

**Сидоренко В.В.,**  
*здобувач кафедри земельного та аграрного права*  
*Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

## **ДО ПИТАННЯ ПРО САМОВІЛЬНЕ ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Конституція України, проголосивши землю власністю Українського народу та основним національним багатством, підкреслює, що вона перебуває під особливою охороною держави. Це обумовлює необхідність актуалізації питання щодо порушень земельного законодавства, які зазіхають на права та законні інтереси власників земель, землекористувачів, у тому числі орендарів. Одним із найбільш поширених таких порушень виступає самовільне зайняття земельних ділянок, яке з усієї сукупності виявлених порушень займає біля 25 %. При цьому переважна площа самовільно зайнятих земельних ділянок припадає на землі сільськогосподарського призначення.

Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» самовільним зайняттям земельної ділянки вважає будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними. Це означає, що наявність рішення уповноваженого органу про передачу особі земельної ділянки у власність чи надання її в користування або вчиненого правочину щодо такої ділянки дозволяє цій особі приступати до фактичного її використання. Таке використання, за логікою законодавця, буде легітимним.

Проте такий підхід викликає певні сумніви. Використання земельної ділянки буде легітимним лише у випадку набуття її в порядку та за наявності підстав, передбачених законом. Особа може приступати до використання земельної ділянки, коли у неї виникне відповідне право (власності чи користування) на цю земельну ділянку.

Серед підстав набуття земельних прав прийнято розрізняти адміністративно-правові та цивільно-правові підстави. В першому випадку йдеться про рішення уповноважених органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування, у другому – про цивільно-правові

угоди. Але наявність лише підстави виникнення земельних прав недостатньо для того, щоб у кожному конкретному випадку суб'єктивне право особи виникло. Необхідні також ще певні дії, які мають здійснюватися у межах загальної процедури виникнення суб'єктивних прав. Йдеться, зокрема, про відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) та державну реєстрацію прав на земельну ділянку. Отримання ж особою, наприклад, свідоцтва про право власності на земельну ділянку або витягу з Державного реєстру свідчить про те, що державна реєстрація прав на земельну ділянку відбулася.

Слід зазначити, що реалізація відповідних дій уповноваженими органами чи, наприклад, приватними власниками землі щодо передачі земельних ділянок або надання їх у користування має здійснюватися у межах певної процедури, яка включає декілька відносно самостійних стадій. Остання стадія цієї процедури має назву – державна реєстрація права на земельну ділянку.

Чинне земельне законодавство пов'язує виникнення права на земельну ділянку саме з державною реєстрацією цього права. Так, згідно зі ст. 125 ЗК України (в редакції від 05.03.2009 р.) право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Як бачимо, на відміну від раніше діючого земельного законодавства визначальний момент виникнення земельних прав у суб'єктів (власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі і орендарів) – державна реєстрація цих прав.

Отже з моменту державної реєстрації права на земельну ділянку за конкретною фізичною чи юридичною особою вона може приступати до використання цієї ділянки. У всіх інших випадках фактичне використання такої ділянки буде неправомірним, тобто воно здійснюється з порушенням вимог встановленої процедури. Таке порушення слід відрізнити від самовільного зайняття земельної ділянки, і його скоєння має тягти за собою теж негативні наслідки. Але вони не можуть бути тотожними тим, які передбачені при самовільному зайнятті земельної ділянки.

В літературі слушно зазначається, що самовільне зайняття земельної ділянки слід відмежовувати від самовільного використання або використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів. Юридичної відповідальності за останні порушення чинне законодавство не передбачає.