

ПРАВООХОРОННА ДІЯЛЬНІСТЬ



*Олександр Світличний,
доктор юридичних наук, доцент,
професор кафедри цивільного та
господарського права Національного
університету біоресурсів і
природокористування України*

УДК 349.4

Юридична відповідальність за порушення самовільно зайнятої земельної ділянки

Юридична відповідальність відіграє особливу роль в охороні земель, є одним із дієвих засобів, які застосовуються до винних осіб за порушення земельного законодавства. Невідповідність положень різних галузей права, недостатня правова розробка механізму застосування та притягнення до юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства негативно впливає на її ефективності. В залежності від виду правопорушення земельного законодавства, відсутності чи нанесенні майнового збитку нанесеного правопорушенням, а також ступеню державної безпеки, до порушника можуть застосовуватися різні види юридичної відповідальності.

Розглядаючи юридичну відповідальність, слід зазначити, що поширеною є класифікація юридичної відповідальності залежно від об'єкта належності правової норми, що порушена. На цій підставі у теорії права розрізняють такі види юридичної відповідальності, як кримінальна,

адміністративна, цивільно-правова, дисциплінарна відповідальність. Зазначені види юридичної відповідальності є загальновизнаними і саме у межах вказаних видів винні особи притягуються до юридичної відповідальності [1, с. 139–140].

Аналіз останніх досліджень і публікацій свідчить, що питання відповідальності за порушення земельного законодавства є досить складним і суперечливим як з наукової, так і з практичної точок зору, на що звертали увагу такі українські вчені, як: В. К. Каракаш, В. І. Курило, Т. С. Кичелюк, С. О. Погрібний, А. М. Мірошніченко, О. С. Мірошніченко, В. І. Семчик та ін. Але відсутність комплексного аналізу застосовуватися юридичної відповідальності за порушення самовільно зайнятої земельної ділянки, а також розроблення пропозицій, обумовлює актуальність цієї статті.

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. Разом з тим, у вирішенні питання про застосування відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки необхідно враховувати, що саме по собі встановлення посадочними особами Державної екологічної інспекції України, на яку поставною Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2014 р. № 442, покладено функції із здійснення державного нагляду (контролю) в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності [2], наявності фактичного користування земельною ділянкою без документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для кваліфікації такого використання земельної ділянки як самовільного її зайняття, відповідно до приписів норм ст. 53–1 КУпАП, або ст. 197–1 КК України [3, 4].

Такий перелік не буде повним з огляду на приписи ст. 211 ЗК України, згідно якої громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за порушення, які перелічені в нормах цієї статті [5].

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. Разом з тим, у вирішенні питання про застосування відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки необхідно враховувати, що саме по собі встановлення судом наявності фактичного користування земельною ділянкою без документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою

підставою для кваліфікації такого використання земельної ділянки як самовільного її зайняття. У вирішенні таких спорів необхідно досліджувати, чи передбачено спеціальним законом отримання правовстановлюючих документів на земельну ділянку для розміщення певних об'єктів, причини відсутності таких документів у особи, що використовує земельну ділянку, наявність у особи права на отримання земельної ділянки у власність чи в користування, вжиття нею заходів до оформлення права на земельну ділянку тощо.

Аналіз правозастосовної діяльності свідчить, що нерідко норми земельного законодавства порушують суб'єкти господарювання, які у своїй діяльності використовують земельні ділянки, і яким на підставі ордеру та інших дозвільних документів надано право на здійснення підприємницької діяльності, зокрема, на відповідній території, земельній ділянці або у приміщенні такі суб'єкти здійснюють господарську (підприємницьку) діяльність.

Відповідно до ч. 1 ст. 79 ЗК України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Отже, надані дозвільні документи торгівлі та право на здійснення підприємницької діяльності, та розміщення малої архітектурної форми для здійснення підприємницької діяльності за відсутності правовстановлюючих документів на земельну ділянку, на якій вона розміщена, може свідчити про самовільне зайняттям земельної ділянки і підлягають поверненню відповідно до ст. 212 ЗК України.

Проблемним є також право на земельну ділянку при придбанні житлового будинку, будівлі або споруди, що розміщені на ній. У цьому питанні слід керуватися нормами ст. 377 ЦК України, відповідно до якої до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земе-

льну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то у разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

З огляду на приписи норм ЦК України, зокрема, ч. 1 ст. 182, право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації, ч. 2 ст. 331, згідно якої право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна); якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації; право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації, та ст. 657 ЦК України, згідно якої договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

У разі встановлення факту правомірною набуття особою права на нерухоме майно за наявності у попереднього власника належного оформленого права на земельну ділянку, на якій воно розміщене, необхідно враховувати, що така осо-

ба набула права на відповідну земельну ділянку. З виникненням прав власності на будівлю чи споруду у юридичної особи виникає право одержати земельну ділянку в користування, а розглянути таке питання та прийняти відповідне рішення в строки, встановлені законом, зобов'язаний відповідний повноважний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. Тому, відсутність у такої особи переоформлених на її ім'я правовстановлюючих документів на земельну ділянку не може кваліфікуватися як самовільне зайняття земельної ділянки.

З урахуванням викладеного в таких випадках положення ст. 212 ЗК України застосуванню не підлягають. Водночас, вирішуючи спори за позовами органів державної влади або місцевого самоврядування про стягнення з особи, яка набула у власність житловий будинок, будівлю або споруду і не переоформила право користування земельною ділянкою, шкоди у вигляді упущеної вигоди (зокрема у розмірі неодержаної плати за оренду земельної ділянки), господарські суди, крім спеціальних норм, повинні брати до уваги загальні положення ст. 22 ЦК України, в частині відшкодування збитків та інших способів відшкодування майнової шкоди, глави 82 ЦК України «Відшкодування шкоди», ст. 224 ГК України, згідно якої часник господарських відносин, який порушив господарське зобов'язання або установлені вимоги щодо здійснення господарської діяльності, повинен відшкодувати завдані цим збитки суб'єкту, права або законні інтереси якого порушено [6].

У розумінні ч. 2 ст. 224 ГК України, під збитками розуміються витрати, зроблені управненою стороною, втрата або пошкодження її майна, а також не одержані нею доходи, які управнена сторона одержала б у разі належного виконання зобов'язання або додержання правил здійснення господарської діяльності другою стороною.

Крім того, для застосування такого заходу відповідальності слід встановлювати як наявність у діях винної особи усіх чотирьох елементів складу цивільного правопорушення (протиправної поведінки, збитків, причинного зв'язку між протиправною поведінкою та збитками і вини), так і ступінь вини в розумінні ст. 1193 ЦК України, згідно якої шкода, завдана потерпілому внаслідок його умислу, не відшкодовується. Якщо груба необережність потерпілого сприяла виникненню або збільшенню шкоди, то залежно від ступеня вини потерпілого (а в разі вини особи, яка завдала шкоди, – також залежно від ступеня її вини) розмір відшкодування зменшується, якщо інше не встановлено законом.

При цьому вина потерпілого не враховується у разі відшкодування додаткових витрат, передбачених ч. 1 ст. 1195 ЦК України («Відшкодування шкоди, завданої каліцтвом або іншим ушкодженням здоров'я»), у разі відшкодування шкоди, завданої смертю годувальника та у разі відшкодування витрат на поховання. Проте, суд може зменшити розмір відшкодування шкоди, завданої фізичною особою, залежно від її матеріального становища, крім випадків, коли шкоди завдано вчиненням злочину.

У розгляді таких справ суди мають враховувати обставини вчи-

нення господарюючими суб'єктами дій щодо оформлення відповідного землекористування та факти своєчасного виявлення контролюючими органами користування земельними ділянками без оформлення правостановлюючих документів, а також вчинення дій щодо спонукання суб'єкта оформити право землекористування, викладені у Постанові Пленуму Вищого Господарського Суду України № 6 від 17 травня 2011 р. [7].

Проведений аналіз національного законодавства, яке регламентує порядок використання земельної ділянки та передбачає відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки, свідчить, що з метою однакового і правильного його застосування, посадові особи Державної екологічної інспекції України, які відповідно до покладених на них завдань організують та здійснюють державний нагляд (контроль) у частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності, інші посадові особи органів публічної влади та суди (судді) мають всі підстави у вирішенні питання пов'язаного із використанням земельної ділянки використовувати чинне національне законодавство з метою однакового і правильного його застосування.

Список використаних джерел

1. *Світличний О. П.* Правовий аналіз вивчення та застосування земельно-правової відповідальності як спеціального виду юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства/О. П. Світличний//Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2010. – № 4-5. – с. 139–145.
2. *Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади: постановова Кабінету Міністрів України № 442 від 10 вересня 2014 року*// [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua>
3. *Кодекс України про адміністративні правопорушення від 7 грудня 1984 року* // Відомості Верховної Ради Української РСР. – 1984. – № 51. – Ст. 1122.
4. *Кримінальний кодекс України від 5 квітня 2001 року*// Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 25–26. – Ст. 131.

5. *Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року*// Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.

6. *Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року*// Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18, № 19–20, № 21–22. – Ст. 144.

7. *Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова Пленуму Вишого Господарського Суду України № 6 від 17 травня 2011 року*//[Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http:// zakon4. rada. gov. ua](http://zakon4.rada.gov.ua)

Світличний О. П. Юридична відповідальність за порушення самовільно зайнятої земельної ділянки

У статті розкриваються окремі питання, пов'язані із юридичною відповідальністю за самовільно заняту земельну ділянку та пропонуються шляхи вирішення цього питання.

Ключові слова: законодавство, земельні ділянки, правозастосовна діяльність, юридична відповідальність, шляхи вирішення.

Светличный А. П. Юридическая ответственность за нарушение самовольно занятого земельного участка

В статье раскрываются отдельные вопросы, связанные с юридической ответственностью за самовольно захваченный земельный участок и предлагаются пути решения этого вопроса.

Ключевые слова: законодательство, земельные участки, правоприменительная деятельность, юридическая ответственность, пути решения.

Svetlichnyj A. Legal responsibility for violation of illegally occupied land

In the article the separate questions related to legal responsibility for wilfully occupied land lot are disclosed and the solution approaches are offered.

Key words: legislation, land lots, law-enforcement activity, legal responsibility, solution approaches.