



**Віктор Миколайович ЗАХАРЧУК**,  
кандидат юридичних наук, доцент,  
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

## САМОВІЛЬНО ЗАЙНЯТА ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ЯК ПРЕДМЕТ ЗЛОЧИНУ

*Досліджуються норми чинного законодавства щодо визначення поняття «земельна ділянка» та встановлення її ознак як предмета складу злочину «самовільне зайняття земельної ділянки». Визначено, що предметом цього складу злочину є земельна ділянка в межах її фактичного зайняття та протиправного використання. Така ділянка є деталізованою частиною земної поверхні, щодо якої встановлюється земельна правосуб'єктність і оформлюється право власності чи право землекористування. Вказано, що поняття «земельна ділянка» співвідноситься з поняттям «земля» як частина і ціле, оскільки поняття «земельна ділянка» має додаткову ознаку — визначені межі. Досліджено юридичні, економічні та фізичні ознаки земельної ділянки як предмета злочину. У разі самовільного зайняття земельної ділянки в першу чергу важливо визначити її цільове призначення та площу. Зроблено висновок, що земельну ділянку слід розглядати як єдиний об'єкт правових відносин, що може об'єднувати кілька природних ресурсів, які нерозривно пов'язані з нею, зокрема ліси, водні ресурси, та запропоновано розглядати земельну ділянку як складну річ. Також проаналізовано особливості кримінальної відповідальності за самовільне зайняття невитребуваних земельних ділянок.*

**Ключові слова:** земля, земельна ділянка, площа земельної ділянки, межі земельної ділянки, власник, землекористувач.

Самовільне зайняття земельної ділянки, з огляду на конструювання диспозиції ст. 197<sup>1</sup> Кримінального кодексу України, належить до злочинів, характерною ознакою яких є обов'язкова наявність предмета, на який безпосередньо спрямовані злочинні дії і через який здійснюється посягання на суспільні відносини, що

© Захарчук В. М., 2016



характеризують об'єкт цього злочину. У зв'язку з цим, при встановленні всіх елементів цього складу злочину слід обов'язково встановити наявність предмета посягання — земельної ділянки та дослідити її ознаки, які мають важливе значення для правильної кримінально-правової кваліфікації діяння.

Проблеми кримінальної відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки досліджувались у працях О. І. Бойцова, О. Ю. Дрозда, О. О. Дудорова, В. А. Бублейника, Р. О. Мовчана, А. І. Терещенка, В. М. Федорова, О. В. Чепки, А. Ю. Швець, М. В. Шульги та ін.

*Метою статті є дослідження поняття та ознак земельної ділянки як предмета складу злочину, що передбачений ч. 1 ст. 197<sup>1</sup> Кримінального кодексу України.*

Законодавче визначення поняття «земельна ділянка» міститься в ст. 79 Земельного кодексу України, відповідно до якої це — частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

У цьому контексті варто звернути увагу, що в більшості випадків, коли йдеться про право власності на землю, мається на увазі не «земля», а «земельна ділянка», оскільки, як вказує В. І. Андрейцев, саме земельна ділянка як найбільш деталізована частина різних категорії земель є тим об'єктом, на який спрямовується інтерес відповідної фізичної або юридичної особи та стосовно якої встановлюється земельна правосуб'єктність і оформлюється відповідний титул — право власності чи право землекористування [1, с. 14]. А. М. Мірошніченко слушно зазначає, що хоч сьогодні терміни «земля» та «земельна ділянка» розглядаються як синоніми, їх слід розглядати як частина та ціле. Земельна ділянка, маючи всі родові ознаки землі, має додаткову видову ознаку — встановлені межі [2, с. 19–20]. З метою уніфікації цих термінів у правовій доктрині вказується, що в законодавстві доцільно запровадити таке поняття, як нерухома власність або ж земельна нерухомість, що включатиме як земельну ділянку з визначеними межами і правами, так і все, що на ній розміщене та безпосередньо з нею пов'язане [3, с. 13]. Тому об'єктом права власності на практиці виступають саме земельні ділянки чи їх частини, що відмежовані одна від одної відповідною межею [4, с. 114]. Таким чином, усталений термін «право власності на землю» фактично означає «право власності на земельну ділянку». А закріплене у ст. 14 Конституції України поняття «земля» необхідно тлумачити як земельну ділянку у випадках набуття і реалізації права власності на землю. При цьому потрібно враховувати, що обсяг та характер прав особи на земельну ділянку обумовлюється правовим режимом ділянки і є невід'ємним від повноваженої особи — суб'єкта земельних відносин [1, с. 17].

Аналізуючи законодавче визначення земельної ділянки, можна вказати такі її ознаки:

- 1) частина земної поверхні;
  - 2) відмежована від решти земної поверхні визначеними у встановленому порядку межами;
  - 3) розташована в межах певної адміністративно-територіальної одиниці (в області, районі, в межах або поза межами населеного пункту);
  - 4) щодо неї визначені певні права (право власності, право постійного користування, оренди тощо), які підлягають обов'язковій державній реєстрації.
- Відповідно до ч. 2 та ч. 3 ст. 79 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на:

- 1) поверхневий (ґрунтовий) шар;
- 2) водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться;



3) простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і вглиб, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Сьогодні майже не виникає дискусій лише щодо визнання складовою частиною земельної ділянки поверхневого (ґрунтового) шару, адже саме з ним пов'язане використання земельної ділянки, а також багаторічних насаджень, оскільки їх неможливо відділити від земельної ділянки без втрати ними своїх властивостей.

Аналізуючи норми ч. 2 та ч. 3 ст. 79 Земельного кодексу України, А. Ю. Швець вказує, що такі поняття, як «водний об'єкт», «ліс», «надра» охоплюються поняттям «земельна ділянка» [5, с. 309]. Водночас А. М. Мірошніченко вважає, що води та ліси не охоплюються поняттям «земельна ділянка», оскільки вони є окремими природними ресурсами і мають відмінний від земельної ділянки правовий режим. Також, на його думку, не охоплюється поняттям «земельна ділянка» і поняття «надра», які відповідно до ст. 4 Кодексу України про надра можуть перебувати виключно у власності українського народу [2, с. 86]. П. Ф. Кулинич також вказує, що до складу земельної ділянки, за загальним правилом, не входять інші природні ресурси [6, с. 216].

У цілому слід погодитись, що поняття земельна ділянка не охоплює таких понять, як ліси, водні об'єкти, оскільки вони є окремими природними ресурсами. Однак у разі вчинення злочину, передбаченого ст. 197<sup>1</sup> Кримінального кодексу України, самовільно може бути зайнята земельна ділянка разом із розташованими на ній лісовими та водними об'єктами (земельна ділянка лісового чи водного фонду). У такому разі її слід розглядати як єдиний об'єкт правових відносин, що об'єднує кілька природних ресурсів, які хоч і є відносно самостійними у правовому розумінні, але нерозривно пов'язані із земельною ділянкою. За таких умов земельну ділянку слід розглядати як складну річ. На підтвердження вказаної позиції слід зазначити, що відповідно до Податкового кодексу України земельні ділянки поділяються на нелісові землі (земельні ділянки, зайняті чагарниками, комунікаціями, сільськогосподарськими угіддями, водами і болотами, малопродуктивними землями тощо) та лісові землі (земельні ділянки, на яких розташовані лісові ділянки).

Відповідно до п. 2 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. № 10 «Про судову практику у справах про злочини проти власності» предметом злочинів проти власності є майно, яке має певну вартість і є чужим для винної особи, в тому числі нерухомі речі [7].

Л. М. Кривоченко зазначає, що майно як предмет переважної більшості злочинів проти власності має такі обов'язкові ознаки:

1) юридичну — право на майно належить певному власнику або особі, якій воно на законній підставі ввірено, знаходиться у її віданні чи під її охороною, водночас для винного таке майно є чужим;

2) економічну — майно повинно становити матеріальну цінність, мати певну вартість;

3) фізичну — це предмети, речі, які можна вилучити, привласнити, спожити, пошкодити, знищити тощо [8, с. 147].

Юридичними ознаками земельної ділянки як предмета злочину є:

1) площа;

2) законодавче віднесення до нерухомих речей (ст. 181 Цивільного кодексу України);

3) державна реєстрація у Державному земельному кадастрі;

4) належність на правовому титулі конкретному власнику чи землеволодільцю;



5) така ділянка є «чужою» для винної особи, тобто вона належить на праві власності іншій особі;

6) віднесення до певної категорії за цільовим призначенням;

7) наявність кадастрового номеру;

8) розміщення на ній нерухомого майна;

9) наявність злочинного діяння, вчиненого з приводу неї, тощо.

У разі самовільного зайняття земельної ділянки важливо визначити такі її ознаки як площа та межі. Площа земельної ділянки залежить переважно від точності визначення координат межових знаків, розміру та форми ділянки і може бути фізична та аналітична. Фізична площа земельної ділянки — це площа земельної поверхні в межах ділянки з урахуванням нерівностей фізичної поверхні землі: схилів, ярів, пагорбів, западин тощо. Аналітична площа земельної ділянки — це площа проекції межі ділянки на площину проекції, в якій встановлена геодезична система координат. Аналітична площа визначається за координатами кутів поворотів межі земельної ділянки. Саме аналітична площа зазначається у правостановлюючих документах і розраховується при вчиненні самовільного зайняття земельної ділянки.

Межі земельної ділянки — це сукупність ліній, що утворюють замкнений контур і розмежовують земельні ділянки. Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) позначаються межовими знаками, якими закріплюється місцезнаходження поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Економічною ознакою земельної ділянки є її вартість, яка є еквівалентом цінності земельної ділянки, що виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець. Основою для визначення ціни землі є її оцінка, яка поділяється на нормативну та експертну грошову. Нормативна оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності тощо. Експертна грошова оцінка застосовується для визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди [9].

До фізичних ознак земельної ділянки належать ті ознаки (характеристики), які відображають її природні властивості. До них можна віднести конфігурацію, геологічні параметри (експозиція та крутизна схилу, заболоченість, еродованість, режим ґрунтових вод та паводків), переважний напрямок повітряних потоків, фізико-хімічні характеристики, родючість та стан ґрунтів (бонітет) тощо.

Сукупність ознак земельної ділянки становлять відомості про земельні ділянки, які включаюся до Державного земельного кадастру.

Чинне законодавство України передбачає, що земельна ділянка може бути подільною і неподільною (ст. 88 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного кодексу України). У зв'язку з цим, на думку О. О. Дудорова, у ст. 197<sup>1</sup> КК України необхідно здійснити вказівку на частину земельної ділянки як окремий предмет передбаченого цією статтею злочину, яка була б юридично коректним вирішенням проблеми кримінально-правової оцінки протиправного приєднання винною особою частини суміжних земель до своєї ділянки [10, с. 33]. Необхідно також звернути увагу на те, що КК України передбачає відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки, але не за самовільне зайняття її частини. Якщо буквально тлумачити вказаний нормативно-правовий акт, то в разі зайняття частини земельної ділянки відсутнім є предмет злочину, адже ним має бути



земельна ділянка з визначеними на місцевості межами, а не частина земельної ділянки без визначених меж.

Щодо цього Д. В. Дударець наголошує на тому, що в більшості випадків під час самовільного зайняття земельної ділянки винна особа не з'ясовує її довжину, ширину, межі та захоплює не конкретну земельну ділянку, а земельну площу. Причому така площа може складатися із частин земельних ділянок, окремих невеликих земельних ділянок [11, с. 44]. В. А. Бублейник та А. І. Терещенко вказують, що більш логічним було б у диспозиції ст. 197<sup>1</sup> КК України визначити як предмет злочину не земельну ділянку, а землю, а в примітці до цієї статті визначити, що під землею необхідно розуміти частину поверхні землі з урахуванням фактичного місця розташування незаконного захоплення [12, с. 230]. Аналіз судових рішень також підтверджує те, що суди при розгляді справ про самовільне зайняття земельної ділянки розглядають предмет цього злочину як частину земної поверхні в межах її фактичного використання. При цьому не має значення, чи є така ділянка цілісною, чи тільки частиною іншої земельної ділянки, або складається з кількох земельних ділянок. Тобто предметом досліджуваного злочину слід розуміти конкретну земельну ділянку (або кілька земельних ділянок) у тих межах, у яких вона самовільно зайнята і фактично використовується.

Також може бути самовільно зайнята земельна ділянка, яка не має визначеного власника. Це так звані нерозподілені (невитребовані) земельні ділянки. Такі ділянки не визначені в натурі і розташовуються, як правило, в контурах певного поля. При цьому відповідно до ст. 13 Закону України від 5 червня 2003 р. № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток» «нерозподілені (невитребовані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками документів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається в договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі у разі, якщо відоме їх місцезнаходження [13].

Слід зауважити, що самовільно зайнятою може бути будь-яка земельна ділянка незалежно від її цільового призначення та наявності певного правового режиму. Але самовільне зайняття земельної ділянки, що має спеціальний правовий режим (земельна ділянка особливо цінних земель, земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель), визнається кваліфікуючою ознакою складу злочину, передбаченого ч. 1 ст. 197<sup>1</sup> КК України.

У науковій літературі вказується, що предмету злочину, тобто речам або іншим предметам зовнішнього світу, заподіюється шкода при злочинному посяганні щодо них [14, с. 39]. Щодо цього потрібно зауважити, що земельній ділянці як предмету складу злочину, передбаченому ст. 197<sup>1</sup> КК України, шкода може і не заподіюватись. Так, трапляються випадки, коли особи самовільно займають і починають використовувати земельні ділянки, які тривалий час ніким не оброблялись, заросли бур'янами і не приносили жодної користі (прибутку) їх власникам. При цьому в разі самовільного зайняття проводиться їх поверхнева обробка, вносяться органічні та мінеральні добрива, що призводить до підвищення родючості самовільно зайнятих земельних ділянок. Тобто за таких умов шкода предмету злочину може і не заподіюватись — навпаки, він поліпшується.



Отож аналіз чинного законодавства та висловлених науковцями думок дозволяє концептуально визначити найбільш істотні ознаки земельної ділянки як предмета злочину, що передбачений ч. 1 ст. 197<sup>1</sup> КК України:

- 1) є нерухомим майном, виникнення, зміна та припинення прав щодо якого здійснюється у встановленому законодавством порядку та потребує державної реєстрації;
- 2) є об'єктом права власності чи об'єктом інших речових прав на майно;
- 3) належить на відповідному юридичному титулі конкретній юридичній чи фізичній особі, державі чи територіальній громаді;
- 4) має певну вартість;
- 5) має площу та конкретні межі, які визначаються з урахуванням фактичного місця її використання (самовільного зайняття);
- 6) має встановлене відповідно до законодавства цільове призначення;
- 7) є складною річчю, що включає частину земної поверхні (грунт), водні об'єкти, ліси і чагарники, багаторічні насадження, які на ній знаходяться (може об'єднувати кілька природних ресурсів);
- 8) виступає єдиним об'єктом правових відносин, що можуть регулюватися за допомогою кількох взаємопов'язаних природоресурсних галузей права;
- 9) має якісні, геологічні, фізико-хімічні характеристики, від яких залежить її вартість та цільове призначення;
- 10) може складатися з кількох земельних ділянок, які мають одного власника;
- 11) використовується особою, яка не має жодних прав на таке використання (є для неї чужою).

#### Список використаних джерел

1. *Андрейцев В. І.* Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України // Науково-практичні коментарі. К., 2002. № 2. С. 3–19.
2. *Мірошниченко А. М.* Земельне право України. 2-ге вид., перероб. і доп. К. : Алерта, 2011. 680 с.
3. *Бондар О. Г.* Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. К., 2005. 20 с.
4. *Семчик В. І., Кулинич П. Ф., Шутьга М. В.* Земельне право України. К. : Ін Юре, 2008. 600 с.
5. *Швець А. Ю.* Предмет самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва // Митна справа. 2011. № 1. С. 307–314.
6. *Кулинич П. Ф.* Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види // Часопис Київського університету права. 2010. № 3. С. 215–219.
7. Про судову практику у справах про злочини проти власності : постанова Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 р. № 10 // Вісник Верховного Суду України. 2009. № 12. С. 9–16.
8. Кримінальне право України. Загальна частина / [Ю. В. Баулін, В. І. Борисов, В. І. Тютюгін та ін.] ; за ред. В. В. Сташиса, В. Я. Тація. [4-те вид., переробл. і доп.]. Х. : Право, 2010. 608 с.
9. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 // Офіційний вісник України. 2002. № 42. Ст. 1941.
10. *Дудоров О. О., Мельник М. І.* Кримінально-правова характеристика самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва // Вісник Верховного Суду України. 2007. № 12. С. 29–36.
11. *Дударець Д. В.* Самовільне зайняття земельної ділянки і самовільне будівництво за Кримінальним кодексом України: порівняльний аспект, проблеми формулювання та перспективи удосконалення // Судова апеляція. 2009. № 3. С. 37–48.



12. Терещенко А. І., Бублейник В. А. Кримінально-правова характеристика самовільного зайняття земельної ділянки // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. 2008. № 2. С. 221–232.
13. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 05.06.2003 р. № 899–IV // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 38. Ст. 314.
14. Агаев И. Б. Состав преступления: понятие, элементы, значение. М. : Юристъ, 2004. 335 с.

Надійшла до редакції 12.11.2016

### Захарчук В. Н. Самовольно занятый земельный участок как предмет преступления

*Исследуются нормы действующего законодательства относительно определения понятия «земельный участок» и установления его признаков как предмета преступления «самовольное занятие земельного участка». Определено, что предметом этого преступления является земельный участок в пределах его фактического занятия и противоправного использования. Такой участок является детализированной частью земной поверхности, относительно которой устанавливается земельная правосубъектность и оформляется право собственности или право землепользования. Указано, что понятие «земельный участок» соотносится с понятием «земля» как часть и целое, поскольку понятие «земельный участок» имеет дополнительный признак — определенные границы. Исследованы юридические, экономические и физические признаки земельного участка как предмета преступления. В случае самовольного занятия земельного участка в первую очередь важно определить его целевое назначение и площадь. Сделан вывод, что земельный участок следует рассматривать как единый объект правовых отношений, который может объединять несколько природных ресурсов, которые неразрывно связаны с ним, в частности леса, водные ресурсы, и предложено рассматривать земельный участок как сложную вещь. Также проанализированы особенности уголовной ответственности за самовольное занятие невоस्तребованных земельных участков.*

**Ключевые слова:** земля, земельный участок, площадь земельного участка, границы земельного участка, собственник, землепользователь.

### Zakharchuk, V. N. Unauthorized Occupation of Land Lot as a Subject of Crime

*The article investigates the current legislation regarding the definition of «land lot» and the establishment of its features as a crime «unauthorized occupation of land lot» subject. It is determined that the subject of this crime is a land lot within its de facto occupation and misuse. Such lot is a part of a detailed Earth's surface with respect to which the land's legal personality is established and the right of ownership or land use is issued. It is indicated that the concept of «land lot» refers to the concept of «land» as part and whole, since the concept of «land lot» has an additional feature — defined boundaries. We studied legal, economic, and physical attributes of land as a crime subject. In the case of unauthorized occupation of land lot it is important to define its purpose and area. It is concluded that land lot should be treated as a single object of legal relations, which may combine several of natural resources, which are inextricably linked to it, such as forests, water resources and land, it is proposed to consider land lot as a complex thing. Features of criminal liability for unauthorized occupation of unclaimed land lots are also analyzed.*

**Keywords:** land, land lot, land area, boundaries of land lot, owner, land user.

