

Сахарова Єва Русланівна,

курсант 3-го курсу навчально-наукового інституту № 1 Національної академії внутрішніх справ

Науковий керівник: професор кафедри кримінального права Національної академії внутрішніх справ, кандидат юридичних наук, доцент **Кришевич Ольга Володимирівна**

САМОВІЛЬНЕ ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА САМОВІЛЬНЕ БУДІВНИЦТВО

Надалі частіше у сучасному суспільстві постає проблема самовільного зайняття земельних ділянок та самовільного будівництва, саме тому Кримінальний Кодекс України передбачає склад злочину, що знаходить свій вияв у ст. 197-1 ККУ. У цій статті передбачено відповідальність за два самостійних, хоч і пов'язаних між собою, злочини - самовільне зайняття земельної ділянки, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику (ч. 1), і самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці (ч. 3).

Потерпілим від злочинів, передбачених ч. 1 і ч. 3 ст. 197-1, є законний володільць або власник самовільно зайнятої земельної ділянки. Основним безпосереднім об'єктом злочину, передбаченого ч. 1 ст. 197-1, є право власності на землю (право володіння і користування землею), а злочину, передбаченого ч. 3, - встановлений законодавством порядок будівництва на земельних ділянках відповідних об'єктів (будівель та споруд). Додатковими об'єктом виступає, зокрема: правомірна управлінська діяльність державних і самоврядних органів у галузі земельних та архітектурно-будівельних відносин; система оподаткування (винні у самовільному зайнятті земельних ділянок, як правило, не сплачують плату за землю, яка включає земельний податок й орендну плату за земельні ділянки державної і комунальної власності і входить у систему оподаткування).

Предметом злочину, передбаченого ч. 1 ст. 197-1, виступає конкретна земельна ділянка, під якою треба розуміти частину земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Згідно, до ст. 79 Земельного Кодексу, під земельною ділянкою слід розуміти частину земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Злочин, передбачений ст. 197-1, може бути вчинений стосовно земельної ділянки будь-якої категорії, на які поділяються землі України за основним цільовим призначенням (землі

сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, водного фонду, промисловості, транспорту, запасу тощо). Самовільне зайняття земельної ділянки має місце і у випадку, коли власник або законний володілець земельної ділянки самовільно змінює її межі, приєднуючи частину суміжних земель до своєї ділянки. Під будівлею як предметом злочину, передбаченого ч. 3 ст. 197-1, слід розуміти об'єкт будівництва, призначений для постійного або тимчасового перебування людей із захистом їх від впливу несприятливих атмосферних умов (житловий будинок, літня кухня, школа, вокзал тощо). Для кваліфікації даного злочину не має значення те, яке призначення має самовільно збудована будівля або споруда - житлово-цивільне, комунальне, промислове або інше.

Об'єктивна сторона злочину, передбаченого ч. 1 ст. 197-1, полягає у самовільному зайнятті земельної ділянки, а злочину, передбаченого ч. 3 цієї статті, – у самовільному будівництві будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці. Самовільне зайняття земельної ділянки - це фактичне заволодіння (чи заволодіння і користування) земельною ділянкою або її частиною, вчинене в особистих інтересах або інтересах інших осіб тим, кому ця ділянка у встановленому порядку не надавалась у володіння і користування (постійне, оренда, земельний сервітут, емфітевізис, суперфіцій) або не передавалась у власність, або за відсутності вчинення правочину щодо такої земельної ділянки (чи щодо об'єкта, розташованого на земельній ділянці). Зайняття земельної ділянки як злочин може полягати у різноманітних діях, у тому числі в експлуатації земельної ділянки у значенні вилучення її корисних властивостей. Самовільне зайняття земельної ділянки є злочином із матеріальним складом, який вважається закінченням з того моменту, коли особа фактично заволоділа земельною ділянкою або розпочала її протиправну експлуатацію (освоєння), завдавши цим власнику земельної ділянки або її законному володільцю значної шкоди.

Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці полягає у веденні на такій ділянці без належного дозволу будівельних робіт (у тому числі земляних), а також виконанні монтажних робіт по спорудженню нового об'єкта – будівлі чи споруди. Поняттям будівництва охоплюється як нове будівництво, так і реконструкція, реставрація, впорядкування або капітальний ремонт вже існуючих об'єктів – будівель чи споруд, розширення і технічне переоснащення підприємств. При цьому із змісту ч. 3 ст. 197-1 випливає, що поняття кримінально караного самовільного будівництва має специфіку, яка полягає у його поєднанні із самовільним зайняттям земельної ділянки.

Злочин, передбачений ч. 3 ст. 197-1, визнається закінченим не з моменту зведення готової будівлі або споруди, а з початку ведення будівельних робіт на самовільно зайнятій земельній ділянці. Не є злочином несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель, наданих на підставі договору у тимчасове (короткострокове або довгострокове) користування – таке діяння визнається адміністративним проступком (ст. 54 КУпАП).

Суб'єкт злочинів, передбачених різними частинами ст. 197-1, – загальний або спеціальний (службова особа). Дії службової особи за наявності підстав потребують додаткової кваліфікації за ст. 364 або 365. Суб'єктивна сторона самовільного зайняття земельної ділянки і самовільного будівництва на ній будівель або споруд характеризується прямим умислом. Винна особа усвідомлює відсутність у неї права на конкретну земельну ділянку (права здійснювати будівельні роботи), однак бажає її захопити (збудувати на ній будівлю або споруду). Психічне ставлення до значної шкоди, заподіяної власнику земельної ділянки або її законному володільцю (ч. 1 ст. 197-1), може бути у формі непрямого умислу. Помилка особи щодо справжніх меж того чи іншого землеволодіння має виключати відповідальність за ст. 197-1 КК через відсутність умислу.

Кваліфікуючими ознаками самовільного зайняття земельної ділянки є вчинення цього злочину: особою, раніше судимою за злочин, передбачений ст. 197-1; групою осіб; щодо земельних ділянок особливо цінних земель, земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель (ч. 2 ст. 197-1). Кваліфікуючими ознаками самовільного будівництва будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці є: ведення такого будівництва на земельній ділянці, що є особливо цінною, земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони чи зонах особливого режиму використання земель; вчинення його особою, раніше судимою за такий самий злочин або злочин, передбачений ч. 3 ст. 197-1 (ч. 4 ст. 197-1).

Самовільне зайняття земельної ділянки як злочин, передбачений ч. 1 та ч. 2 ст. 197-1, потрібно відмежовувати від інших злочинів проти власності – шахрайства і вимагання. Якщо самовільне зайняття земельної ділянки означає фактичне заволодіння (користування) земельною ділянкою, не поєднане з отриманням титулу на неї, то винний у шахрайстві або вимаганні у певний спосіб отримує (прагне отримати) правовстановлювальний документ на земельну ділянку. Самовільне зайняття земельної ділянки слід також відрізнити від порушення порядку надання земельної ділянки у власність чи у користування. Такі діяння можуть кваліфікуватись за статтями КК, які

передбачають відповідальність за злочини у сфері службової діяльності. Також, слід відмежовувати самовільне захоплення земельної ділянки від такого поняття як рейдерство. Найчастіше під рейдерством розуміють захоплення підприємства, тобто незаконне отримання доступу до управління підприємством та розпорядження активами підприємства (майном, грошима на рахунках). Класична схема рейдерства передбачає підробку, створення, отримання в суді документів, що свідчать про перехід права власності на майно чи корпоративні права. Рейдерство ставить на меті отримати право власності на майно, в той час як самовільне зайняття земельної ділянки такої мети не має.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України: прийнятий Верховною Радою України від 25.10.2001 № 132/94-ВР // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
2. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 7 грудня 1984 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1984. – Додаток до № 51. – Ст. 1122.
3. Кримінальний кодекс України від 6 квітня 2001 р. № 16. Ст. 203.
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України.