

ПРО ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ КВАЛІФІКАЦІЇ САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬ, ПОДІЛЕНИХ НА ЗЕМЕЛЬНІ ЧАСТКИ (ПАЇ), АБО ЯК КРИМІНАЛЬНЕ ПРАВО ОПИНИЛОСЬ «У ЗАРУЧНИКАХ» ЗЕМЕЛЬНОГО

ON SOME PROBLEMS OF QUALIFYING UNAUTHORIZED OCCUPATION OF LAND DIVIDED INTO LAND SHARES OR HOW CRIMINAL LAW TURNED OUT TO BE “HOSTAGE” TO LAND

Мовчан Р.О., к.ю.н, доцент,
доцент кафедри конституційного, міжнародного і кримінального права
Донецький національний університет імені Василя Стуса

У статті вирішується питання про те, хто має визнаватися потерпілим від злочину, передбаченого ст. 197-1 КК України, у разі вчинення самовільного зайняття земельного масиву, поділеного на земельні частки (паї).

Встановлено, що до 10 липня 2018 р. у таких кримінальних провадженнях вирішальне значення для визначення потерпілих мала відповідь на питання про те, чи були відповідні земельні частки (паї) невитребуваними. У разі позитивної відповіді на поставлене питання, потерпілим визнавалася держава, в іншому ж разі – власники земельних часток (паїв).

Констатується, що з набранням чинності положеннями Закону України від 10 липня 2018 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», зрештою, було чітко визначено, що, по-перше, юридично алогічна, але фактично широко розповсюджена практика оренди земельних часток (паїв), має змінитися звичайною практикою оренди земельних ділянок, самовільне зайняття яких відтепер має розцінюватися та відображатися у відповідних процесуальних документах не як самовільне зайняття «земельних часток (паїв)», а як «звичайне» самовільне зайняття «земельних ділянок», а по-друге, що головним розпорядником, а згодом і власником земельних ділянок, – тобто об'єктів, про які і йдеться у диспозиції ч. 1 ст. 197-1 КК України, – котрі складаються з нерозподілених земельних ділянок та невитребуваних земельних часток (паїв), а також власником ліквідованих КСП є територіальні громади, які, вочевидь, і мають визнаватися потерпілими у разі вчинення самовільного зайняття відповідних земель.

Ключові слова: земельна ділянка, земельна частка (пай), самовільне зайняття, потерпілі, власники, орендарі.

The article addresses the question of who should be recognized as a victim of a crime under Art. 197-1 of the Criminal Code of Ukraine, in cases of unauthorized occupation of the land array, divided into land shares (shares).

Analysis of law enforcement materials shows that before July 10, 2018 in such criminal proceedings, decisive importance for determining victims had an answer to the question of whether the relevant land shares (shares) were unclaimed. In the event of a positive answer to the question raised, the state was recognized as a victim, otherwise the owners of land shares (shares) were recognized.

With the entry into force of the provisions of the Law of Ukraine of July 10, 2018 “On amendments to certain legislative Acts of Ukraine regarding addressing the issue of collective ownership of land, improving land use rules in arrays of agricultural lands, preventing raiding and promoting irrigation in Ukraine” it is clearly defined that: firstly, legally illogical, but in fact the widespread practice of leasing land shares (shares) should be replaced by the usual practice of leasing land plots, unauthorized occupation of which should now be regarded and reflected in the relevant procedural documents not as unauthorized occupation of “land shares (shares)”, but as a “normal” unauthorized occupation of “land plots”, and secondly, that the main manager and later and the owner of the land plots - that is, the objects referred to in the disposition of Part 1 of Art. 197-1 of the Criminal Code of Ukraine - consisting of unallocated land plots and unclaimed land shares (shares), as well as the owner of liquidated PSCs, are territorial communities, which obviously should be recognized as victims in the case of unauthorized occupation of the respective lands.

Key words: land plot, land share, unauthorized occupation, victims, owners, tenants.

У ч. 1 ст. 197-1 Кримінального кодексу України (далі – КК України) встановлено кримінальну відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику. Вказівка у цій кримінально-правовій нормі саме на «земельну ділянку» тривалий час визнавалася юридично бездоганим та безальтернативним способом законодавчого опису предмета аналізованого злочину та логічно пояснювалася, з одного боку, місцезнаходженням відповідної заборони у системі Особливої частини КК (розміщенням її серед злочинів проти власності), а з іншого – тим, що саме земельна ділянка є об'єктом права власності на землю (ст. 79 Земельного кодексу України (далі – ЗК України)).

Та, як виявляється, використання у диспозиції ч. 1 ст. 197-1 КК України вдалого, на перший погляд, терміна «земельна ділянка», насправді ставить перед правозастосовними органами низку питань, однозначну відповідь на які не спроможна дати ані теорія кримінального, ані теорія земельного права. Зокрема, за подібного варіанту постає питання про те, чи можуть бути визнані потерпілими від такого злочину, як «самовільне зайняття земельної ділянки», власники (орендарі) земельних часток (паїв).

Окремі аспекти, пов'язані з характеристикою потерпілих від злочину, передбаченого ст. 197-1 КК Укра-

їни, раніше висвітлювалися у роботах Н.О. Анто-нюк, Д.В. Дударця, О.О. Дудорова, В.М. Захарчука, О.О. Пенязькової та інших авторів. Та, незважаючи на безсумнівну теоретичну значущість праць названих вчених, варто констатувати, що проблематика юридичної оцінки проявів самовільного зайняття земельного масиву, поділеного на земельні частки (паї), у вітчизняній кримінально-правовій доктрині залишається фактично недослідженою.

Наведене вище вказує на актуальність теми цієї статті, метою написання якої є отримання науково обґрунтованої відповіді на питання, хто має визнаватися потерпілим у разі вчинення самовільного зайняття земельного масиву, поділеного на земельні частки (паї).

Земельне законодавство чітко розрізняє такі об'єкти земельних відносин, як «земельна ділянка», з одного боку, та «право на земельну частку (пай)» – з іншого (ч. 3 ст. 2 ЗК України). Та попри те, що у ст. 197-1 КК України предметом злочину визнається лише та саме земельна ділянка, у відповідних правозастосовних матеріалах нерідко можна зустріти формулювання самовільне зайняття «земельних часток (паїв)».

Так, у рішенні Верховодніпровського районного суду Дніпропетровської області вказується, що Особа-1 самовільно зайняв із метою використання для ведення товар-

ного сільськогосподарського виробництва **земельні частки (пай)** 16 власників. Суд, ігноруючи положення ч. 1 ст. 197-1 КК України, в якій йдеться про земельну ділянку, а не про земельну частку (пай), кваліфікував дії Особа-1 як самовільне зайняття земельної ділянки та визнав його винним у вчиненні злочину, передбаченого ч. 1 ст. 197-1 КК України [1].

Аналогічне формулювання зустрічається і у вирозі Збаразького районного суду Тернопільської області, який вказав, що Особа-2 самовільно зайняв **невитребувані земельні частки (пай)** із земель сільськогосподарського призначення площею 113,05 га, що призвело до неотримання місцевим бюджетом орендної плати та заподіяння значної шкоди [2].

Не вбачають відмінності між поняттями «земельна ділянка» та «земельна частка (пай)» і багато інших представників вітчизняної феміди, які: 1) або ж знову таки живляють формулювання «самовільне зайняття **земельних часток (пайв)**» і лише згодом, у резолютивних частинах рішень, вказують на самовільне зайняття «земельних ділянок» [3, 4], 2) або ж просто використовують словосполучення «**земельна ділянка (пай)**» [5; 6], тим самим визнаючи правову ідентичність аналізованих термінів.

Але чи є виправданним такий підхід правозастосувача? Цілком очевидно, що відповідно на поставлене питання можна лише після того, як будуть з'ясовані поняття та ознаки земельної частки (паю).

На відміну від понять «земля» та «земельна ділянка», поняття «земельна частка (пай)» не визначено на законодавчому рівні. ЗК України від 18 грудня 1990 р. (у редакції від 13 березня 1992 р.) передбачав, що кожен член КСП, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського АТ у разі виходу з нього має право одержати свою частку землі в натурі (на місцевості). При обчисленні розміру середньої земельної частки враховувались сільськогосподарські угіддя (у т. ч. рілля), якими користуються підприємства, установи, організації та громадяни у межах території тієї чи іншої ради, крім тих підприємств, установ і організацій, землі яких не підлягали приватизації. Загальний розмір обчисленої площі поділявся на кількість осіб, які працюють у сільському господарстві, пенсіонерів, які раніше працювали у сільському господарстві і проживають у сільській місцевості, а також осіб, зайнятих у соціальній сфері на селі. Відповідно до Указу Президента України від 10 листопада 1994 р. № 666/94 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» кожному члену підприємства, кооперативу, товариства мали видавати сертифікат на право приватної власності на земельну частку (пай) із зазначенням у ньому розміру частки (паю) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі.

Проаналізувавши нормативні акти, в яких згадується словосполучення «земельна частка (пай)», Т.О. Коваленко визначає останню як оцінену в грошовому вираженні та визначену в умовних кадастрових гектарах частину переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь недержавного сільськогосподарського підприємства, яка визначає рівновелику частку участі члена підприємства в земельному пайовому фонді господарства і може бути в установленому чинним законодавством порядку витребувана в натурі (на місцевості) у самостійну земельну ділянку [7, с. 104].

Зважаючи на особливості юридичної природи земельної частки (паю), вчені виділяють її основні ознаки:

- умовний характер (місцезнаходження та межі земельної частки (паю) є невизначеними);
- кількісний і вартісний вимір;
- вимірюється в умовних кадастрових гектарах;
- право на земельну частку (пай) посвідчується сертифікатом;

– право на земельну частку (пай) є підставою для отримання земельної ділянки в натурі (на місцевості) на праві власності [8, с. 49].

Порівнявши ці ознаки, зокрема, таку властивість земельної частки (паю), як «умовність», із рисами земельної ділянки (наявність площі, межі, місцезнаходження тощо), можна стверджувати, що розглядувані поняття мають навіть не істотну, а принципово різну юридичну природу. Зважаючи на це, вести мову про самовільне зайняття земельної частки (паю) з юридичної точки зору є абсолютно некоректним, адже, на відміну від «земельної ділянки», поняття «земельна частка (пай)» означає не конкретну частину земної поверхні, а лише право вимагати в майбутньому виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки, про самовільне зайняття якого вести мову не доводиться.

Така позиція щодо співвідношення понять «земельна ділянка» та «земельна частка (пай)» є панівною і у вітчизняній земельно-правовій доктрині.

Так, ще в 2003 р. П.Ф. Кулинич озвучив актуальну і нині точку зору щодо того, що, на відміну від земельної ділянки, яка має чітко визначені межі й розмір у фізичних гектарах, земельна частка (пай) являє собою умовну частку сільськогосподарських земель, розмір якої визначений як середній по господарству в умовних кадастрових гектарах, місце знаходження та межі земельної частки (паю) є невизначеними. Громадянин, якому надана земельна частка (пай), не знає точного місця її розташування [9].

Визначаючи земельну частку (пай) не як реальну земельну ділянку уповноваженої особи, а як право на умовну земельну ділянку в гектарах із відповідною грошовою оцінкою без виділення у загальному масиві земель, які перебували на праві колективної власності, В.І. Андрейцев зазначає, що модель закону, згідно з якою об'єктом земельних відносин є «право в тому числі на земельну частку (пай)», тричі тавтологічна, оскільки ця формула означає «право (юридична можливість) на право на право на умову земельну частку (пай)» [10, с. 154].

Зважаючи на продемонстровану більш ніж очевидну відмінність між земельною ділянкою та земельною часткою (паєм), постає логічне питання – чому ж саме правозастосовні органи допускають отождолення вказаних понять, ігноруючи при цьому їхню різну юридичну природу?

Видається, що в цьому випадку відповідні кримінально-правові відносини стали «заручниками» тих своєрідних земельно-правових відносин, які склалися у сфері реалізації громадянами свого права на земельну частку (пай). Поясню свою позицію.

З урахуванням зазначених вище властивостей земельної частки (паю), зокрема, у першу чергу, згадується її умовність, у вітчизняній юриспруденції на питання про законність та логічність укладення договорів оренди земельних часток (пайв) або ж взагалі дається негативна відповідь, або ж вказується на те, що про таку оренду може йтися лише з надзвичайно великою часткою умовності.

Так, оцінюючи можливість укладання таких договорів, П.Ф. Кулинич зазначає: «З правової точки зору, паювання земель є юридичним фактом, що тягне за собою передачу кожному з членів сільськогосподарського підприємства, якому виділена земельна частка (пай), лише права розпорядження нею. Тому ні володіти земельною часткою (паєм), ні користуватися нею власник такої частки не може не тільки юридично, а й фізично. А отже, він не може передати право користування часткою іншій особі, наприклад, на підставі договору оренди, оскільки ніхто не може передати іншій особі більше прав, ніж має сам. Це є аксіомою правового регулювання суспільних відносин» [9].

У схожому руслі розмірковує і А.М. Мірошніченко, котрий вказує на те, що договір «оренди земельної частки паю» не відповідає і не може відповідати вимогам до

договору оренди земельної ділянки, яка ще не перебуває у власності «орендодавця» [11, с. 247–248]. «З ліквідацією КСП, – продовжує правник, – земельна ділянка перейшла у власність держави, а громадяни зберегли речове право вимагати виділення своєї земельної частки (паю) в натурі, у т. ч. єдиним масивом. Лише отримавши відповідний державний акт, вони зможуть передати земельну ділянку в оренду» [12, с. 39–40].

Утім, навіть не маючи належного правового підґрунтя, власники земельних часток (паїв), насамперед, пенсіонери, все рівно передавали їх в оренду. Як із цього приводу влучно зазначає В.В. Вилегжаніна, по суті, стихійно почав формуватися новий економічний уклад, який за організаційною структурою і виробничими можливостями більше відповідав вимогам перехідного періоду до ринкових умов господарювання [13, с. 42].

Попри очевидну незаконність такої практики, згаданий вище А.М. Мірошніченко також визнає, що вона не просто існує, а й набула величезних масштабів. При цьому фахівець констатує, що, незважаючи на специфіку земельної частки (паю), фактично йдеться ні про що інше, як про «звичайну» оренду земельних ділянок, адже, враховуючи наявність схем поділу земель колективної власності, практично кожен суб'єкт права на земельну частку (пай) знає, яка ділянка буде йому виділена, а орендар, відповідно до договору оренди земельної частки (паю), приступає до її використання [11, с. 247–248].

Крім того, певним чином легітимізував такі відносини і сам законодавець, передбачивши й те, що:

1) громадяни – власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місцерозташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів;

2) ці відносини трансформуються у «класичну» оренду після виділення земельної частки (паю) на місцевості (абзаци 1 та 2 розд. IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі»).

Отже, вже тривалий час у сфері відносин оренди земельних часток (паїв) є парадоксальна ситуація: незважаючи на **юридичну** неможливість (незаконність, нелогічність) таких відносин, **фактично** вони існують та набули поширення.

Очевидно, що така ситуація не могла не вплинути і на кримінально-правові відносини, коли правозастосовці (яких, до речі, автор цих рядків жодним чином не виправдовує), реагуючи на **фактично** наявні відносини, зокрема те, що в назвах та змісті відповідних договорів як предмета справді вказується саме на «земельну частку (пай)», а не «земельну ділянку», вживають **юридично** некоректне формулювання «самовільне зайняття земельної частки (паю)».

Зважаючи на умовність земельної частки (паю), яка означає те, що її місцезнаходження та межі є невизначеними, виникає і озвучене на початку статті запитання, хто ж має визнаватися потерпілим у випадках самовільного зайняття земельного масиву, поділеного на земельні частки (паї).

Проаналізувавши практику застосування ст. 197-1 КК України, можна констатувати наявність двох основних підходів до вирішення поставленого питання, які застосовуються залежно від того, чи були відповідні земельні частки (паї) **невитребуваними**.

1 підхід. В одній із своїх попередніх праць, датованій 2012 р., ми разом з О.О. Дудоровим писали: «Власники (орендарі) земельних часток (паїв) навряд чи можуть бути визнані потерпілими від злочину, передбаченого ч. 1 ст. 197-1 КК України, оскільки, як це впливає з буквального тлумачення диспозиції цієї кримінально-правової норми, такими потерпілими можуть бути визнані лише

власники (законні володільці) *земельних ділянок*. Отожновати право на земельну частку (пай) із правом на частку в спільній частковій власності на земельну ділянку (ст. 87 ЗК України) немає підстав» [14, с. 122].

Та виявляється, враховуючи практику орендних відносин, правозастосовні органи не бачать перепон для визнання потерпілими від аналізованого злочину власників земельних часток (паїв) або орендарів, які, незважаючи на юридичну некоректність, фактично орендують такі паї.

Так, рішенням Сарненського районного суду Рівненської області винним у вчиненні злочину, передбаченого ч. 1 ст. 197-1 КК України, був визнаний Особа-1, якому інкримінувалося те, що він без укладання договорів оренди землі із громадянами-власниками земельних часток (паїв) наприкінці березня 2011 р. дав вказівку самовільно зайняти земельні ділянки за межами населеного пункту та засіяти їх ярими культурами. У результаті виконання цієї вказівки працівниками ФГ «Великі Верчі» засіяно ярими культурами 54 га землі сільськогосподарського призначення, чим громадянам-власникам земельних часток (паїв) заподіяно матеріальну шкоду на загальну суму 50 516 грн 14 коп. [15].

У цьому та інших випадках, незважаючи на пряму вказівку у диспозиції ч. 1 ст. 197-1 КК України на те, що потерпілим може бути лише власник земельної ділянки, дії осіб були кваліфіковані саме за цією кримінально-правовою нормою.

2 підхід. За умови негативної відповіді на питання про можливість визнання потерпілим від злочину, передбаченого ч. 1 ст. 197-1 КК України, власників земельних часток (паїв), у 2012 р. автор цих рядків (знову ж таки разом з О.О. Дудоровим) писав, що в окресленій ситуації таким потерпілим може визнаватися лише суб'єкт, якому відповідна земельна ділянка, поділена на земельні частки (паї), належить на праві колективної власності, яке й досі діє в Україні, незважаючи на те, що в ЗК України про право колективної власності не згадується [14, с. 122–123]. При цьому нами зазначалося, що більшість таких суб'єктів була ліквідована, а на законодавчому рівні проблема правонаступництва ліквідованих суб'єктів права колективної власності на той час не знайшла чіткого вирішення.

Розмірковуючи над питанням про належність таких земельних ділянок, П.Ф. Кулинич висловив припущення, що після ліквідації суб'єктів права колективної власності на землю земельна ділянка не переходить до державної власності, а залишається немовби «нічийною» [16, с. 15–20]. Інший погляд на вказану проблему лобював А.М. Мірошніченко, на думку якого, у разі ліквідації КСП (або іншого суб'єкта права колективної власності) з урахуванням формальних положень закону право власності на земельну ділянку колишньої колективної власності переходить у власність держави [11, с. 235].

Саме позиція А.М. Мірошніченка, яку і я вважав більш переконливою, і була сприйнята вітчизняними судами.

Так, Сквирським районним судом Київської області було з'ясовано, що Особа-1 самовільно зайняв землі сільськогосподарського призначення для ведення товарного виробництва – невитребувані земельні частки (паї) колективної власності, розташовані за межами населеного пункту с. Мала Михайлівка Сквирського району, в межах Великополовецької сільської ради Сквирського району Київської області, чим, на думку суду, завдав державі в особі Сквирської РДА матеріального збитку на загальну суму 12 223,53 грн [17].

У деяких же рішеннях судів не просто констатується, що шкода завдається державі, а прямо вказується, що власником земельних ділянок, які складаються із невитребуваних земельних часток (паїв), є саме держава.

Так, П'ятихатський районний суд Дніпропетровської області зазначив, що Особа-1 самовільно використовував земельну ділянку площею 12,9918 га ріллі із земель, не витребуваних (нерозподілених) власниками земельних час-

ток (паїв), та земельну ділянку площею 29,7966 га ріллі із земель, не витребуваних (нерозподілених) власниками земельних часток (паїв), які належать державі в особі П'ятихатської РДА Дніпропетровської області [18].

Як вже зазначалося вище, аналіз правозастосовних матеріалів засвідчує, що в подібних кримінальних провадженнях вирішальне значення для визначення потерпілих мала відповідь на питання, чи були земельні частки (паї) **невитребуваними**. У разі позитивної відповіді на поставлене питання, потерпілим визнавалася держава, в іншому ж разі – власники земельних часток (паїв). «На відміну від договору оренди паю, який укладається з власником сертифікату, договір оренди невитребуваної земельної ділянки укладається з відповідними органами: сільськими, селищними, міськими радами, органами виконавчої влади, адже такі ділянки залишилися в їх компетенції» [19].

Така практика базувалася на усталеному та підтримуваному деякими правниками розумінні не визначеного на законодавчому рівні поняття «невитребуваної земельної частки (паю)» як частки у сільськогосподарських угіддях КСП, яка підлягала паюванню, документ про право на яку не був отриманий її власником у зв'язку з відсутністю його вимоги [20, с. 131]. Тобто земельна частка (пай) визнавалася невитребуваною з моменту розподілу відповідної земельної ділянки і до отримання правостановлюючих документів.

З огляду на наведене тлумачення, коли особи отримували правостановлюючий документ, що посвідчував право на земельну частку (пай), потерпілими від самовільного зайняття земельної ділянки, до складу якої входили ці паї, визнавалися саме власники останніх. У цьому разі, незважаючи на те, що юридично, враховуючи правову природу земельної частки (паю), зокрема її умовність, визначити місцезнаходження паю, що належить конкретному власнику, неможливо, знову бралася до уваги фактична сторона таких відносин, а саме те, що «враховуючи наявність схем поділу земель колективної власності, практично кожен суб'єкт права на земельну частку (пай) знає, яка ділянка буде йому виділена», і тому у разі самовільного зайняття цієї ділянки саме він, а не держава, визнавався потерпілим від злочину.

При цьому слід зробити важливе застереження щодо того, що у ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі на місцевості земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» взагалі не вживалося згадане у відповідних правозастосовних матеріалах поняття «невитребувана земельна частка (пай)». Натомість у цій правовій нормі йшлося про «нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки», що, на думку деяких дослідників, свідчило про невірне отождошення законодавцем таких понять, як «нерозподілені землі» та «невитребувані земельні частки (паї)» [20, с. 128].

Врешті-решт, усвідомлюючи необхідність повернення розглядуваних відносин у правове русло, а також частково дослухаючись до зауважень науковців, вітчизняні парламентарі ухвалили Закон України від 10 липня 2018 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», яким було закріплено цілу низку нововведень, зокрема, визначено поняття «нерозподілена земельна ділянка» та «невитребувана земельна частка (пай)».

Так, за новою редакцією ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі на місцевості земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» **нерозподіленою**

земельною ділянкою є земельна ділянка, яка, відповідно до проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), увійшла до площі земель, що підлягають розподілу, але, відповідно до протоколу про розподіл земельних ділянок, не була виділена власнику земельної частки (паю).

Своєю чергою, **невитребуваною** вважається **земельна частка (пай)**, на яку не отримано документа, що посвідчує право на неї, або земельна частка (пай), право на яку посвідчено відповідно до законодавства, але яка не була виділена в натурі (на місцевості). До слова, ще на рівні законопроектної діяльності з вуст деяких представників земельно-правової доктрини лунала критика на адресу відповідних змін, яка, зокрема, пояснювалася тим, що до невитребуваних земельних часток (паїв) не варто зараховувати земельні частки (паї), власники яких отримали сертифікат про право на земельну частку (пай), оскільки з цього моменту вони набули право вимоги щодо виділення таких земельних часток у натурі (на місцевості) [20, с. 129–130].

Незважаючи на ставлення до таких нововведень, у будь-якому разі слід констатувати, що з набранням чинності цими положеннями відбулась істотна трансформація юридичної природи «невитребуваної земельної частки (паю)» – якщо раніше в юридичній літературі під нею переважно пропонувалося розуміти лише частку, документ про право на яку не був отриманий її власником, то тепер законодавче визначення цього поняття охоплює собою і ту частку, право на яку хоча й було посвідчено відповідно до законодавства, але яка не була виділена в натурі.

Законом від 10 липня 2018 р. було закріплено і ще одне засадниче положення, яке має важливе значення, у т. ч., для кваліфікації злочину, передбаченого ст. 197-1 КК України, зокрема, визначення потерпілого. Мова йде про те, що з прийняттям зазначеного Закону була усунута згадана вище і тривала невизначеність щодо належності земель ліквідованих суб'єктів права колективної власності. Так, розділ X ЗК України «Перехідні положення» був доповнений п. 21, в якому відтепер чітко закріплено, що землі КСП, що припинені (крім земельних ділянок, які на день набрання чинності зазначеним Законом перебували у приватній власності), вважаються **власністю територіальних громад, на території яких вони розташовані**. Крім того, було уточнено, що зазначений Закон є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки, сформовані за рахунок земель, які через зазначений Закон переходять до комунальної власності.

Правовий же статус нерозподілених земельних ділянок та невитребуваних земельних часток (паїв) зберіг свою специфіку, яка головним чином полягає в тому, що навіть після їхнього формування в земельні ділянки до 1 січня 2025 р.¹ правомочності відповідної сільської, селищної, міської ради щодо таких земельних ділянок фактично обмежуються лише змогою передавати їх в оренду з метою використання за цільовим призначенням на строк до дня державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку, про що зазначається в договорі оренди земельної ділянки. Власник же земельних часток (паїв) чи їх спадкоємців, які не взяли участі в розподілі земельних ділянок, повідомляють про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі цінним листом (ч. 3 ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).

Що ж до правової долі земель, які на праві колективної власності належать хоча й нечисленним, але і нині чинним КСП, Закон встановлює, що колишнім членам КСП, у яких паювання вже пройшло, але які досі не ліквідовані, надається право знову ж таки до 1 січня 2025 р. допаювати сільськогосподарські угіддя, які залишилися в колективній власності. Тому, якщо до вказаної дати не

¹ Саме ця дата є граничною датою для оформлення права власності на земельну ділянку власниками паїв. Неоформлення такого права до 1 січня 2025 р. розцінюється як відмова від одержання земельної ділянки.

буде оформлений протокол про розподіл земель, які залишилися у колективній власності, та не буде поданий на затвердження до органу місцевого самоврядування, то вважатиметься, що особи відмовилися від права колективної власності на землю. Такі землі передаються в комунальну власність у порядку визнання майна безхазяйним (окрім невитребуваних часток (паїв) та сформованих за їх рахунок земельних ділянок, а також нерозподілених ділянок), тобто за рішенням суду.

Замість висновку зазначу, що, незважаючи на часткову незавершеність, нелогічність та суперечливість деяких положень Закону від 10 липня 2018 р., все ж можна констатувати, що його ухвалення є чітким сигналом, що:

1) передача в оренду невитребуваних земельних часток (паїв) та нерозподілених земельних ділянок відтепер відбуватиметься лише після формування їх в окремі земельні ділянки, тобто після визначення їх площі, меж та внесення інформації про них до Державного земельного кадастру. Як із цього приводу зазначають деякі юристи, нині ж це не є обов'язковим, у зв'язку з чим часто виникає невизначеність щодо статусу цих земельних ділянок, адже невитребувані земельні частки (паї) та нерозподілені земельні ділянки не є нерухомим майном у розумінні Закону, а права на них не підлягають реєстрації в Державному реєстрі прав. Тепер же потенційний орендар земельної ділянки спочатку матиме розробити проєкт землеустрою, сільська (селищна, міська) рада матиме затвердити проєкт і лише після цього – прийняти рішення про передачу земельної ділянки в оренду та оформити договір оренди [19].

Таким чином, з ухваленням відповідних змін юридично алогічна, але фактично поширена практика оренди

земельних часток (паїв) має змінитися звичайною практикою оренди земельних ділянок, самовільне зайняття яких відтепер має розцінюватися та відображатися у процесуальних документах не як самовільне зайняття «земельних часток (паїв)», а як таке ж «звичайне» самовільне зайняття «земельних ділянок»;

2) на переконання деяких правників, незважаючи на встановлення строку власникам часток (паїв) для оформлення (реєстрації) ними права власності на земельні ділянки та визначення порядку передачі цієї землі у комунальну власність, статус невитребуваних земельних часток (паїв) та нерозподілених земельних ділянок нині в законодавстві все одно залишається невизначеним. «Законодавець так і не визначив, хто є власником невитребуваних паїв, чи вважається їх власником до моменту оформлення власниками паїв права власності органи місцевого самоврядування, а, відповідно, кому належить нерозподілена земля, залишивши це питання на відкуп судам» [19].

Однак саме з точки зору кваліфікації злочину, передбаченого ст. 197-1 КК України, це питання є другорядним, позаяк вкотре маю підкреслити, що самовільне зайняття «земельних часток (паїв)» з юридичної точки зору є неможливим. Натомість більш важливим є те, що з набранням чинності положеннями Закону від 10 липня 2018 р. було чітко визначено, що головним розпорядником, а згодом і власником **земельних ділянок**, – тобто об'єктів, про які йдеться у диспозиції ч. 1 ст. 197-1 КК України, – котрі складаються з нерозподілених земельних ділянок та невитребуваних земельних часток (паїв), а також власником ліквідованих КСП є територіальні громади, які, вочевидь, і мають визнаватися потерпілими у разі вчинення самовільного зайняття відповідних земель.

ЛІТЕРАТУРА

1. Архів Верховнодніпровського районного суду Дніпропетровської області. Справа № 1-249 за 2010 р.
2. Вирок Збарязького районного суду Тернопільської області від 11 лютого 2014 р. у справі № 598/2214/13-к. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/37500422>.
3. Постанова Любарського районного суду Житомирської області від 30 грудня 2009 р. у справі № 1-140/09.
4. Постанова Чуднівського районного суду Житомирської області від 20 січня 2010 р. у справі № 1п-2/10.
5. Постанова Горностаївського районного суду Херсонської області від 26 серпня 2011 р. у справі № 1-45/11. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/18826666>.
6. Вирок Криничанського районного суду Дніпропетровської області від 12 лютого 2010 р. у справі № 1-12/10. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/44823827>.
7. Літопис кафедри трудового, земельного та екологічного права. За наук. ред. академіка АПрН України Андрейцева В.І. К., 2007. 224 с.
8. Носік В.В., Коваленко Т.О. Щодо правової природи земельної частки (паю). *Право України*. 2000. № 3. С. 48–53.
9. Кулинич П. Право на земельну частку (пай) та його реалізація. *Юридичний журнал*. 2003. № 2. URL: <http://justinian.com.ua/article.php?id=62>.
10. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України. Актуальні проблеми практичної теорії. 2-ге вид., випр. Київ: Знання, 2007. 415 с.
11. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підручник для студ. вищ. навч. закладів. Київ: Алерта, 2013. 512 с.
12. Мірошніченко А.М. Правова природа та проблеми реалізації права на земельну частку (пай). *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2005. Вип. 63–64. С. 37–40.
13. Вилегжанина В.В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки: дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2018. 200 с.
14. Дудоров О.О., Мовчан Р.О. Кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво: монографія; МВС України, Луган. держ. ун-т внутр. справ ім. Е.О. Дідоренка, 2012. 400 с.
15. Постанова Сарненського районного суду Рівненської області від 18 листопада 2011 р. у справі № 1718/1-387/11. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28494577>.
16. Кулинич П. Трансформація власнісного статусу земель, переданих колективним сільськогосподарським підприємствам у колективну власність. *Приватизація землі: закон, практика, проблеми*. 2005. № 5. С. 15–20.
17. Вирок Сквирського районного суду Київської області від 26 березня 2014 р. у справі № 376/2566/13-к. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/37838072>.
18. Вирок П'ятихатського районного суду Дніпропетровської області від 28 жовтня 2016 р. у справі № 190/496/16-к. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/62431779>.
19. Качмар О., Бортман О. 10 важливих моментів оренди невитребуваних паїв. URL: http://vkr.ua/ua/publications/articles/10_vazhnykh_momentov_arendy_nevostrebuvannykh_payev/.
20. Заплітна І.А. Щодо проблеми визначення правової природи невитребуваних земельних часток (паїв). *Прикарпатський юридичний вісник*. 2017. Вип. 5. С. 128–132.