**Актуально про самовільне зайняття земельної ділянки**

Одним з найбільш поширених порушень земельного законодавства, за які ст. 211 Земельного кодексу України передбачено відповідальність, є самовільне зайняття земельних ділянок. Дане правопорушення завжди спрямоване і безпосередньо пов’язане з порушенням належних власнику земельної ділянки права на розпорядження земельною ділянкою, яке може бути реалізоване виключно ним.

Громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за такі порушення.

Відповідно до статті 53-1 Кодексу України про адміністративні правопорушення самовільне зайняття земельної ділянки є адміністративним правопорушенням, за його вчинення передбачено накладення штрафу на громадян від десяти до п’ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян - від 170 до 850 гривень, і на посадових осіб – від двадцяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян - від 340 до 1 700 гривень.

Статтею 197-1 Кримінального кодексу України встановлена і кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику. За вчинення такого злочину встановлене кримінальне покарання у вигляді штрафу від двохсот до трьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або арешту на строк до шести місяців.

Самовільне зайняття земельної ділянки, вчинене особою, раніше судимою за вищезазначений злочин, або групою осіб, або щодо земельних ділянок особливо цінних земель, зокрема, земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель, карається обмеженням волі на строк від двох до чотирьох років або позбавленням волі на строк до двох років.

Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, карається штрафом від трьохсот до п’ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або арештом на строк до шести місяців, або обмеженням волі на строк до трьох років.

Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці а саме: земельній ділянці особливо цінних земель, землях в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель або вищезазначений злочин вчинений особою, раніше судимою за такий злочин карається позбавленням волі на строк від одного до трьох років.

Слід зазначити, що шкода визнається значною, якщо вона у сто і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян.

У разі виявлення ознак злочину, передбаченого статтею 197-1 Кримінального кодексу України, громадянам, представникам юридичних осіб, в першу чергу, необхідно звертатись до поліції.

Однак, якщо особа не в змозі визначити характер та суть правопорушення, вона має реальну можливість скористатись своїм законним правом на звернення із заявою чи скаргою до відповідного органу, на який покладено функції і повноваження із здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів, зокрема, і у Хмельницькій області.

Заявникам необхідно пам’ятати, що, відповідно до ст.20 Закону України «Про звернення громадян», звернення розглядаються і вирішуються у термін не більше одного місяця від дня їх надходження, а ті, які не потребують додаткового вивчення, - невідкладно, але не пізніше п'ятнадцяти днів від дня їх отримання. Якщо в місячний термін вирішити порушені у зверненні питання неможливо, керівник відповідного органу, підприємства, установи, організації або його заступник встановлюють необхідний термін для його розгляду, про що повідомляється особі, яка подала звернення. При цьому загальний термін вирішення питань, порушених у зверненні, не може перевищувати сорока п'яти днів.

Звернення громадян, які мають встановлені законодавством пільги, розглядаються у першочерговому порядку.

Тож хто і як, тобто який саме орган здійснює контрольну (наглядову) функцію, яка його структура, які повноваження посадових осіб контрольного (наглядового) органу у земельній сфері?

Управління з контролю за використанням та охороною земель Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області є його самостійним структурним підрозділом і саме на нього покладені основні функції з нагляду та контролю за використанням та охороною земель на території Хмельницької області.

У структурі Головного управління передбачено штатні одиниці державних інспекторів, які здійснюють відповідні заходи контролю.

Серед іншого, держінспектори мають право:

- безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель;

- давати обов’язкові для виконання вказівки (приписи) з питань використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства України про охорону земель відповідно до їх повноважень, а також про зобов’язання приведення ділянки в попередній стан у випадках, установлених законом, за рахунок особи, яка вчинила відповідне правопорушення, з відшкодуванням завданих власнику земельної ділянки збитків;

- складати акти перевірок чи протоколи про адмінправопорушення;

- викликати громадян, у тому числі посадових осіб, для одержання від них усних або письмових пояснень із питань, пов’язаних із порушенням земельного законодавства України;

- передавати до органів прокуратури, органів досудового розслідування акти перевірок та інші матеріали про діяння, у яких вбачаються ознаки кримінального правопорушення.

Держінспектори можуть мати й інші повноваження відповідно до закону.

Варто звернути увагу, що для повного і всебічного розгляду заяв (скарг) стосовно самовільного зайняття земельної ділянки, вжиття відповідних заходів контролю та інспекторського реагування, важливими додатками до таких звернень є матеріали щодо встановлення меж самовільно зайнятих земельних ділянок в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками. Відповідно до ст.185 Земельного кодексу України роботи по встановленню меж земельних ділянок, як складова частина землеустрою, здійснюються суб’єктами господарювання, які є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, за рахунок коштів Державного бюджету України, місцевих бюджетів, а також коштів громадян та юридичних осіб. До повноважень Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області не входить проведення земельно-кадастрових та геодезичних робіт.

Крім того, власник або користувач земельної ділянки вправі звернутись до суду із позовом про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки, про стягнення із особи, яка неправомірно використовує земельну ділянку завданих цим збитків, а також, у разі, якщо суд визнає це обґрунтованим, і моральної шкоди.

Частина 1 статті 114 Цивільного процесуального кодексу України визначає, що позови, що виникають з приводу нерухомого майна, пред’являються за місцезнаходженням майна або основної його частини.

При складанні позовної заяви слід зазначити найменування суду, до якого подається заява; ім’я (найменування) позивача і відповідача, а також ім’я представника позивача, у випадках, коли позовна заява подається представником, їх місце проживання (перебування) або місцезнаходження, поштовий індекс, номери засобів зв’язку, якщо такі відомі; зміст позовних вимог, де мають бути зазначені вимоги щодо звільнення земельної ділянки, а, у разі необхідності, також вимоги щодо приведення земельної ділянки у стан, придатний для її використанням за цільовим призначенням, стягнення збитків, завданих неправомірними діями відповідача. Важливо знати, що розмір збитків необхідно обґрунтовувати. У позовній заяві також слід зазначити ціну позову щодо вимог майнового характеру. У разі, якщо особа вимагає відшкодування збитків та/або моральної шкоди, ціна позову буде дорівнювати сумі цих витрат. Якщо ж особа вимагаєте лише звільнення земельної ділянки, у позовній заяві доцільно зазначити, що пред’являється позов немайнового характеру.

Зважаючи на вище викладене, варто зауважити, що бувають випадки, коли до відповідальності неможливо притягнути.

Так, якщо особа фактично використовує земельну ділянку та має рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність чи надання у користування (оренду), її не можна притягнути до відповідальності за самовільне зайняття за названими статтями Кодексу України про адміністративні правопорушення та Кримінальним кодексом України.

Не відповідатиме за цими статтями і особа, яка придбала будинок, будівлю чи споруду, що розташована на такій земельній ділянці. Так, згідно із частиною 1 статті 120 Земельного кодексу України і частиною 1 статті 377 Цивільного кодексу України до особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Тобто, перехід власності на будинок, будівлю чи споруду означає правомірність володіння земельною ділянкою, на якій вони розміщені, а отже, свідчить про відсутність факту самовільного зайняття земельної ділянки.

В усіх інших випадках не оформлення речового права на землю необхідно вчинити всі залежні від особи дії, спрямовані на таке оформлення (подання заяви та всіх необхідних документів до органу розпорядження землями, усунення виявлених недоліків). Це потрібно, насамперед, аби підтвердити відсутність вини особи у вчиненні правопорушень, передбачених статтею 531 Кодексу України про адміністративні правопорушення і статтею 1971 Кримінального кодексу України.

Щодо того факту, коли настає майнова відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки, то в постанові від 14.09.2016 року у справі **№№6-2588цс15, 703/5377/14-ц** Верховний суд України сформулював таку правову позицію:

«Користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів позбавляє орендодавця права одержати дохід у вигляді орендної плати за землю, який він міг би отримувати, якби його право не було порушено. Отже, у випадку не укладення договору оренди, суперфіцію або інших правочинів як правових підстав для користування земельною ділянкою з вини користувача настають правові наслідки, передбачені статтею 157 Земельного кодексу України, а також Порядком визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженим постановою КМУ від 19.04.1993 №284».