

УДК 347.453.1

Л.П.Чубук, М.В. Голованенко

*Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ*

## ОБГРУНТУВАННЯ МЕТОДИКИ ОБРАХУНКУ ПЛАТИ ЗА РОЗМІЩЕННЯ ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНИХ МЕРЕЖ

*Розкрито теоретико-методичний підхід до визначення співвимірної плати за обмежене користування об'єктами нерухомості, які належать іншому власнику, та складові плати. Обґрунтовано основні принципи визначення співвимірної плати за сервітут. На основі критичного аналізу діючих методик, розроблено методичні рекомендації щодо обрахунку періодичної плати за сервітут об'єкта житлової нерухомості для розміщення телекомунікаційних мереж.*

**Ключові слова:** сервітут, плата за сервітут, телекомунікаційна мережа, житловий будинок, тариф на послуги з обслуговування житлового будинку.

### Постановка проблеми

Ефективна структурна перебудова економіки України, її звільнення від домінування енергомістких галузей матеріального виробництва значною мірою залежить від розвитку інформаційно-комунікаційних технологій. При цьому розвиток інформаційних технологій та формування економіки знань не потребує таких значних обсягів інвестицій, як у матеріальному виробництві, але передбачає отримання доступу широких верств населення до об'єктивної інформації, можливостей спілкування та навчання, що забезпечують сучасні комунікаційні технології. Це, в свою чергу, передбачає як необхідну умову створення сприятливого конкурентного середовища в сфері надання телекомунікаційних послуг з прозорими та справедливими правилами взаємовідносин його суб'єктів. При цьому одним з критичних параметрів, що регламентують умови діяльності телекомунікаційних провайдерів, є питання формування плати за послуги з розміщення телекомунікаційних мереж та обладнання.

Вирішення питання урегулювання правовідносин у процесі розташування телекомунікаційного обладнання у будинках і спорудах (усіх форм власності) з метою забезпечення населення телекомунікаційними послугами в теоретичному та методичному плані пов'язане з питанням плати за сервітут.

### Аналіз останніх досліджень і публікацій

Окремі наукові розробки щодо обґрунтування плати за сервітут земельних ділянок та об'єктів нерухомості наявні в працях російських дослідників, зокрема, Грибовського С.В., Іванової О.М.,

Львова Д.С., Медведевої О.Є. [1], Єланіної О.І. [2], Козлова В.В. [3], Федорова Є.В. [4] та інших. У Росії також напрацьовано «Тимчасові методичні рекомендації по оцінці співвимірної плати за сервітут» (затверджені Росземкадастром РФ 17 травня 2004 р.) [5], які хоч і не є обов'язковими до виконання, але широко використовуються оціночній та судовій практиці РФ, оскільки інший порядок визначення такої плати на сьогоднішній момент не встановлено. Натомість в Україні зазначені питання є недостатньо дослідженими, єдині наукові, економічні підходи при розробці методики формування плати за сервітут об'єктів нерухомості відсутні.

З врахуванням вищезазначеного, метою статті є аналіз наукових праць та нормативних актів для узагальнення досвіду вирішення проблеми встановлення плати за розміщення телекомунікаційних мереж в Україні та країнах ближнього зарубіжжя, а також розробка методичних рекомендацій, що найбільш повно враховують фактичні умови діяльності українських телекомунікаційних компаній.

### Виклад основного матеріалу

Для досягнення поставленої мети варто перш за все з'ясувати сутність сервітуту та оцінити доцільність його використання для вирішення проблеми ціноутворення за розміщення телекомунікаційних мереж.

Сервітут – це право осіб на певний термін або безстроково користуватися чужою земельною ділянкою або іншим об'єктом нерухомості в межах, обмежених угодою або нормативно-правовим актом, яке встановлюється в інтересах власників земельних ділянок, володарів права постійного користування, володарів права пожиттєвого успадкованого

володіння на земельні ділянки, власників інших об'єктів нерухомості або в інтересах держави, місцевого самоврядування або місцевого населення.

Цивільний кодекс України визначає поняття «Сервітут» як право користування чужим майном (ст. 401). Сервітут може бути встановлений законом, договором, заповітом або рішенням суду [6]. У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови, спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту. Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном.

Відповідність саме договору сервітуту цілям урегулювання відносин щодо прокладання телекомунікаційних мереж та забезпечення доступу до місць у конструктивних елементах та інженерній інфраструктурі об'єкта містобудування обґрунтовується у ряді джерел [7; 8; 9].

Прокладання телекомунікаційних мереж здійснюється в конструктивних елементах, які розміщені в будинку та/або біля будинку. Такі конструктивні елементи виділити як індивідуально визначене майно та передати у користування для здійснення господарської діяльності фізично неможливо. Також неможливо, як це має місце при виконанні договорів оренди, позбавити власників (мешканців житлового будинку) на визначений строк права користування їх спільною сумісною власністю.

Саме тому, з метою розташування телекомунікаційних мереж, цілком правомірно укладати договори сервітуту, які з одного боку, не позбавляють власника можливості використовувати ці об'єкти, а з іншого боку надають можливість особам, які не є власниками цих об'єктів, використовувати їх для задоволення потреб інших осіб в отриманні сучасних телекомунікаційних послуг [7].

Сервітут є обтяженням (обмеженням) прав власника земельної ділянки або іншого об'єкта нерухомості, зокрема, житлового будинку, по відношенню до якого сервітут встановлений. В результаті встановлення такого обтяження власнику можуть бути спричинені збитки або ж він може зазнати упущеної вигоди.

Плата за сервітут має бути співвимірною збиткам, які спричинені власнику обтяженого сервітутом об'єкта нерухомості, по відношенню до якого встановлено сервітут, у зв'язку із обмеженням його прав у результаті встановлення сервітуту. Співвимірність плати за сервітут збиткам, означає, що величина плати за сервітут має бути рівною розміру збитків, які спричинені власнику об'єкта нерухомості, обтяженого сервітутом, у зв'язку із обмеженням його прав в результаті встановлення сервітуту.

Співвимірною платою за сервітут може мати як одноразовий, так і періодичний характер виплат. Величина співвимірної плати за сервітут при одноразовій виплаті має бути еквівалентною величині співвимірної плати за сервітут за умов її періодичної виплати.

Методики визначення співвимірної плати за сервітут нерухомості (вартості сервітуту), як показує аналіз існуючих практик, базуються переважно на засадах витратного підходу і передбачають врахування збитків (витрат, втрат) власника обтяженого сервітутом об'єкта нерухомості, а саме таких їх складових [2; 3, с. 12; 5]:

- розміру реальних збитків, завданих власнику об'єкта нерухомості;
- розміру упущеної вигоди;
- розміру збитків, завданих власнику у зв'язку із достроковим припиненням зобов'язань перед третіми особами.

Під упущеною вигодою власника нерухомого об'єкта розуміють недоотриманий дохід, який власник об'єкта нерухомості, обтяженого сервітутом, отримав би за звичайних умов цивільного обороту, якби його права не були порушені.

Таким чином, для визначення співвимірної плати за сервітут необхідно: розрахувати повну вартість права власності на об'єкт нерухомості та виділити частку, що припадає на збитки внаслідок встановлення сервітуту, або ж визначити абсолютний розмір збитків (упущеної вигоди) від запровадження сервітуту.

На нашу думку, принципи визначення співвимірної плати за сервітут об'єкта житлової нерухомості для розміщення засобів телекомунікаційних мереж мають бути такими.

1. Об'єктивність та обґрунтованість бази розрахунку, відповідність реально завданім збиткам власнику.

2. Простота та зрозумілість механізму розрахунку плати за сервітут та її адміністрування.

3. Можливість приведення розміру плати до поточних економічних умов (зокрема, шляхом індексації).

4. Забезпечення конкурентних умов та недискримінуючого характеру плати для суб'єктів, на користь яких встановлено сервітут.

5. Уникнення ефекту, аналогічного до так званого подвійного оподаткування, тобто дублювання платежів, вже стягнених із інших суб'єктів за рахунок тієї ж самої бази нарахування.

Розглянемо ключові характеристики методик визначення плати за розміщення телекомунікаційних мереж та обладнання на об'єктах житлової нерухомості комунальної

власності (житлових будинках, гуртожитках), що практично застосовуються в різних містах України. Ці методики затверджені рішенням виконкомів міських рад як самостійні нормативні документи (наприклад, «Методика розрахунку плати за розміщення та експлуатацію телекомунікаційних мереж і обладнання в житлових і нежитлових будівлях комунальної власності міста Рівного і порядок її використання» від 27.10.2011 р. №1309, «Порядок визначення розміру та використання плати за користування чужим майном (сервітут) у житлових будинках (гуртожитках) комунальної власності територіальної громади м. Дніпропетровська операторами і провайдерми телекомунікацій» від 28.05.2013 р. №214 тощо) або ж як складові нормативних актів, які регулюють правовідносини сервітуту щодо об'єктів житлової та нежитлової нерухомості комунальної власності (наприклад, «Положення про єдиний порядок укладання договорів сервітуту з суб'єктами господарської діяльності, які надають телекомунікаційні послуги на об'єктах нерухомого майна на території міста Запоріжжя» від 23.04.2014 р. №54, «Порядок розміщення елементів мереж зв'язку в житлових будівлях і спорудах, що належать до власності територіальної громади міста Обухова» від 28.11.2013 р. №610 тощо). Загалом у ході дослідження було проаналізовано зміст понад 25 нормативних документів місцевого самоврядування в сфері регулювання правовідносин сервітуту для розміщення телекомунікаційних мереж.

По-перше, варто зазначити, що усі наявні методики характеризуються орієнтацією на стягнення періодичних платежів. При цьому у переважній більшості методик зафіксована щомісячна періодичність. Виключення з цього правила становлять методики лише двох міст – Донецька та Запоріжжя, де передбачена оплата один раз на рік.

Другий важливий параметр, який відрізняє розглянуті методики – це база для нарахування платежів. Під нею ми розуміємо суму у грошовому виразі, яка в подальшому використовується для обчислення плати за користування частиною площі будинку. У окремих містах визначають цей параметр шляхом встановлення певного фіксованого тарифу (Чернівці, Тернопіль, Краматорськ, Обухів та ін.), або передбачають застосування договірної тарифу (Вінниця) чи експертної процедури оцінки вартості об'єкта нерухомості (Донецьк). Проте, на наш погляд, такий підхід не є найкращим, оскільки він не дозволяє забезпечити вимоги універсальності та об'єктивності методики.

Тому більшу цікавість становить досвід інших міст, де запропоновані альтернативні підходи. Серед них можна виділити варіант, коли в якості бази застосовується законодавчо визначений неоподатковуваний мінімум доходів громадян (м. Луцьк). Такий підхід привабливий з точки зору універсальності та об'єктивності, проте неможливо обґрунтовано встановити зв'язок даного параметру з реальними витратами щодо експлуатації телекомунікаційного обладнання. Також в разі законодавчого перегляду вказаного нормативу можуть виникати різкі стрибки платежів за розміщення телекомунікаційних мереж.

Крім того, є досвід застосування фактичної середньої собівартості утримання будинків і споруд та прибудинкової території в якості бази для нарахування платежів за сервітут (Херсон, Черкаси) або ж тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (Запоріжжя). Останній варіант привабливий своєю об'єктивністю, проте універсальність методики в цьому випадку сильно страждатиме, оскільки для кожного конкретного будинку тариф є різним. Середньозважений тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, визначений у межах міста, виглядає більш прийнятною базою, даючи змогу спиратись при розрахунку плати за сервітут на об'єктивні та водночас усереднені дані.

Досвід м. Києва показує можливість застосування в якості бази нарахувань плати за розміщення телекомунікаційних мереж у житлових будівлях комунальної власності суми бюджетних асигнувань на утримання та капремонт житлового фонду. Ідея такого підходу лежить у площині розгляду надходжень від операторів телекомунікаційних мереж по договорах сервітуту як альтернативного джерела фінансування видатків на утримання житлового фонду. Недоліком цього підходу є залежність платежів від сум виділеного бюджетного фінансування утримання та ремонту будинків, що змінюється в залежності від можливостей місцевого бюджету, а не пов'язана з економічними параметрами діяльності телекомунікаційних підприємств та принцип компенсації збитків чи упущеної вигоди.

Отже, найбільш цікавими, на наш погляд, можна вважати останні два підходи, що залишилися. Перший з них передбачає використання в якості бази нарахувань балансової вартості будинків (Запоріжжя (методики, що діяли до прийняття рішення міської ради від 23.04.2014 р. №54), Дніпропетровськ), а другий – опосередкованої вартості спорудження житла згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України (Алчевськ, Рівне). З усіх розглянутих

варіантів саме ці два підходи дозволяють забезпечити як максимальну універсальність, так і об'єктивність методики.

Порівняльний аналіз балансової вартості та опосередкованої вартості будівництва житла, як варіантів бази для нарахування платежів за сервітут, наведено у табл. 1.

Таблиця 1. Порівняння балансової вартості та опосередкованої вартості спорудження житла як варіантів бази для нарахування плати за розміщення телекомунікаційних мереж

| Критерій оцінки   | Балансова вартість  |   | Опосередкована вартість спорудження житла   |   |
|---|---|---|---|---|
|   | Переваги  | Недоліки  | Переваги  | Недоліки  |
| Об'єктивність   | Чітко документально підтверджується обліковими даними балансоутримувача | Можливі проблеми з об'єктивністю для старих будівель та будівель, що змінювали балансоутримувача, для яких проводилися штучні переоцінки вартості | Обчислюється державними органами в сфері регулювання будівельної діяльності, що забезпечує високу професійність та об'єктивність оцінок                   | –   |
| Доступність даних   | –   | Доступ зовнішніх суб'єктів для перевірки точності використаних даних є обмеженим  | Наявні у відкритому доступі   | –   |
| Актуальність даних  | Висока актуальність й відповідність реальній вартості по новим будівлям | Низька адекватність реальній вартості для старих будівель   | 1. Висока актуальність як для нових, так і для старих будівель.<br>2. Щорічне оновлення даних<br>3. Диференціація оцінок вартості в регіональному розрізі | Відсутність диференціації вартості для різних конструктивних типів будівель |
| Варіація рівня тарифів для різних будинків в одному місті | –   | Можлива істотна варіація тарифів через різний порядок вартості різних типів будівель та будівель різних років будівництва                         | Тариф є універсальним для кожного регіону (або, за необхідності, – для країни в цілому)   | –   |

Джерело: складено авторами.

Водночас, можливості застосування балансової вартості (залишкової вартості відновлення або заміщення) як бази розрахунку обмежуються тим, що при її визначенні для приведення до поточних ринкових умов використовується складний механізм індексації або оцінки вартості відновлення (заміщення), а для приведення до залишкової (дійсної) вартості – експертна оцінка фізичного зносу житлового будинку. За умов суттєвого накопиченого фізичного зносу житлових будинків масових серій індустріального домобудівництва фактично унеможлиблюється застосування витратної методології оцінки вартості житла, оскільки виникає загроза надмірної суб'єктивності, викривлення результатів оцінки.

Прогнозована опосередкована вартість будівництва житла [10] може бути використана переважно як основа для визначення мінімальної плати за надання місць для прокладання телекомунікаційних мереж по аналогії з нормативною методикою визначення мінімальної орендної плати [11]. Повна компенсація цієї вартості сервітуарієм власнику (балансоутримувачу) пропорційно площі, наданій для розміщення засобів телекомунікаційних мереж, не має економічних

підстав, оскільки операція встановлення сервітуту не еквівалентна до купівлі-продажу.

Наступний параметр розглянутих методик – це принцип зв'язку бази нарахування з сумами платежів. У разі, коли в якості бази нарахування застосовуються певні штучні тарифи, тоді таким параметром може виступати кількість квартир чи абонентів (Тернопіль, Обухів, Краматорськ). Проте найчастіше в якості такого параметру застосовують площу, яку займає телекомунікаційне обладнання та мережі (або її питому вагу в загальній площі будинку).

Варто також зазначити, що абсолютна більшість методик при визначенні платежів не орієнтуються на забезпечення прибутковості діяльності з надання площ телекомунікаційним компаніям. Єдиним виключенням є Запоріжжя, де була передбачена 12% норма рентабельності (методики, що діяли до прийняття рішення міської ради від 23.04.2014 р. №54).

Крім того, важливою вимогою до методик є відсутність у формулі розрахунку тарифу певних штучних коефіцієнтів, які не мають чіткого економічного чи технічного обґрунтування, а задаються, як правило, у вигляді фіксованих

величин. Більшість методик відповідає цій вимозі, проте виключенням з цього правила є методики таких міст, як Запоріжжя, Рівне, Дніпропетровськ, Луцьк.

Підсумовуючи усе вищевказане, слід зазначити, що на сьогодні у вітчизняній практиці відсутня єдина методика визначення плати за розміщення телекомунікаційних мереж на об'єктах житлової нерухомості комунальної власності. З цієї причини плата за договором сервітуту, визначена у розрахунку на одного абонента, суттєво диференційована. Навіть за умов встановлення фіксованої плати за договором сервітуту у різних містах вона може відрізнятися у багато разів. Наприклад, за даними Асоціації «Телекомунікаційна палата України», станом на червень 2014 р. плата за договором сервітуту з одного абонента складала 0,6 грн. (з ПДВ) у Києві та 4,5 грн. у Обухові, що у 7,5 разів вище. Серйозною проблемою є також те, що методики обрахунку плати за розміщення телекомунікаційних мереж в окремих містах іноді кардинально змінюються, що призводить до різкого зростання витрат на забезпечення доступу до внутрішніх конструктивних елементів та інженерно-технічних комунікацій житлових будинків комунальної власності, нестабільності діяльності суб'єктів господарювання, що надають телекомунікаційні послуги.

В якості негативного прикладу можна навести нещодавно визначену формулу розрахунку сервітуту в Запоріжжі. Так, рішенням Запорізької міської ради від 23.04.2014 р. №54 «Про затвердження єдиного порядку укладення договорів встановлення сервітуту з суб'єктами господарської діяльності, які надають телекомунікаційні послуги на об'єктах нерухомого майна на території міста Запоріжжя» запроваджено формулу, в якій базовим показником є «ціна сервітуту на 1 квартиру будинку», яка, у свою чергу, є тотожною оплаті за 1 м<sup>2</sup> площі за тарифом на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по житловому фонду комунальної власності, затвердженим рішенням Запорізької міської ради від 28.08.2008р. № 375. За попередніми розрахунками, зробленими для конкретних будинково-розподільчих мереж (дані ТОВ «Телесвіт»), щомісячна оплата сервітуту за такою формулою збільшується у десятки разів. Наприклад, у будинку за адресою: вул. Сталеварів, 15 (80 квартир) – у 24 рази, за адресою: пр. Леніна, 149 (114 квартир) – у 40 разів. Це неминуче позначиться на вартості кінцевих тарифів на телекомунікаційні послуги.

Отже, нагальною проблемою є розробка науково обґрунтованої методики визначення періодичної плати за сервітут об'єктів житлової нерухомості для розміщення телекомунікаційних

мереж, яка б максимально враховувала переваги вже існуючих, апробованих методик та не наслідувала їх хибні положення, а також могла б бути використана як основа для універсалізації практики розрахунку плати за сервітут в масштабах окремих міст та країни.

На наш погляд, кращим у порівнянні з іншими варіантами бази нарахування плати за сервітут є тариф на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкової території. Як було зазначено вище, плата за користування сервітуту, виходячи із теоретичного підґрунтя та міжнародної практики, повинна складатися з розміру реальних збитків, які заповдіяні власнику (балансоутримувачу) та розміру упущеної вигоди. Компоненту упущеної вигоди у випадку неможливості дохідного використання нерухомого майна не доцільно враховувати. Під збитками, зокрема, можна розуміти затрати на утримання майна, у використанні якого власник (балансоутримувач) обмежений та додаткових витрат, прямо пов'язаних з розміщенням і експлуатацією засобів зв'язку.

Плата за сервітут для розміщення телекомунікаційних мереж може складатися з компонентів: 1) одноразової первинної плати; 2) періодичної плати. Одноразова первинна плата пов'язана із забезпеченням первинних послуг, необхідних для роботи обладнання у рамках узгоджених проектних рішень (підключення до електричних мереж, надання місця для фізичного розміщення обладнання, надання дозволу користування міжповерховими переходами та шахтами кабельних каналів, що існують у будинку тощо).

Розрахунок періодичної плати за сервітут доцільно проводити за формулою:

$$P_{сер} = (S_{вик} \times C_{утр} \times K_{кориг}) \div K, \quad (1)$$

де:  $P_{сер}$  – ціна сервітуту з розрахунку за одну квартиру (грн.);

$S_{вик}$  – площа, яка використовується для розміщення засобів телекомунікаційних мереж (обладнання та кабелів);

$C_{утр}$  – середньозважений затверджений тариф на поточний рік на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території (грн./м<sup>2</sup>) (з можливістю його подальшої індексації на основі індексів інфляції (індексів споживчих цін (ІСЦ)), розрахованих і оприлюднених Державною службою статистики України);

$K_{кориг}$  – коефіцієнт коригування середньозваженого тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території (на витрати, що не мають відношення до забезпечення доступу до місця розташування та використання

площі житлового будинку, зайнятої телекомунікаційним обладнанням);

К – кількість квартир у будинку.

Проведемо розрахунки розміру платежу за сервітут об'єкта житлової нерухомості для типових класів проектних рішень відповідно до запропонованої методики.

Інженерно-технічними фахівцями телекомунікаційної галузі розроблено класифікацію типових проектних рішень залежно від площі, яку займає технологічне обладнання, кабелі та кабельні траси для побудови телекомунікаційних мереж в житлових будинках. Інформацію про класи проектних рішень наведено у табл. 2.

Таблиця 2. Основні класи проектних рішень, виділені залежно від площі засобів телекомунікаційних мереж

| Показник  | Клас проектних рішень |        |         |         |         |
|---|-----------------------|--------|---------|---------|---------|
|   | A                     | B      | C       | D       | E       |
| Площа засобів телекомунікаційних мереж, S, м <sup>2</sup> | S<5                   | 5≤S<10 | 10≤S<15 | 15≤S<20 | 20≤S<25 |

Джерело: класифіковано фахівцями телекомунікаційної галузі на підставі типових проектних рішень (дані Асоціації «Телекомунікаційна палата України»).

Класифікацію проектних рішень здійснено за площею наявного технологічного обладнання та кабельної проводки, необхідних для реалізації типового проектного рішення. Площа засобів телекомунікаційних мереж (шаф, кабельних каналів, кабелів, відгалужувачів тощо) розраховується у вертикальній проекції цих засобів на паралельну їм площину (стіну), виходячи із специфікації типового проектного рішення та, у свою чергу, залежить від повного складу інженерного обладнання, передбаченого даним проектом, висотності житлового будинку та кількості під'їздів (секцій).

Існує декілька способів (технологій) надання послуг телебачення та доступу до Інтернету абоненту в багатоквартирному житловому будинку, які фахівці телекомунікаційної галузі залежно від використаних технічних рішень поділяють на 2 групи.

1. Надання послуг телебачення та Інтернет за стандартом DOCSIS – передбачає подачу телевізійних та Ethernet послуг з використанням єдиного комплексу каналотворюючого обладнання від оператора до конкретного приймача. У цій технології за базову інфраструктуру береться кабельна інфраструктура під телевізійну мережу. Окрема кабельна інфраструктура під Ethernet послуги не будується. Недоліком цієї системи є необхідність використання з боку оператора комплексу обладнання для змішування сигналів телебачення та Ethernet для передачі комплексного сигналу абоненту та, в свою чергу, необхідність розміщення дешифруючого обладнання (дешифраторів) безпосередньо у абонента для розділення на окремі послуги телебачення та Ethernet з подальшим підключенням телевізійних приймачів, персональних комп'ютерів, мережевих пристроїв. Таким чином, по магістральних лініях до житлового будинку телевізійний та Інтернет-сигнали проходять сумісно. Магістральне

обладнання (оптичні приймачі, підсилювачі, подільники) у житловому будинку теж спільні.

2. Надання послуг телебачення та Інтернет за окремими стандартами TV та Ethernet – передбачає, що при передачі від оператора до абонентів телевізійний та Інтернет сигнали не змішуються і подаються кожен по своєму окремому каналу. Переваги другої технології – немає потреби в обладнанні оператора для змішування сигналів та у дешифраторах. До недоліків можна віднести необхідність побудови двох окремих кабельних інфраструктур під послуги телебачення та Ethernet-послуги. Магістральне обладнання для сигналів телебачення та Інтернет у житловому будинку різне, для сигналу телебачення – оптичні приймачі, підсилювачі, подільники; для сигналу Інтернет – комутатори. Однак обладнання телебачення та Ethernet, як правило, встановлюється в шафах разом.

На ринку телекомунікаційних послуг також присутні рішення, коли надається лише Ethernet послуга. Даною послугою передбачається надання доступу до програм телебачення по технології IPTV. У цьому випадку площа обладнання приблизно така ж сама, як за другої групи (телебачення та Інтернет за окремими стандартами TV та Ethernet).

Відмінності у технологіях надання послуг призводять до зміни у комплектному складі, типах телекомунікаційного обладнання та, у свою чергу, площі, яка зайнята цим обладнанням у житловому будинку для надання відповідних послуг абонентам.

Проведено розрахунок розміру платежу за сервітут для основних класів проектних рішень та груп технологій надання послуг (за формулою 1), враховуючи різні варіанти за поверховістю будинків. При розрахунку використано значення середньозваженого тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства

України, затвердженого для м. Києва (станом на 01.06.2014 р.) [12]. Коригування та індексація тарифу не здійснювалась. Середню кількість квартир на поверсі багатоквартирного житлового будинку, у розрахунку на яку визначалась питома площа обладнання, прийнято за 4.

Результати розрахунку для основних класів проектних рішень, що використовуються при технології надання послуг телебачення та Інтернет за стандартом DOCSIS, представлено у табл. 3, а при технології надання послуг телебачення та Інтернет за стандартами TV та Ethernet, – у табл. 4.

Таблиця 3. Граничні та середні значення плати за сервітут по класах проектних рішень (технологія надання послуг телебачення та Інтернет за стандартом DOCSIS)

| № п/п | Показник   | Клас проектних рішень |               |
|-------|--|-----------------------|---------------|
|       |  | A                     | B             |
| 1     | Діапазон площі засобів телекомунікаційних мереж, м <sup>2</sup>  | 0,56 – 4,75           | 5,36 – 6,92   |
| 2     | Граничні значення плати за сервітут (в розрахунку на 1 квартиру) (без ПДВ), грн                            | 0,036 – 0,067         | 0,043 – 0,046 |
| 3     | Коефіцієнт варіації плати за сервітут (в розрахунку на 1 квартиру)   | 0,1520                | 0,0392        |
| 4     | Середнє значення плати* за сервітут (в розрахунку на 1 квартиру) (без ПДВ) по класах проектних рішень, грн | 0,047                 | 0,045         |
| 5     | Середня площа** обладнання, кабелів, кабельних трас (в розрахунку на 1 поверх), м <sup>2</sup> /пов.       | 0,0776                |               |
| 6     | Середня площа** обладнання, кабелів, кабельних трас (в розрахунку на 1 квартиру), м <sup>2</sup> /кв.      | 0,0194                |               |
| 7     | Загальне середнє значення плати за сервітут (в розрахунку на 1 квартиру) (без ПДВ), грн                    | 0,047                 |               |
| 8     | Загальний коефіцієнт варіації плати за сервітут (в розрахунку на 1 квартиру)                               | 0,1498                |               |

Примітки:

\*Середнє значення плати розраховане як середнє зважене на кількість квартир у будинку.

\*\*Середня площа розрахована як середня зважена на кількість квартир або поверхів у будинку відповідно.

Джерело: розраховано за даними операторів телекомунікаційних мереж Асоціації «Телекомунікаційна палата України».

Як свідчать підсумкові дані розрахунків, наведені у табл. 3, при застосуванні середньозваженого тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (без ПДВ), граничні значення плати за сервітут житлового будинку за масивом даних по типових проектних рішеннях (без ПДВ) складають 3,6 коп. (мінімум) та 6,7 коп. (максимум) (у розрахунку на 1 квартиру).

Аналіз варіації значень показників плати за сервітут (в розрахунку на 1 квартиру) в межах

кожного класу проектних рішень, здійснений на основі коефіцієнтів варіації, свідчить про її низький та середній рівень ( $15\% < A \leq 25\%$  – середній рівень,  $B < 10\%$  – низький рівень), а отже про однорідність та стабільність відповідної сукупності, типовість визначеної в її межах середньої величини плати. Коефіцієнт варіації за генеральною сукупністю (усіма класами проектних рішень) (15%) характеризується середнім рівнем, таким чином, можна зробити висновок про те, що загальне середнє значення плати за сервітут є типовим.

Таблиця 4. Граничні та середні значення плати за сервітут по класах проектних рішень (технологія надання послуг телебачення та Інтернет за окремими стандартами TV та Ethernet)

| № п/п | Показник   | Клас проектних рішень |               |               |               |               |
|-------|--|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|       |  | A                     | B             | C             | D             | E             |
| 1     | Діапазон площі засобів телекомунікаційних мереж, м <sup>2</sup>  | 1,26 – 4,68           | 5,84 – 9,78   | 10,56 – 14,89 | 15,61 – 19,61 | 21,52 – 23,61 |
| 2     | Граничні значення плати за сервітут (в розрахунку на 1 квартиру) (без ПДВ), грн                            | 0,128 – 0,173         | 0,143 – 0,178 | 0,145 – 0,154 | 0,146 – 0,153 | 0,148 – 0,154 |
| 3     | Коефіцієнт варіації плати за сервітут (в розрахунку на 1 квартиру)   | 0,1015                | 0,0969        | 0,0206        | 0,0251        | 0,0289        |
| 4     | Середнє значення плати* за сервітут (в розрахунку на 1 квартиру) (без ПДВ) по класах проектних рішень, грн | 0,145                 | 0,156         | 0,150         | 0,149         | 0,150         |
| 5     | Середня площа** обладнання, кабелів, кабельних трас (в розрахунку на 1 поверх), м <sup>2</sup> /пов.       | 0,2513                |               |               |               |               |
| 6     | Середня площа** обладнання, кабелів, кабельних трас (в розрахунку на 1 квартиру), м <sup>2</sup> /кв.      | 0,0628                |               |               |               |               |
| 7     | Загальне середнє значення плати за сервітут (в розрахунку на 1 квартиру) (без ПДВ), грн                    | 0,150                 |               |               |               |               |
| 8     | Загальний коефіцієнт варіації плати за сервітут (в розрахунку на 1 квартиру)                               | 0,0825                |               |               |               |               |

Примітки:

\*Середнє значення плати розраховане як середнє зважене на кількість квартир у будинку.

\*\*Середня площа розрахована як середня зважена на кількість квартир або поверхів у будинку відповідно.

Джерело: розраховано за даними операторів телекомунікаційних мереж Асоціації «Телекомунікаційна палата України».

За даними табл. 4, при застосуванні середньозваженого тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (без ПДВ), значення плати за сервітут житлового будинку по усіх класах типових проектних рішень (без ПДВ) знаходяться у межах від 12,8 коп. (мінімум) до 17,8 коп. (максимум) (у розрахунку на 1 квартиру).

Коефіцієнт варіації, розрахований по показниках плати за сервітут в межах кожного класу проектних рішень, демонструє низький рівень варіації ( $\leq 10\%$ ), що свідчить про однорідність та стабільність відповідної сукупності, типовість визначеної в її межах середньої величини плати. Коефіцієнт варіації за генеральною сукупністю (усіма класами проектних рішень) (8%) також

відповідає низькому рівню коливаності, а отже, загальне середнє значення плати за сервітут є типовим.

Загальне середнє значення плати за сервітут (в розрахунку на 1 квартиру) (без ПДВ) досягає 5 коп. (за технології надання послуг телебачення та Інтернет за стандартом DOCSIS) та 15 коп. (за технології надання послуг телебачення та Інтернет за стандартами TV та Ethernet), що відповідає середнім значенням плати за сервітут по найбільших за кількістю об'єктів класах проектних рішень.

Такий середній розмір періодичної (щомісячної) плати за сервітут, з огляду на його пропорційність площі, фактично зайнятій для потреб побудови телекомунікаційної мережі, є об'єктивним, добре прогнозованим, створює умови



для сталого функціонування засобів телекомунікаційних мереж загального користування, не викликає надмірного платіжного навантаження на суб'єктів телекомунікаційних послуг та, у кінцевому підсумку, абонентів телекомунікаційної мережі. Разом з тим, він повністю покриває реальні витрати власника, балансоутримувача, пов'язані із обслуговуванням тієї частини загальної нежитлової площі будинку, яка зайнята телекомунікаційним обладнанням.

На сьогодні, існуючі негативні економічні передумови у вигляді зростання складових собівартості у телекомунікаційній галузі на 10 – 30% [13], з одного боку, та неможливості підвищення цін на послуги через низьку купівельну здатність населення країни, – з іншого, можуть призвести до зменшення конкурентних гравців на ринку, поставити під загрозу бізнес дрібних провайдерів, особливо у депресивних регіонах країни.

Виходячи із світового досвіду сприяння інноваційному розвитку телекомунікаційної галузі, розмір плати за сервітут об'єктів житлової нерухомості для розміщення телекомунікаційного обладнання повинен мати верхню межу відповідно до внутрішньогалузевих нормативів нагромадження, витрат на технічне обслуговування в розрахунку на одного абонента, адже галузь відноситься до високотехнологічних. З огляду на необхідність жорсткого контролю та оптимізації витрат суб'єктами галузі розроблено індикативні (рекомендаційні) ціни надання телекомунікаційних послуг, у структурі яких платі за розміщення мереж відведено не більш як 3,5% від загальних витрат на технічне обслуговування. Витратам на технічне обслуговування, у свою чергу, відведено понад 66% у ціні послуг [13]. Плата за сервітут не повинна перевищувати 2,5% від валової виручки оператора телекомунікаційних послуг за відповідний період, оскільки у супротивному випадку не здійснюватимуться витрати на ремонт, технічне оновлення, модернізацію засобів телекомунікаційної мережі, виникатиме ймовірність зниження якості наданих абонентам послуг, перенесення витрат на споживача.

Для спрощення та уніфікації обчислення плати за сервітут за масивом даних по житлових будинках з різною поверховістю та кількістю під'їздів пропонується використовувати показники середньої площі розміщеного телекомунікаційного обладнання у розрахунку на 1 поверх (або 1 квартиру). За даними табл. 3 та 4, середня площа обладнання, кабелів, кабельних трас (в розрахунку на 1 поверх) складає: 0,0776 м<sup>2</sup>/пов. (для технології надання послуг телебачення та Інтернет за стандартом DOCSIS) та 0,2513 м<sup>2</sup>/пов. (для технології надання

послуг телебачення та Інтернет за окремими стандартами TV та Ethernet).

Тоді формула для розрахунку періодичної плати за сервітут за розміщення телекомунікаційного обладнання у житловому будинку матиме вигляд:

$$P_{\text{заг}} = K_{\text{пов}} \times K_{\text{під'їзд}} \times S_{\text{сер.вик}} \times C_{\text{утр}} \times K_{\text{кориг}} \quad (2)$$

де:  $P_{\text{заг}}$  – періодична плата за сервітут за розміщення телекомунікаційного обладнання у житловому будинку (грн);

$K_{\text{пов}}$  – кількість поверхів у житловому будинку (одиниць);

$K_{\text{під'їзд}}$  – кількість під'їздів (секцій) у житловому будинку (одиниць);

$S_{\text{сер.вик}}$  – середня площа, яка використовується для розміщення засобів телекомунікаційних мереж (обладнання та кабелів) у розрахунку на 1 поверх житлового будинку (залежно від типу технології надання послуг) (м<sup>2</sup>/пов.);

$C_{\text{утр}}$  – середньозважений затверджений тариф на поточний рік на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території (грн/м<sup>2</sup>) (з можливістю його подальшої індексації на основі індексів інфляції (індексів споживчих цін (ІСЦ)), розрахованих і оприлюднених Державною службою статистики України);

$K_{\text{кориг}}$  – коефіцієнт коригування середньозваженого тарифу на послуги з обслуговування будинків і споруд та прибудинкової території (на витрати, що не мають відношення до забезпечення доступу до місця розташування та використання площі житлового будинку, зайнятої телекомунікаційним обладнанням).

Коефіцієнт коригування середньозваженого тарифу застосовується у разі необхідності та визначається експертним шляхом. Доцільні, як мінімальний перелік, для вилучення із складу тарифів статті витрат: прибирання прибудинкової території; вивезення побутових відходів; поливання дворів, клумб і газонів; прибирання і вивезення снігу, посипання сумішами від ожеледі тощо.

Об'єктивність та прогнозованість плати за сервітут житлової нерухомості за наведеною методикою забезпечується достовірністю джерел інформації для здійснення розрахунку. Вихідними даними для визначення розміру плати є: дані специфікації проектного рішення щодо площі засобів телекомунікаційної мережі, призначених для розміщення; оприлюднена інформація щодо середньозваженого значення тарифу на утримання будинків, споруд та прибудинкової території; публічно доступна інформація щодо темпів інфляції (індексів інфляції (ІСЦ)). Прозорість статей витрат тарифу з утримання будинків, споруд і прибудинкової території забезпечується

калькуляцією розрахунку економічно обґрунтованих планових витрат, які включаються до їх складу.

## Висновки

За результатами проведеного дослідження можна зробити висновок, що на сьогодні існує визначеність як серед регуляторних органів, так і суб'єктів господарювання щодо того, що саме договір сервітуту якнайкраще відповідає цілям урегулювання відносин щодо прокладання телекомунікаційних мереж та забезпечення доступу до місць у конструктивних елементах та інженерній інфраструктурі об'єкта містобудування.

Плата за сервітут, визначена на засадах витратного (компенсаційного) підходу, має бути співвимірною збиткам, які спричинені власнику обтяженого сервітуту об'єкта нерухомості, по відношенню до якого встановлено сервітут, у зв'язку із обмеженням його прав у результаті встановлення сервітуту. Під збитками, зокрема, слід розуміти затрати на утримання майна, у використанні якого власник (балансоутримувач) обмежений та додаткових витрат, прямо пов'язаних з розміщенням і експлуатацією засобів зв'язку.

У діючих методиках визначення плати за сервітут житлових будинків для розміщення телекомунікаційних мереж найбільш поширеними варіантами бази обчислення є балансова вартість, опосередкована вартість спорудження житла за регіонами, тариф на послуги з утримання будівель і споруд та прибудинкової території. Кожен із варіантів бази має як позитивні, так і негативні аспекти. Крім того, на практиці має місце також і визначення плати за сервітут не на пропорційній основі, а з прив'язкою до адміністративних важелів чи договірних тарифів на забезпечення доступу до місць у конструктивних елементах та інженерному обладнанні житлового будинку. Враховуючи особливий економіко-юридичний характер відносин між власником (балансоутримувачем) житлового будинку та власником (оператором) телекомунікаційної мережі, який, по-суті, не передбачає втрати можливостей дохідного використання нерухомості внаслідок встановлення сервітуту, рекомендовано обрання у якості бази для розрахунку плати за сервітут тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по житловому фонду комунальної власності.

Запропонована методика базується на врахуванні як індивідуальних (площа засобів конкретної телекомунікаційної мережі), так і усереднених показників (середньозваженого тарифу з обслуговування будинку). Об'єктивність отриманих за нею результатів забезпечуватиметься достовірністю та доступністю вихідних даних,

якими для визначення розміру плати є: дані специфікації проектного рішення щодо площі засобів телекомунікаційної мережі, призначених для розміщення; оприлюднена інформація щодо середньозваженого значення тарифу на утримання будинків, споруд та прибудинкової території; публічно доступна інформація щодо темпів інфляції (індексів інфляції (ІСЦ)).

Розрахунки, здійснені за рекомендованою методикою для типових класів проектних рішень у м. Києві, показують, що загальне середнє значення плати за сервітут (в розрахунку на 1 квартиру) (без ПДВ) досягає 5 коп. (за технології надання послуг телебачення та Інтернет за стандартом DOCSIS) та 15 коп. (за технології надання послуг телебачення та Інтернет за окремими стандартами TV та Ethernet).

Такий середній розмір періодичної (щомісячної) плати за сервітут, з огляду на його пропорційність площі, фактично зайнятій для потреб побудови телекомунікаційної мережі, є об'єктивним, добре прогнозованим, створює умови для сталого функціонування засобів телекомунікаційних мереж загального користування, не викликає надмірного платіжного навантаження на суб'єктів телекомунікаційних послуг та абонентів телекомунікаційної мережі. Разом з тим, він покриває реальні витрати власника, балансоутримувача, пов'язані із обслуговуванням тієї частини загальної нежитлової площі будинку, яка зайнята телекомунікаційним обладнанням.

## Література

1. *Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.*
2. *Еланина Е.И. Установление соразмерной платы за пользование объектом недвижимости на праве ограниченного пользования (сервитут) [Электронный ресурс] / Е.И. Еланина // Субсчет. ру: теория и практика бухгалтерского учета и налогообложения: сайт. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://subschet.ru/subschet.nsf/docs/3E0E41456F6FC11EC325739700473CF4.html> – Загл. с титула экрана (дата обращения 07.05.2014).*
3. *Козлов В.В. Оценка соразмерной платы за сервитут земельного участка (2012) [Электронный ресурс] / В.В. Козлов // Российское общество оценщиков. Самарское отделение: сайт. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://samroo.ru/public/37> – Загл. с титула экрана (дата обращения 05.05.2014).*
4. *Федоров Е.В. Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут [Электронный ресурс] / Е.В. Федоров // Независимая оценочная компания «Атлант оценка»: сайт. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html>. – Загл. с титула экрана (дата обращения 13.05.2014).*
5. *Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут (утверждены*

Росземкадастром РФ 17 мая 2004 г.) [Электронный ресурс] // BestPravo: информационно-аналитический портал. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.bestpravo.ru/federalnoje/ew-pravila/d6o.htm> – Загл. с титула экрана (дата обращения 15.05.2014).

6. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. №435-IV. [Електронний ресурс] // Верховна рада України 1994 – 2014: сайт. – Електрон. дан. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. – Назва з титулу екрану (дата звернення 10.06.2014).

7. Васильев В. Сервитут для целей телекоммуникаций (19.04.2011) [Электронный ресурс] / В. Васильев // Телекоммуникаційна палата України: сайт. – Електрон. копія печ. публік.: Телерадіокур'єр. – 2011. – №1(69). – Режим доступу: <http://telru.com.ua/news/year2011/753>. – Загл. с титула экрана (дата обращения 10.06.2014).

8. Про розгляд листа від 28.04.2005 р. N 7-1/600 «Щодо розміщення мереж стільникового радіозв'язку на об'єктах комунальної власності» / Лист № 4484 від 07 червня 2005 року Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва.

9. Анализ существующих позиций органов суда при рассмотрении вопросов о необходимости получения согласия жителей домов на заключение договора сервитута (26.11.2013) [Электронный ресурс] // Телекоммуникаційна палата України: сайт. – Електрон. дан. – Режим доступу: <http://telru.com.ua/news/year2012/949>. – Загл. с титула экрана (дата обращения 10.06.2014).

10. Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України / Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 22.04.2014 р. №119 [Електронний ресурс] // Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України: офіційний сайт. – Електрон. дан. – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/attachments/content->

[attachments/2648/6026.02.20142014.pdf](http://www.minregion.gov.ua/attachments/2648/6026.02.20142014.pdf). – Назва з титулу екрану (дата звернення 04.06.2014).

11. Методика визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб / Затверджена Постановою Кабінету міністрів України від 29.12.2010 р. №1253 [Електронний ресурс] // Верховна рада України 1994 – 2014: сайт. – Електрон. дан. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1253-2010-%D0%BF>. – Назва з титулу екрану (дата звернення 10.06.2014).

12. Інформація про тарифи на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій (станом на 1 червня 2014 року) // Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України: офіційний сайт. – Електрон. дан. – Режим доступу:

<http://www.minregion.gov.ua/zkhk/ekonomika-ta-taryfna-polityka/informaciya-pro-tarifi-na-poslugi-z-utrimannya-budinkiv-ta-pribudinkovih-teritoriy/>. – Назва з титулу екрану (дата звернення 10.06.2014).

13. Платное ТВ: для индустрии наступают тяжелые времена. Индикативные цены с НДС [Электронный ресурс] // Телекоммуникаційна палата України: сайт. – Електрон. дан. – Режим доступу:

<http://telru.com.ua/news/year2014/988> – Загл. с титула экрана (дата обращения 20.06.2014).

**Рецензент:** д-р екон. наук, проф. Н.С. Скопенко, Національний університет харчових технологій, Київ.

**Автор:** ЧУБУК Леся Петрівна

Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, кандидат економічних наук, доцент.

E-mail – l\_chubuk@mail.ru

**Автор:** ГОЛОВАНЕНКО Микола Васильович

Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, кандидат економічних наук, доцент.

E-mail – ngolovan@ukr.net

## ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫХ СЕТЕЙ

Л.П. Чубук, Н.В. Голованенко

Раскрыт теоретико-методический подход к определению соразмерной платы за ограниченное использование объектов недвижимости, принадлежащих другому собственнику, и составляющие платы. Обоснованы основные принципы определения соразмерной платы за сервитут. На основе критического анализа действующих методик, разработаны методические рекомендации по расчету периодической платы за сервитут объекта жилой недвижимости для размещения телекоммуникационных сетей.

**Ключевые слова:** сервитут, плата за сервитут, телекоммуникационная сеть, жилой дом, тариф на услуги по обслуживанию жилого дома.

## GROUND OF METHODOICAL RECOMMENDATIONS ON CALCULATION OF THE PAYMENTS FOR PLACEMENT OF TELECOMMUNICATION NETWORKS

L.P. Chubuk, N.V. Golovanenko

There is exposed the essence of theoretical and methodical approach to determination of correct paying for the real estate object (dwelling-house) servitude for placement of telecommunication networks. On the basis of critical analysis of operating methods there are developed methodical recommendations on calculation of the periodic payments for servitude, which are based on the account of such parameters, as a size of area of placed telecommunication facilities and average tariff on services in maintenance of houses, buildings and territory near houses. The calculation of size of the periodic payments for servitude over a dwelling for the basic classes of typical project decisions that are used in Kyiv is carried out. The mean values of payments for servitude are analyzed coming from positions of their accordance to fundamental principles of determination of proportionate payments.

**Keywords:** servitude, periodic payments for servitude, telecommunication network, dwellings real estate, tariff on services in maintenance of houses.