \$, з основою 9,8×9,8 м – 17,59-38,05 \$, а від П-подібної опори – 7,64-17,37 \$. У США збиток сталеві гратчастої опори лінії електропередачі напругою 500 кВ при розміщенні її в середині поля становить 31,48\$, на краю поля – 36,74\$, дерев'яної П-подібної лінії електропередачі напругою в 115-230 кВ компенсується від 7,7 до 9,96 \$ [1].

У країнах Європи сервітутні платежі в перерахунку на гривні сягають для опори з однією стійкою від 7 до 20 грн., з основою 7×7 м близько 100 грн. на рік.

За розрахунками російських вчених, у залежності від типу опори ЛЕП, сервітутні платежі становлять від 170,9 до 853,5 рублів [1].

**Мета досліджень та методика їх проведення.** Метою даного дослідження є визначення розміру збитків сільськогосподарського виробництва, заподіяних обмеженням прав та погіршення використання земель у результаті негативного впливу лінійних комунікацій, які належать різним установам і організаціям. Розміри збитків визначаються, за даними Полтавського науководослідного та проектного інституту землеустрою, на прикладі сільськогосподарського виробничого кооперативу „Батьківщина” Котелевського району Полтавської області.

Методика проведення досліджень відповідає вимогам „Методичних рекомендацій по визначенню збитків, заподіяних обмеженням прав власників землі і землекористувачів, погіршенням якості земель у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій на виробничу діяльність сільськогосподарських підприємств” (далі – Методика), затверджена XIII сесією 23 скликання Полтавської обласної ради від 16 червня 2000 року [3].

В основу розрахунків покладено матеріали технічної документації з інвентаризації земель газопромислового управління „Полтавагазвидобу-

вання”, організацію території сільськогосподарського кооперативу (впроваджені сівозміни), показники виробничої діяльності підприємства, а також загальні звіти національної асоціації бірж України про результати торгів сільськогосподарською продукцією та продуктами її переробки. З метою визначення впливу розміщення опор ЛЕП, трубопроводів та об'єктів їх обслуговування, свердловин на господарську діяльність підприємств проаналізовано наступні фактори впливу:

- зниження родючості, пов'язане з ущільненням ґрунту по всьому профілю;
- додаткові втрати, пов'язані з обробіткою ґрунту в зоні розміщення ЛЕП та об'єктів обслуговування трубопроводів;
- втрати врожаю, пов'язані з пошкодженням рослин машинно-транспортними агрегатами (МТА) в зоні розміщення опор ЛЕП, об'єктів обслуговування трубопроводів та свердловин, із розміщенням факельних майданчиків;
- втрати врожаю, спричинені вилученням із сільськогосподарського обігу земельних ділянок, зайнятих опорами ЛЕП та об'єктами обслуговування трубопроводів;
- втрати врожаю, пов'язані зі зниженням родючості ґрунтів у смузі проходження трубопроводів та рекультивованих площ ділянок свердловин;
- втрати продукції тваринництва, спричинені обмеженням посівів кормових культур;
- втрати, викликані скороченням фонду трудових ресурсів у зв'язку з вилученням із сільськогосподарського обігу с/г угідь, пошкодженням рослин та зниженням родючості ґрунтів.

**Результати досліджень.** Показники (нормативи) додаткових витрат на холості заїзди та розвороти МТА, втрати врожаю, спричинені ущільненням ґрунтів, зниженням родючості в зоні розміщення об'єктів промислових підприємств відкоректовані в залежності від інтенсивності використання сільськогосподарських угідь. Так як Методикою визначені середньоротаційні показники збитків для польової сівозміни, аналогічні показники кормової сівозміни збільшені в 1,25 разу, що обумовлено збільшенням культур просапного типу в кормовій на одиницю.

Розрахунок базового факту впливу – ущільнення ґрунту в зоні розміщення опор ЛЕП, об'єктів обслуговування трубопроводів для польової сівозміни розрахований наступним чином: середні показники площі ущільнення ґрунту визначені Методикою і становлять:

- для опор ЛЕП 0,4 кВт, 6 кВт, об'єктів запірної арматури, витяжної свічки – 49,15 кв. м;
- для опор ЛЕП 10 кВт, 35 кВт – 54,25 кв. м;

- для опор ЛЕП 110 кВт, 150 кВт, 150 кВт – 60,0 кв. м;

- для опор 330 кВт – 71,57 кв. м.

Наводимо середні показники втрат урожаю в зв'язку з ущільненням ґрунтів у польовій сівозміні в залежності від їх типу:

- на чорноземах типових – 239, 53 грн./га для культур суцільного посіву;

- 368,00 грн./га для просапних культур;

- на чорноземах типових – 208,18 грн./га для культур суцільного посіву;

- слабогумусованих – 235,89 грн./га для просапних культур;

- на чорноземах опідзолених – 218,20 грн./га для культур суцільного посіву;

- 365,08 грн./га для просапних культур;

- на темно-сірих опідзолених – 255,65 грн./га для культур суцільного посіву;

- 357,02 грн./га для просапних культур.

Втрати врожаю, пов'язані з ущільненням ґрунту, прийняті з урахуванням масштабного обстеження ґрунтів на території підприємства та місця розташування об'єктів. Розрахунок середньозваженого показника вартості втраченого врожаю в польовій сівозміні, що обумовлений додатковим ущільненням ґрунту в зоні розміщення опор ЛЕП та об'єктів обслуговування трубопроводів, прийнятий по чорноземах типових у розрізі ґрунтів I та II групи, що становить 334,05 грн./га (додаток 5, Методики). Середні показники площі ущільнення ґрунтів у зоні розміщення опор ЛЕП, об'єктів I групи, обслуговування трубопроводів для польової сівозміни наведені у висновках Методики і становить для опор ЛЕП 0,4-6 кВт – 49,15 кв. м, для опор ЛЕП 10-35 кВт – 54,25 кв. м, для опор ЛЕП 150 кВт – 60,0 кв. м, для опор 330 кВт – 71,57 кв. м.

Зведений розрахунок вартості втрат урожаю, пов'язаний із розміщенням опор ЛЕП та об'єктів обслуговування трубопроводів на с.-г. угіддях для польової сівозміни (додаток 15, Методики),

## БІБЛІОГРАФІЯ

1. Болкунова Н.Н. Роль сервитутних платежів в оздоровленні агропромислового комплексу Воронежської області // Землеустрійство, кадастр и мониторинг земель. – 2010. – №10 (70). – С. 54-56.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. стаття 98-101, 207: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=1&nreg=2768-14>.

передбачає середні показники по факторах, що впливають на зниження родючості ґрунтів та втрати врожаю с.-г. культур по основних агро-виробничих групах ґрунтів, що зустрічаються на території Полтавської області.

Отже, базова вартість фактора впливу – ущільнення ґрунту польової сівозміни – розрахована так:

- для опор ЛЕП 6 кВт – 334,05 грн./га \* 0,004915 га (49,15 кв. м) = 1,642 грн.;

- свердловини (прирівняні до опор ЛЕП 330 кВт) – 334,05 грн./га \* 0,007157 га (71,57 кв. м) = 2,39 грн.;

- об'єкти обслуговування (прирівняні до опор ЛЕП 10 кВт, 35 кВт) – 334,05 \* 0,005425 га (54,25 кв. м) = 1,812 грн.;

- факельні майданчики (прирівняні до опор ЛЕП 110 кВт) – 334,05 грн./га \* 0,006000 га = 2,0043 гривень.

Так, вартість збитків, спричинених розміщенням об'єктів виробничої діяльності промислових підприємств на сільськогосподарських угіддях СВК „Батьківщина” з урахуванням коефіцієнтів й індексаций щодо росту цін станом на 2008 рік, становить: 244768,34 грн. Із них спричинених:

- ГПУ «Полтавагазвидобування» – 182500,28 грн.;

- ТОВ «Голден Деррік» – 16638,45 грн.;

- ВАТ «Полтаваобленерго» – 45629,61 грн.

**Висновки.** Включення земель сільськогосподарського призначення в економічний обіг доцільно розпочинати з удосконалення системи розрахунків за користування землями, беручи до уваги вдосконалення методики нормативної оцінки земель та впровадження плати за користування сервітутами.

У цілому сервітутні платежі в масштабах Полтавської області могли б скласти близько 250-300 млн. грн., що суттєво вплинуло б на підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва і поліпшило умови економічного розвитку аграрного виробництва.

3. Методичні рекомендації з визначення збитків, заподіяних обмеженням прав власників землі і землекористувачів, погіршенням якості земель у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій на виробничу діяльність сільськогосподарських підприємств. / Затверджено рішенням XIII сесії 23-го скликання Полтавської обласної ради від 16 червня 2000 року.