



Віктор Миколайович ЗАХАРЧУК,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри кримінального права та процесу
Хмельницького університету управління та права,
yur_viddil@univer.km.ua

УДК 343.7

ОСОБЛИВОСТІ КВАЛІФІКАЦІЇ САМОВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА НА САМОВІЛЬНО ЗАЙНЯТІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ

Обґрунтовано, що самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці слід розглядати як самостійний злочин із формальним складом, що сконструйований законодавцем шляхом вказівки на спосіб фактичного використання земельної ділянки — здійснення на ній самовільного будівництва будівель або споруд. Такі дії визнаються злочинними незалежно від розміру шкоди, що заподіяна законному власникові або володільцеві самовільним зайняттям земельної ділянки чи самовільним будівництвом та стадії, на якій перебуває будівництво. Зроблено висновок, що самовільне будівництво є ускладненим одиничним злочином, суспільно небезпечне діяння якого полягає у самовільному зайнятті земельної ділянки, здійсненні підготовчих робіт і подальшому виконанні будівельних робіт. Така дія, як будівництво на самовільно зайнятій земельній ділянці будівель або споруд, має визначальне значення, оскільки за її відсутності самовільне зайняття земельної ділянки, яким не завдана значна шкода, не є злочином. Здійснено критичний аналіз наукової позиції щодо необхідності законодавчого формулювання самовільного будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці як злочину з матеріальним складом.

Ключові слова: самовільне зайняття земельної ділянки, самовільне будівництво, будівля, споруда, земельна ділянка.

У наукових колах та в судовій практиці відсутній єдиний підхід до кваліфікації самовільного будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці. Так, в одних випадках такі дії розглядаються як самостійний злочин і кваліфікуються за ч. 3 ст. 197¹ Кримінального кодексу України (далі — КК України) як самовільне будівництво на самовільно зайнятій земельній ділянці незалежно від того, чи заподіяно таким будівництвом або самовільним зайняттям земельної ділянки значну шкоду, чи ні. В інших випадках самовільне будівництво на земельній ділянці кваліфікується як злочин лише у разі, якщо такими діями заподіяно значну шкоду власнику або законному володільцю земельної ділянки.



Неоднозначно вирішується питання кваліфікації самовільного зайняття земельної ділянки за сукупністю із самовільним будівництвом на ній будівель або споруд. Усе це створює певні труднощі в правозастосуванні норм ст. 197¹ КК України.

Питання кримінально-правової кваліфікації самовільного будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці досліджувалось у працях В. А. Бублейника, І. Б. Габаїдзе, О. О. Дудорова, Т. І. Карпова, М. І. Панова, Г. Ф. Поленова, А. І. Терещенко, І. К. Тупіко, Р. О. Мовчана, В. М. Федорова та ін. Однак деякі аспекти вказаної проблематики потребують аналізу та подальшого дослідження.

Мета статті — проаналізувати особливості кваліфікації самовільного будівництва, що вчинене на самовільно зайнятій земельній ділянці.

У ч. 1 ст. 376 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) вказано, що самочинним визнається будівництво, яке було здійснене або здійснюється за наявності таких обставин:

- 1) на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети;
- 2) без належного дозволу чи належно затвердженого проекту;
- 3) з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Таким чином, ст. 376 ЦК України “Самочинне будівництво” поширюється на власників земельних ділянок і землекористувачів, а також на тих осіб, які не мають оформлених прав на земельні ділянки. Потрібно вказати, що, на відміну від ст. 376 ЦК України, в ч. 3 ст. 197¹ КК України передбачена відповідальність за самовільне, а не самочинне будівництво.

Тому в сучасній правовій системі України вживаються два терміни: “самовільне будівництво” і “самочинне будівництво”.

Щодо застосування вказаних термінів необхідно вказати на те, що в диспозиції ч. 3 ст. 197¹ КК України фактично передбачена відповідальність за один із видів самочинного будівництва, що передбачений у ст. 376 ЦК України (будівництво будівель або споруд на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети), однак видається, що він помилково названий самовільним, а не самочинним будівництвом. Р. О. Мовчан взагалі наголошує на недоцільності вказівки в диспозиції ч. 3 ст. 197¹ КК України на самовільність будівництва, оскільки будівництво на самовільно зайнятій земельній ділянці в будь-якому разі вважається самовільним [1, с. 10–11].

Зі змісту ч. 3 ст. 197¹ КК України випливає, що передбачена цією частиною відповідальність за самовільне будівництво має певну особливість, яка полягає у його поєднанні із самовільним зайняттям земельної ділянки. Тобто лише в тому разі, коли будівництво здійснюється на самовільно зайнятій земельній ділянці, воно тягне за собою відповідальність, передбачену ч. 3 (4) ст. 197¹ КК України. Інші різновиди самочинного будівництва, що передбачені у ст. 376 ЦК України ознак аналізованого складу злочину не містять [2, с. 267]. Зважаючи на те, що реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані може проводитися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, при притягненні винної особи до кримінальної відповідальності за ч. 3 (4) ст. 197¹ КК України будівництво потрібно розглядати лише як спорудження нового об'єкта, однією із умов будівництва якого є отримання документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою або договору суперфіцію.



Оскільки в диспозиції ч. 3 ст. 197¹ КК України законодавцем безпосередньо не вказані суспільно небезпечні наслідки, що зазначені в ч. 1 цієї ж статті, вже фактичне поєднання самовільного зайняття земельної ділянки і початку будівництва на ділянці будівель або споруд свідчить про підвищену суспільну небезпеку таких дій і визнається злочином незалежно від розміру заподіяної шкоди. Вказівка у ч. 3 ст. 197¹ КК України на земельну ділянку, “зазначену у частині першій цієї статті”, означає тільки те, що самовільно зайнята земельна ділянка як місце самовільного будівництва не належить до числа земель з особливим правовим режимом, вказаних у ч. 2 ст. 197¹ КК України [3, с. 241]. Те, що для кваліфікації самовільного будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці не є обов’язковим заподіяння такими діями шкоди у значному розмірі, також підтверджене матеріалами судової практики. Так, вироком Петровського районного суду м. Донецьк Особа_1 був визнаний винним у вчиненні злочину, передбаченого ч. 3 ст. 197¹ КК України за те, що самовільно зайняв земельну ділянку площею 0,0050 га, після чого, не маючи жодних дозволів та погоджень, збудував на вказаній земельній ділянці капітальну будівлю — сарай [4].

Зважаючи на те, що початковим етапом майже кожного виду будівництва є закладення фундаменту майбутнього об’єкта будівництва, то саме такі дії слід вважати моментом закінчення самовільного будівництва. Перенесення моменту закінчення злочину на більш пізню стадію, а саме на повне завершення будівництва, було б, на думку І. Б. Габаїдзе, перепоною до припинення засобами кримінального права фактів самовільного будівництва ще на їх початку [5, с. 9]. Важливо встановити, що на самовільно зайнятій земельній ділянці будується об’єкт (будівля, споруда), який пов’язаний фундаментом із землею та визнається у встановленому законодавством порядку нерухомим майном. Слід зазначити, що для складу цього злочину обов’язковою ознакою є місце його вчинення, тобто певна територія, на якій вчинюється злочин — самовільно зайнята земельна ділянка.

Попри те, що самовільне будівництво є самостійним складом злочину, воно тісно пов’язане із самовільним зайняттям земельної ділянки. Адже в разі вчинення самовільного будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці хоч і має місце вчинення особою у різний час двох дій, але вони є пов’язаними між собою. Їх взаємозв’язок полягає в тому, що одна з них створює передумови для здійснення іншої. Особа спочатку здійснює самовільне зайняття земельної ділянки: її відгородження, розчищення, облаштування під’їзних доріг, розміщення техніки, будівельних матеріалів, копання котлованів і траншей, розміщення тимчасових будівель та споруд, необхідних для обслуговування будівництва тощо, тобто здійснює підготовчі роботи, необхідні для початку будівництва будівель або споруд. А потім розпочинає будівельні роботи (будівництво): влаштування фундаменту; налагодження, монтаж бетонних і залізобетонних конструкцій; зведення несучих та огорожувальних конструкцій; зведення стін; будівництво даху; інженерні роботи; зовнішнє оздоблення тощо, використовуючи для цього самовільно зайняту земельну ділянку.

За вказаних умов самовільне будівництво слід розглядати як одну із дій, що свідчить про фактичне використання земельної ділянки, поряд із такими діями, як зайняття земельної ділянки для вирощування на ній сільськогосподарських культур, добування корисних копалин, розміщення будівельних матеріалів, техніки тощо. У такому разі чітко виділяється спосіб



використання земельної ділянки — шляхом здійснення на ній самовільного будівництва. Згідно з правилами кримінально-правової кваліфікації кваліфікація злочину і спосіб його вчинення підкоряється загальному правилу: діяння, при якому певні дії є його способом, складовою частиною об'єктивної сторони іншого злочину, кваліфікується як один злочин [6, с. 45]. Тому в цьому разі відсутня реальна сукупність злочинів, і самовільне будівництво на самовільно зайнятій земельній ділянці повністю охоплюватиметься ч. 3 ст. 197¹ КК України.

Саме такий підхід був усталений у судовій практиці та юридичній науці в радянський період. Він базувався на постанові Пленуму Верховного Суду РРФСР № 17 від 5 серпня 1963 р. “Про судову практику по справах про самовільний захват землі і самовільне будівництво індивідуальних житлових будинків”. У п. 7 цієї постанови вказувалось, що в тих випадках, коли самовільному будівництву передують самовільне захоплення земельної ділянки, дії осіб становлять єдиний злочин, передбачений ч. 2 ст. 199 КК РРФСР. Кваліфікувати вказані дії за сукупністю ч. 1 та ч. 2 ст. 199 КК РРФСР не вимагалось [7, с. 191].

Неможлива за таких умов і ідеальна сукупність злочинів, при якій два чи більше злочини виконуються одним діянням. Це пояснюється тим, що особа не може розпочати будівництво, не вчинивши перед цим зайняття земельної ділянки. Тобто дії обов'язково віддалені одна від одної певним проміжком часу. Крім того, при вчиненні самовільного будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці основним безпосереднім об'єктом, на який посягають ці дії, є насамперед право власності на землю, а встановлений порядок будівництва будівель чи споруд на земельній ділянці, слід вважати додатковим обов'язковим об'єктом, через який здійснюється посягання на право власності на землю та який не становить суспільної сутності цього злочину.

Оскільки склад самовільного будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці не охоплює суспільно небезпечних наслідків у виді матеріальної шкоди, які можуть бути заподіяні вчиненням цього злочину, слід погодитись з О. О. Дудоровим, який вказує, що у разі, коли користування самовільно зайнятою земельною ділянкою набуває вигляду самовільного будівництва на ній будівлі чи споруди, дії винного (за наявності для цього підстав — суспільно небезпечних наслідків у виді значної шкоди, що заподіяні самовільним зайняттям земельної ділянки) слід кваліфікувати за сукупністю злочинів, передбачених ч. 1 і ч. 3 ст. 197¹ КК України (або ч. 2 і ч. 4 ст. 197¹ КК України), оскільки у такій ситуації має місце реальна сукупність злочинів, що утворюється вчиненнями у різний час діяннями, передбаченими різними частинами однієї статті Особливої частини КК України [8, с. 33]. Саме така кваліфікація має місце і в судовій практиці. Так, наприклад, Особа_1, знаючи про відсутність у нього документів, що надають право власності або користування земельною ділянкою площею 1,6 га по вул. Піхотна, 8 та 10 у місті Києві, не маючи спеціального дозволу на проведення будівельних робіт, затвердженої та погодженої проектно-кошторисної документації, дав вказівку найманим працівникам щодо проведення на вказаній ділянці будівельних робіт, внаслідок чого було розпочато будівництво капітальних споруд, споруджено фундамент та розпочато будівництво стін, чим було заподіяно шкоду в розмірі 160 466,69 грн. За результатами розгляду справи Особа_1 був визнаний винним у вчиненні злочинів, передбачених ч. 3 ст. 365 КК України, ч. 1 ст. 197¹ КК України та ч. 3 ст. 197¹ КК України [9]. Р. О. Мовчан, з метою забезпечення правильної кваліфікації дій винної особи, пропонує ч. 3 ст. 197¹ КК України сформулювати як злочин із матеріальним складом та викласти у



такій редакції: “Ті ж дії, поєднані з будівництвом на самовільно зайнятій земельній ділянці ...” [3, с. 366]. Тобто він пропонує законодавчо передбачити, що кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки має наставати лише у разі, якщо самовільним зайняттям земельної ділянки заподіяна значна шкода власнику або законному володільцю земельної ділянки. Крім того, оскільки санкція ч. 3 ст. 197¹ КК України передбачає більш суворе покарання, ніж санкція ч. 1 цієї ж статті, нею можна охопити як самовільне зайняття земельної ділянки для подальшого будівництва на ній будівель або споруд, яким заподіяні суспільно небезпечні наслідки у виді значної шкоди, так і власне самовільне будівництво.

Однак видається, що в такому разі відбудеться необґрунтоване звільнення від кримінальної відповідальності усіх тих осіб, які самовільно зайняли земельну ділянку та здійснили її подальшу забудову, не заподіявши такими діями власнику або законному володільцю земельної ділянки матеріальної шкоди в значному розмірі. Такі дії будуть кваліфікуватись лише за ст. 53¹ КУпАП як самовільне зайняття земельної ділянки та за ст. 97 КУпАП як самовільне будівництво. Зважаючи на те, що санкції вказаних статей КУпАП є незначними і недостатньо дієвими, вартість земельних ділянок для будівництва постійно зростає, узаконення самовільного будівництва не є надмірно складною і тривалою процедурою, то законодавче конструювання будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці як злочину з матеріальним складом призведе до дестабілізації суспільних відносин у сфері набуття права власності на землю, порушення встановленого порядку будівництва будівель та споруд і збільшення кількості випадків самовільного будівництва. Також потрібно враховувати, що будівництво на самовільно зайнятій земельній ділянці майже завжди здійснюється в межах населеного пункту, де вартість земельної ділянки є значно більшою, ніж вартість земельних ділянок за межами населеного пункту, може призвести до пошкодження газопроводів, систем водопостачання та водовідведення, ліній електропередач або ускладнити доступ до них. Крім того, невирішеною є проблема визначення розміру шкоди, що може бути заподіяна будівництвом на самовільно зайнятій земельній ділянці. Тому законодавче конструювання будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці як злочину з матеріальним складом та кваліфікованим складом самовільного зайняття земельної ділянки є недоцільним.

Таким чином, поняття “самовільне будівництво” є доволі змістовним. Однак для визнання його злочинним воно має бути пов’язане з будівництвом об’єкта нерухомості й порушувати положення ст. 376 ЦК України, а в цьому разі здійснюватись на самовільно зайнятій земельній ділянці. Оскільки в ч. 3 ст. 197¹ КК України законодавцем безпосередньо не вказані суспільно небезпечні наслідки, що зазначені в ч. 1 цієї ж статті, вже фактичне поєднання самовільного зайняття земельної ділянки і початку будівництва на ній будівель або споруд свідчить про підвищену суспільну небезпеку таких дій і визнається злочином незалежно від розміру заподіяної шкоди. Тобто такі дії є злочинними з моменту фактичного початку будівництва нерухомих об’єктів (будівель або споруд) на самовільно зайнятій земельній ділянці і не залежать від того, на якій стадії знаходиться таке будівництво — розпочате чи вже закінчене. Якщо самовільним зайняттям земельної ділянки завдано значну шкоду, це вимагає додаткової кваліфікації за ч. 1 ст. 197¹ КК України.

**Список використаних джерел**

1. *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.
2. Кримінальне право (Особлива частина) [Текст] : підруч. / за ред. О. О. Дудорова, Є. О. Письменського. — [2-ге вид.]. — К. : Дакор, 2013. — 786 с.
3. *Дудоров, О. О.* Кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво [Текст] : монограф. / О. О. Дудоров, Р. О. Мовчан. — Луганськ : РВВ ЛДУВС ім. Е. О. Дідоренка, 2012. — 400 с.
4. Вирок Петровського районного суду м. Донецька у справі № 1-339/11 за 2011 р. [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. — URL : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/19934265>.
5. *Габаїдзе, И. Б.* Ответственность за самовольное строительство по советскому уголовному праву [Текст] : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.08 “Уголовное право и криминология; уголовно-исполнительное право” / И. Б. Габаїдзе. — Х., 1980. — 13 с.
6. *Коржанський, М. Й.* Кваліфікація злочинів [Текст] : навч. посіб. / М. Й. Коржанський. — [2-ге видання]. — К. : Атіка, 2002. — 640 с.
7. Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР (1961–1983) [Текст] / под ред. В. В. Шубина. — М. : Юридическая литература, 1984. — 432 с.
8. *Дудоров, О. О.* Кримінально-правова характеристика самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва [Текст] / О. О. Дудоров, М. І. Мельник // Вісник Верховного Суду України. — 2007. — № 12. — С. 29–36.
9. Вирок Подільського районного суду м. Києва у справі № 1-291-08 за 2008 р. [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. — URL : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/7628872>.

*Рекомендовано до друку кафедрою кримінального права та процесу
Хмельницького університету управління та права
(протокол № 6 від 20 січня 2015 року)*

Надійшла до редакції 31.01.2015



Захарчук В. Н. Особенности квалификации самовольного строительства на самовольно занятом земельном участке

Обосновано, что самовольное строительство зданий или сооружений на самовольно занятом земельном участке следует рассматривать как самостоятельное преступление с формальным составом, сконструированное законодателем путем указания на способ фактического использования земельного участка — осуществление на нем самовольного строительства зданий или сооружений. Такие действия признаются преступными независимо от размера вреда, причиненного законному пользователю или владельцу самовольным занятием земельного участка или самовольным строительством и стадия, на которой находится строительство. Сделан вывод, что самовольное строительство есть усложненным единичным преступлением, общественно опасное деяние которого заключается в самовольном занятии земельного участка, осуществлении подготовительных работ и последующем выполнении строительных работ. Такое действие, как строительство на самовольно занятом земельном участке зданий или сооружений, имеет определяющее значение, поскольку при его отсутствии самовольное занятие земельного участка, которым не нанесен значительный ущерб, не является преступлением. Осуществлен критический анализ научной позиции о необходимости законодательного формулирования самовольного строительства на самовольно занятом земельном участке как преступления с материальным составом.

Ключевые слова: самовольное занятие земельного участка, самовольное строительство, здание, сооружение, земельный участок.

Zakharchuk, V. N. Features Qualification of Unauthorized Construction on Squatted Land Plot

Proved that the unauthorized construction of buildings or structures on illegally occupied land area should be considered as a separate offense of formal composition, designed by the legislator guidance on the way to the actual use of the land — making her the unauthorized construction of buildings or structures. Such acts are criminal, regardless of the amount of damage that caused rightful owner or holder unauthorized occupation of land or unauthorized construction and the stage at which the construction is. It is concluded that the unauthorized construction is complicated single offense, socially dangerous act which is in unauthorized occupation of land, carrying out preparatory work and subsequent construction. This action, as construction on squatted land area of buildings or structures is crucial, because in the absence unauthorized occupation of land, which is not caused significant damage, not a crime. The critical analysis of scientific position on the need for legislative formulation of unauthorized construction on squatted land area as a crime of material composition has been made.

Keywords: unauthorized occupation of land, unauthorized construction, building, structure, land.

