



**Віктор Миколайович ЗАХАРЧУК,**  
кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри кримінального права та процесу  
Хмельницького університету управління та права,  
[yur\\_viddil@univer.km.ua](mailto:yur_viddil@univer.km.ua)

УДК 343.7

## ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВ ВЛАСНИКІВ ТА ЗАКОННИХ ВОЛОДІЛЬЦІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

*Досліджуються підстави набуття прав на земельну ділянку. Аналізуються права власників та законних володільців, які порушуються внаслідок самовільного зайняття належних їм земельних ділянок. Розкривається механізм злочинного впливу на охоронювані права власників та законних володільців земельних ділянок. Визначаються дії, які свідчать про порушення прав власників або законних володільців земельних ділянок у разі їх самовільного зайняття. Встановлено, що найчастіше самовільне зайняття земельної ділянки полягає у вчиненні комплексу дій, які спрямовані на вирощування на ній сільськогосподарських культур. Вказується на необхідність визнання самовільним зайняттям земельної ділянки дій, які свідчать про фактичне заволодіння земельною ділянкою без її подальшого використання. Сформульовано теоретичні висновки та практичні рекомендації щодо вдосконалення чинного законодавства у сфері кримінальної відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки.*

**Ключові слова:** самовільне зайняття, земельна ділянка, законний володільець, оренда, орендар.

Досить часто земельні ділянки стають предметом злочинних посягань, зокрема вони самовільно займаються і використовуються юридичними та фізичними особами без будь-яких правостановлюючих документів. Внаслідок таких дій власники та землекористувачі, чії земельні ділянки самовільно зайняті, не втрачаючи з ними юридичного зв'язку (вони і надалі залишаються їхніми власниками або законними володільцями), фактично втрачають можливість самостійно господарювати на земельній ділянці, отримувати від неї прибуток, використовувати її для будівництва, здавати в оренду або відчужити, тобто вони втрачають можливість використовувати належне їм майно. Усе це, в свою чергу, призводить до заподіяння їм істотної шкоди, матеріальним вираженням якої є шкода у значному розмірі (ч. 1 ст. 197<sup>1</sup> Кримінального кодексу України). Крім того, вчинення таких дій додатково може заподіювати шкоду навколишньому природному середовищу, оскільки досить часто на самовільно зайнятих земельних ділянках знімається або забруднюється верхній шар ґрунту, незаконно добуваються корисні копалини, складається сміття тощо.

Дослідження проблем забезпечення прав законних володільців земельних ділянок у разі самовільного їх зайняття здійснено у працях таких науковців, як Н. О. Антонюк, В. А. Бублейник, О. О. Дудоров, Е. М. Ефендієв, П. Ф. Кулинич, О. В. Лугина, В. В. Носік, Г. Ф. Полєнов, А. І. Терещенко, В. М. Федоров, М. В. Шульга, А. М. Шульга, О. В. Чепка та ін.

*Метою статті є дослідження правового механізму забезпечення прав законних володільців земельних ділянок у разі самовільного їх зайняття.*

Правовідносини власності на землю слід розглядати як один із видів земельних відносин, які є серед них основоположними і в багатьох випадках визначають зміст



інших видів правовідносин. Оскільки внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва порушення можуть зазнавати не лише відносини власності на землю, але і відносини користування землею (самовільно може бути зайнята або забудована земельна ділянка, яка надана в оренду), тому самовільне зайняття земельної ділянки, окрім відносин власності на землю, також посягає на земельні відносини з приводу прав на землю, що є похідними від права власності (правовідносини землекористування). Такі відносини отримують своє юридичне вираження в речових правах на чуже майно, що передбачені главами 15–16<sup>1</sup> Земельного кодексу України (далі — ЗК України):

- 1) право постійного користування;
- 2) право оренди;
- 3) право обмеженого земельного користування (сервітут);
- 4) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- 5) право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
- 6) право концесійного землекористування.

Відповідно до ч. 2 ст. 2 ЗК України суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Відповідно до ст. 80 ЗК України суб'єктами права власності на землю є громадяни та юридичні особи — на землі приватної власності; територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, — на землі комунальної власності; держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, — на землі державної власності. Відповідно до ст.ст. 81–82 ЗК України суб'єктами права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення можуть бути іноземні особи та особи без громадянства, іноземні юридичні особи. Суб'єктами права власності на землю за певних умов, передбачених у ст. 85 ЗК України, можуть бути іноземні держави. При цьому потрібно погодитись з В. В. Носіком, що в суб'єктному складі відносин права власності на землю головне місце посідають громадяни України [1, с. 207].

Відповідно до розділів 15–16<sup>1</sup> ЗК України суб'єктами права землекористування можуть бути громадяни України, іноземні особи та особи без громадянства, юридичні особи (в тому числі іноземні), міжнародні об'єднання й організації, а також іноземні держави. Конкретний перелік суб'єктів землекористування залежить від виду такого користування — постійного користування, оренди тощо.

Соціально значуща поведінка особи, яка є власником або законним володільцем земельної ділянки, полягає в тому, що така особа може здійснювати певні правомочності щодо неї: володіти, користуватись і розпоряджатись земельною ділянкою (власник) або лише володіти і користуватись (законний володільець), тоді як усі інші суб'єкти зобов'язані не порушувати ці права. Вказані правомочності власника відповідно до ст. 317 Цивільного кодексу України становлять право власності, тоді як сукупність прав і обов'язків законних землекористувачів становить право землекористування.

Права володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою в повному обсязі можуть належати лише власникові земельної ділянки. Законному володільцю можуть належати правомочності володіння та користування земельною ділянкою, а також право обмеженого нею розпорядження (наприклад, шляхом надання земельної ділянки в суборенду), які можуть виникнути шляхом укладення таких правочинів: договору постійного користування, договору оренди (суборенди) земельної ділянки, договору на право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи договору на право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). До підстав набуття прав на земельні ділянки також можна віднести концесію земельних ділянок, а також їх надання для проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних чи інших розвідувальних робіт на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем. Загалом,



правомочності законного володільця щодо володіння та користування земельною ділянкою збігаються з аналогічними правомочностями власника земельної ділянки.

Право володіння земельною ділянкою слід розглядати як юридично забезпечену можливість господарського панування власника над річчю, що містить у собі два критерії: фактичний (фактична можливість мати річ під своїм пануванням) та вольовий (усвідомлення можливості і бажання панування над річчю у своїх інтересах) [2, с. 407]. Володіючи земельною ділянкою, особа здійснює її утримання, позначає її межі, може забороняти доступ будь-яких інших осіб. При цьому потрібно враховувати, що право володіння земельною ділянкою є досить умовним і має певні особливості. Це викликано тим, що земельна ділянка є невід'ємною від навколишнього природного середовища, її неможливо, скажімо, вилучити та перенести в інше місце без втрати її характеристик. Тому В. В. Носік слушно вказує, що володіння земельною ділянкою не слід розглядати як її фізичне чи фактичне утримування власником [1, с. 252]. А. М. Мірошніченко, аналізуючи чинне законодавство, робить висновок, що під фактичним володінням земельною ділянкою слід розуміти оформлення права власності (користування) на неї, а під вольовим — усвідомлену, юридично гарантовану можливість панування над земельною ділянкою на підставі оформленого права [3, с. 97–98]. Виходячи з наведеного, щодо земельної ділянки фактичне позбавлення її власника права володіння неможливе, і будь-які фактичні порушення права власності на земельну ділянку (зокрема і самовільне її зайняття) не можуть бути поєднані із позбавленням права володіння, а є за своєю природою лише обмеженням такого права. Але самовільно займаючи земельну ділянку, порушник стає її недобросовісним володільцем, оскільки він знає, що здійснює володіння без жодних на це правових підстав. Тому хоч право володіння земельною ділянкою залишається за її власником або законним володільцем, однак за таких умов він позбавляється реальної можливості володіти належним йому майном (вольове володіння) та здійснювати на нього фактичний вплив.

Найбільшого порушення у разі самовільного зайняття земельної ділянки зазнає право власника або законного володільця користуватись земельною ділянкою, яке слід розглядати як юридично гарантовану можливість власника чи землекористувача самостійно господарювати на земельній ділянці, використовуючи її корисні властивості для задоволення власних соціальних, економічних, духовних та інших потреб. Використання землі здебільшого пов'язане зі здійсненням фактичних дій: вирощуванням товарної сільськогосподарської продукції, будівництвом на ній будівель або споруд тощо. Також потрібно враховувати, що обсяг права користування земельною ділянкою є обмеженим і визначається її цільовим призначенням.

Користування земельною ділянкою нерозривно пов'язане з її утриманням — володінням, без якого її не можна використати для задоволення своїх потреб. Таким чином, особа, яка самовільно зайняла земельну ділянку, стає її незаконним володільцем і отримує можливість вилучити корисні властивості земельної ділянки, тобто отримує можливість користуватись нею. Відповідно власник чи законний володільця земельної ділянки такими протиправними діями позбавлений можливості належним чином користуватися земельною ділянкою та отримувати від такого користування певні прибутки, оскільки йому створені перешкоди у здійсненні права користування.

У разі самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва особа своїми діями створює також інші перешкоди власнику. Йдеться, зокрема, про порушення права розпорядження земельною ділянкою, яке належить лише її власнику і полягає у юридично забезпеченій можливості визначати долю речі шляхом вчинення щодо неї юридичних актів. Однак право розпорядження земельною ділянкою, як і право користування, певною мірою є обмеженим, оскільки є особливі правила відчуження земельних ділянок (нині чинний мораторій на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення), щодо надання земельних ділянок у користування, щодо обмеження та обтяження права власності тощо.

Загалом, розпорядження, окрім визначення юридичної долі речі, також полягає у можливості визначення її фактичної долі, тобто у зміні фізичної сутності речі шляхом



її знищення, залишення без належності, переробки тощо. Але повною мірою визначити фактичну долю земельної ділянки її власник не може. Наприклад, передбачена ЗК України добровільна відмова власника від права власності на земельну ділянку сама по собі ще не припиняє права власності на неї, адже така відмова власником має здійснюватись на користь держави або територіальної громади та за умови одержання на це згоди від відповідного органу влади або органу місцевого самоврядування і вимагає належного юридичного оформлення у порядку, що передбачений ст. 142 ЗК України. Щодо знищення чи пошкодження земельної ділянки (родючого шару ґрунту), то такі дії взагалі заборонені і тягнуть за собою примусове припинення права власності на земельну ділянку відповідно до ст. 143 ЗК України, а також цивільну, адміністративну чи кримінальну відповідальність.

Право розпорядження земельною ділянкою, на відміну від права володіння і користування, належить лише її власникові та не може бути передане іншій особі без зміни самого суб'єкта права власності. Тому в разі самовільного зайняття земельної ділянки право власника щодо розпорядження нею не присвоюється іншою особою, а лише зазнає значних обмежень, оскільки майже неможливо відчужити земельну ділянку, яка самовільно зайнята до тих пір, поки вона не буде звільнена. Особа ж, яка самовільно зайняла земельну ділянку, не може на законних підставах її продати або здати в оренду, оскільки для укладення таких угод у неї відсутні будь-які правостановлюючі документи.

Враховуючи специфіку земельної ділянки як нерухомого майна та об'єкта права власності, діями, які свідчать про порушення прав власника або законного володільця земельної ділянки у разі її самовільного зайняття, можуть бути:

— дії, що полягають у вирощуванні на самовільно зайнятій земельній ділянці товарної сільськогосподарської продукції: підготовка ґрунту (дискування, оранка, боронування), культивування, внесення мінеральних і органічних добрив); посів (посадження) насіння зернових (озимої та ярої пшениці, озимого та ярого ячменю, жита, вівса, кукурудзи, рису, гречки), зернобобових (сої, гороху, квасолі), олійних (ріпаку, соняшнику, рапсу) та інших сільськогосподарських культур; догляд за посіяними (посадженими) сільськогосподарськими культурами (розпушування ґрунту в міжряддях, проріджування рослин у рядках, внесення мінеральних добрив, полив, знищення шкідників, захист рослин від хвороб шляхом використання інсектицидів та фунгіцидів, знищення бур'янів шляхом використання гербіцидів); збирання вирощеного врожаю;

— дії, що свідчать про видобування на самовільно зайнятій земельній ділянці відкритим (кар'єрним) способом корисних копалин загальнодержавного (кам'яного вугілля, пильного вапняку ("черепашника"), гравію тощо) та місцевого значення (піску, вапняку тощо);

— дії, що свідчать про використання самовільно зайнятої земельної ділянки для підготовки до виконання будівельних робіт (огородження, облаштування будівельного майданчика, завезення будівельних матеріалів, розміщення тимчасових будівель та споруд, необхідних для обслуговування будівництва тощо);

— дії, що свідчать про використання самовільно зайнятої земельної ділянки для розміщення на ній малих архітектурних форм, тимчасових будівель або споруд, різноманітних товарів, техніки;

— дії, що пов'язані зі зміною площі прибережної зони самовільно зайнятої земельної ділянки або зі зміною площі водойми шляхом влаштування дамб (утворення ставків);

— інше протиправне використання самовільно зайнятої земельної ділянки у своїх потребах (влаштування стоянки автомобільного транспорту, розміщення дитячого майданчика й атракціонів, висаджування саджанців дерев тощо).

Розпочинаючи вчинення будь-яких із вказаних дій, особа тим самим одночасно здійснює самовільне заволодіння земельною ділянкою. Як правило, такі дії залежать від місця розташування земельної ділянки (в населеному пункті чи поза ним), її якісних характеристик (родючості), можливості добувати з її надр корисні копалини, віднесення до земель лісового або водного фонду тощо. Вони можуть здійснюватись незалежно від



цілового призначення земельної ділянки та інших особливостей, обмежень і заборон щодо її використання. Як свідчить аналіз судової практики, найпоширенішим є саме використання самовільно зайнятої земельної ділянки для вирощування на ній сільськогосподарських культур.

Дискусійним є питання про те, чи визнавати самовільним зайняттям дії, які свідчать тільки про фактичне протиправне заволодіння (захоплення) земельною ділянкою: огороження металевим або дерев'яним парканом, металевою сіткою, виставлення на ній охорони, яка перешкоджає власнику земельної ділянки чи землекористувачеві здійснювати свої права на землю тощо. У разі вчинення таких дій фактичне використання земельної ділянки, як того вимагає Закон України від 19 червня 2003 р. № 963-IV "Про державний контроль за використанням і охороною земель", відсутнє.

На думку Н. О. Антонюк, відгородження ділянки ще не є її використанням у буквальному розумінні цього слова. Але такі дії вона вважає зайняттям земельної ділянки, оскільки фактичне відгородження земельної ділянки, недопущення до неї власника без реального її використання є таким же суспільно небезпечним, як і фактичне використання земельної ділянки, адже власнику може заподіюватись шкода у зв'язку з неотриманням доходу від земельної ділянки, неможливості використання її за призначенням [4, с. 237]. А. І. Терещенко та В. А. Бублейник визнають такі дії злочинними, адже, на їхню думку, шкода власнику або законному володільцю земельної ділянки спричиняється самим лише самовільним її зайняттям [5, с. 228]. О. І. Бородкін та Р. О. Мовчан відгородження земельної ділянки також відносять до самовільного її зайняття [6, с. 6; 7, с. 9]. Слушною є думка О. Ю. Дрозда, який вказує, що у разі відгородження чужої земельної ділянки вирішальним для кваліфікації дій особи є факт заволодіння чужою земельною ділянкою, а не користування нею [8, с. 137].

Отож, підтримуючи зазначені погляди, самовільним зайняттям земельної ділянки також слід визнавати фактичне заволодіння нею, адже такими діями власнику або законному володільцю земельної ділянки може бути заподіяна істотна шкода, оскільки йому створюються перешкоди для доступу до земельної ділянки, і він фактично втрачає можливість використовувати належне йому майно.

Таким чином, у разі самовільного зайняття земельної ділянки суспільні відносини власності (володіння) земельною ділянкою порушуються опосередковано, тобто шляхом впливу на певні їх елементи. У цьому разі шляхом впливу на предмет цих відносин — земельну ділянку, що виражається в незаконній зміні його положення в структурі соціальних зв'язків, адже при вчиненні самовільного зайняття земельної ділянки відбувається розрив соціальних зв'язків між суб'єктом та предметом цих відносин, оскільки власник (законний володільця) земельної ділянки втрачає можливість використовувати належне йому майно, або реалізація цієї можливості ускладнюється. Така можливість неправомірно і безпідставно присвоюється іншою особою. Тобто сутність злочинного впливу на предмет суспільних відносин у першу чергу полягає в зміні суб'єкта, який може здійснювати фактичне володіння та користування земельною ділянкою. При цьому юридично правомочності володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою залишаються у її власника і на нього посягання не здійснюється.

Тому кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки є одним із засобів, що забезпечує захист вільної реалізації права власності на землю всіма суб'єктами, зазначеними в Конституції та законах України, умовою забезпечення правового та раціонального використання землі як природного ресурсу, об'єкта права власності і користування, що є основним національним багатством нашої держави.

#### Список використаних джерел

1. Носік, В. В. Право власності на землю Українського народу [Текст] : монограф. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — 544 с.
2. Гражданское право [Текст] : [в 3-х т.] / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. — [4-е изд., перераб. и доп.]. — М. : Проспект, 2005. — Т. 1. — 765 с.



3. *Мірошніченко, А. М.* Земельне право України [Текст] : підруч. / А. М. Мірошніченко. — [2-ге вид., перероб. і допов.]. — К. : Алерта; Центр учбової літератури, 2011. — 680 с.
4. *Антонюк, Н.* Самовільне зайняття земельної ділянки: зміст суспільно-небезпечного діяння [Текст] / Н. Антонюк // Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні : матеріали XIV регіональної науково-практичної конференції (Львів, 6 лютого 2008 р.). — Львів : Юридичний факультет Львівського національного університету ім. І. Франка, 2008. — С. 235–238.
5. *Терещенко, А. І.* Кримінально-правова характеристика самовільного зайняття земельної ділянки [Текст] / А. І. Терещенко, В. А. Бублейник // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. — 2008. — № 2. — С. 221–232.
6. *Бородкин, А.* “Самовольное занятие земучастков”: вопросы квалификации и отграничения [Текст] / А. Бородкин, О. Качмар // Юридическая практика. — 2008. — № 23. — С. 5–10.
7. *Мовчан, Р. О.* Кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво [Текст] : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.08 “Кримінальне право та криминологія; кримінально-виконавче право” / Р. О. Мовчан. — К., 2009. — 20 с.
8. Адміністративна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки [Текст] : монограф. / [О. Ю. Дрозд, О. В. Копан, С. М. Рогозін та ін.]. — К. : МП Леся, 2013. — 240 с.

*Рекомендовано до друку кафедрою кримінального права та процесу  
Хмельницького університету управління та права  
(протокол № 13 від 25 червня 2014 року)*

Надійшла до редакції 01.11.2014

#### **Захарчук В. Н. Обеспечение прав собственников и законных владельцев земельных участков**

*Исследуются основания приобретения прав на земельный участок. Анализируются права собственников и законных владельцев, которые нарушаются в результате самовольного занятия принадлежащих им земельных участков. Раскрывается механизм преступного воздействия на охраняемые права собственников и законных владельцев земельных участков. Определяются действия, которые свидетельствуют о нарушении прав собственников или законных владельцев земельных участков в случае их самовольного занятия. Установлено, что чаще всего самовольное занятие земельного участка заключается в совершении комплекса действий, направленных на выращивание на ней сельскохозяйственных культур. Указывается на необходимость признания самовольным занятием земельного участка действий, свидетельствующих о фактическом завладении земельным участком без дальнейшего использования. Сформулированы теоретические выводы и практические рекомендации по совершенствованию действующего законодательства в сфере уголовной ответственности за самовольное занятие земельного участка.*

**Ключевые слова:** *самовольное занятие, земельный участок, законный владелец, аренда, арендатор.*

#### **Zakharchuk, V. N. Ensuring the Rights of Owners and the Rightful Owners of Land**

*The article investigates the grounds of acquisition of land rights. The rights of owners and legal possessors, which are violated as a result of unauthorized occupation of their lands, are analyzed. The mechanism of the criminal impact on protected property rights and the legitimate possessors of lands is uncovered. Determines the action to reveal a violation of property rights or legitimate owners of land in the event of unauthorized occupation. It was found that most of unauthorized occupation of land is a perfect complex of actions aimed at growing crops on it. The need to recognize the unauthorized occupation of land deeds which show the actual acquisition of land without further use is accentuated at. Theoretical conclusions and practical recommendations have been formulated as to the improvement of current legislation in the sphere of criminal liability for the unauthorized occupation of land.*

**Keywords:** *unauthorized occupation, land, the rightful owner, rent, tenant.*