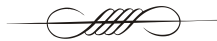


- В. І. Бояров, Л. Б. Ільковець, Т. І. Грузінова та ін. // Законодавство України : наук.-практ. коментарі. – К., 2002. – № 1. – С. 76 – 130.*
2. *Брусницын Л. В. Проблемы формирования российского законодательства о защите лиц, содействующих уголовному правосудию / Л. В. Брусницын // Государство и право. – 2004. – № 2. – С. 32 – 40.*
 3. *Інструкція про порядок здійснення заходів щодо забезпечення безпеки осіб, які беруть участь у кримінальному судочинстві, в установах кримінально-виконавчої системи : затв. наказом Державного департаменту України з питань виконання покарань від 4 квітня 2005 року № 61 // Офіційний вісник України. – 2005. – № 21. – Ст. 1160.*
 4. *Казаренко М. Право свідка на імунітет та підстави його застосування / М. Казаренко // Право України. – 1998. – № 2. – С. 51 – 52.*
 5. *Про державний захист працівників суду і правоохоронних органів : Закон України від 23 грудня 1993 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 11. – Ст. 50.*
 6. *Про забезпечення безпеки осіб, які беруть участь у кримінальному судочинстві : Закон України від 23 грудня 1993 року // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 11. – Ст. 51.*



В. М. Захарчук

*асистент кафедри кримінального права та процесу
Хмельницького університету управління та права,
Хмельницький, Україна*

ОКРЕМІ АСПЕКТИ САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КОНТЕКСТІ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН

Відповідно до законодавчого визначення самовільного зайняття земельної ділянки, що міститься в ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» це – будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними [1].

О.І. Бородкін вказує, що самовільне зайняття відсутнє в тому разі, коли особа після закінчення строку дії договору оренди не звільняє орендовану нею земельну ділянку. На його думку, в такому разі може мати місце не самовільне зайняття земельної ділянки, а такі земельні правопорушення, як «порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель», або «невиконання обов'язків щодо приведення земель у стан, придатний для використання за призначенням» (ст. 54 КУпАП), об'єктивна сторона яких полягає в бездіяльності [2, с. 6].

Проте слід зазначити, що досить часто трапляються випадки, коли після закінчення строку дії договору оренди колишні орендарі не лише не звільняють земельну ділянку, але і надалі продовжують її фактичне використання: здійснюють дискування, оранку, культивуацію земельної ділянки, посів, оброблення та збирання вирощених на ній сільськогосподарських культур тощо. Зважаючи на те, що використання землі є платним, то, як правило, це здійснюється з метою ухилення від виплати орендної плати та для отримання прибутку від протиправного використання земель. В результаті таких дій власникам земельних ділянок спричиняється шкода, яка полягає в неотриманні прибутку від користування належним їм майном. Однак чи буде в таких випадках самовільне зайняття земельної ділянки?

Відносини, що пов'язані з орендою землі регулюються Земельним та Цивільним кодексами України, Законом України «Про оренду землі», іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Відповідно до Закону України «Про оренду землі» однією з підстав припинення договору оренди землі є закінчення строку, на який його було укладено. В такому разі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Якщо ж орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку в місячний строк має бути укладена додаткова угода про поновлення договору оренди із: власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності); уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності) [3].

Тобто поновлення договору оренди землі не є автоматичним і має здійснюватись шляхом укладення додаткової угоди. Якщо ж договір оренди після закінчення строку його дії протягом одного місяця не було поновлено, він вважається таким, що припинив дію у зв'язку із закінченням строку, на який його було укладено. В такому разі колишній орендар втрачає правові підстави для подальшого використання земельної ділянки, оскільки не має для цього правовстановлюючих документів.

В постанові Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних правовідносин» вказано, що відповідно до вимог чинного законодавства обов'язковою умовою фактичного використання земельної ділянки є наявність у особи, що її використовує, правовстановлюючих документів на цю земельну ділянку, а відсутність таких документів може свідчити про самовільне зайняття земельної ділянки [4].

Таким чином, у разі, коли після закінчення строку дії договору оренди його не було поновлено чи продовжено на новий строк і орендар не звільняє земельну ділянку та продовжує використовувати її далі, має місце самовільне зайняття земельної ділянки, оскільки за таких умов здійснюється не просто утримування земельної ділянки, але і її фактичне протиправне використання без необхідних правостановлюючих документів.

Тому після припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. У разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки він зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок та відшкодування завданої шкоди здійснюється за рішенням суду. Дана категорія справ розглядається в порядку господарського судочинства.

За умови заподіяння такими діями власнику або законному володільцеві земельної ділянки значної шкоди (тобто шкоди, яка у сто і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян) має бути порушена кримінальна справа за ознаками злочину, передбаченого в ст. 197-1 КК України, досудове слідство у якій проводиться слідчими органів внутрішніх справ. Якщо ж самовільне зайняття земельної ділянки вчинене службовою особою підприємства, установи, організації з використанням свого службового становища, такі дії додатково слід кваліфікувати за ст. 364 або 365 КК України. В такому разі досудове слідство проводиться слідчими прокуратури.

Підставою для здійснення розрахунку розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок є документи, що підтверджують сам факт самовільного зайняття земельної ділянки, розмір зайнятої ділянки та період часу, протягом якого вона використовується без належних правових підстав – акт перевірки дотримання вимог земельного законодавства, протокол про адміністративне правопорушення, припис (з вимогою усунення порушення земельного законодавства), акт обстеження земельної ділянки.

Використані джерела:

1. *Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 року № 963-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – ст. 350.*
2. *Бородкин А. «Самовольное занятие земучастков»: вопросы квалификации и ограничения / А. Бородкин, О. Качмар // Юридическая практика. – 2008. – № 23. – С. 5 – 10.*
3. *Про оренду землі: Закон України № 161-XIV від 6 жовтня 1998 року // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46 – 47. – ст. 280.*
4. *Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних правовідносин: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17 травня 2011 року № 6 // Юридичний вісник України. – 2011. – № 28.*

