

УДК 343.98

DOI <https://doi.org/10.32782/2078-3566-2026-2-17>



Віктор ПЛЕТЕНЕЦЬ

доктор юридичних наук, професор
(Дніпровський державний університет внутрішніх справ,
м. Дніпро, Україна)

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3619-8624>

viktor.pletenets@dduvs.edu.ua

ПРЕДМЕТ ПРОТИПРАВНОГО ПОСЯГАННЯ ЗА ФАКТАМИ НЕЗАКОННОГО НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ДЕРЖАВНОЇ АБО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, УЧИНЕНИМИ ШЛЯХОМ ЗЛОВЖИВАННЯ ПОВНОВАЖЕННЯМИ ОСОБАМИ, ЯКІ НАДАЮТЬ ПУБЛІЧНІ ПОСЛУГИ

Статтю присвячено розгляду фактів незаконного набуття права на землю державної або комунальної власності з позиції оцінки предмету їх протиправного посягання. Актуальність статті визначено через статистичні відомості Офісу Генерального прокурора України, що відображують кількість зареєстрованих кримінальних правопорушень та тих, за якими оголошено підозру правопорушникам. Зосереджено увагу на тому, що досліджувані діяння мають прояви корупційного характеру, та наведено її стан в Україні.

Зосереджено увагу на розмежуванні дій, спрямованих на фізичне захоплення землі, що підпадає під ознаки ст. 197-1 КК України як «Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво», а також ст. 365-2 КК України, що передбачає зловживання своїми повноваженнями відповідними суб'єктами, діяльність яких може бути спрямована на набуття права на землю державної або комунальної власності.

Наведено сукупність нормативно-правових актів, що передбачають складання за результатами діяльності відповідних установ/посадових осіб відповідної сукупності документів, які були об'єднані у три групи за їх призначенням: правовстановлювальні документи на землю; документи, що підтверджують законність землеустрою; документи з оцінки землі. Наголошено на необхідності ретельного вивчення слідчими відповідних документів на предмет їхньої юридичної сили, відповідності чинному законодавству, правильності складання й оформлення, достовірності.

Стверджується, що вивчення документів спрямоване на виявлення факту їх використання у протиправних цілях, зокрема й шляхом зловживання службовим становищем, одержання неправомірної вигоди, де предметом протиправних дій є право державної, комунальної власності на землю.

Ключові слова: право на землю, заволодіння землею, предмет протиправного посягання, слідчий, кримінальне правопорушення, документи на землю, рішення службових осіб/органів, корупційні прояви, організація й планування розслідування, проведення окремих слідчих (розшукових) дій, висування та перевірка слідчих версій, криміналістично вагома інформація, доказування, протидія досудовому розслідуванню.

Постановка проблеми. Корупція в Україні визначається основною проблемою на шляху європейського розвитку нашої держави. Її прояви ускладнюють/унеможливають реалізацію планів як окремих громадян, так і перспективи розвитку соціуму загалом.

Положення про неприйнятний характер рівня корупції у нашій державі визначається як міжнародними організаціями, згідно з якими Україна перебуває на 105-му місці у 2024 р. та 104-му в 2025 р. серед інших країн світу [5], так і вітчизняними державними установами, зокрема й НАЗК [3].

Оцінка рівня корупційності середовища має багатогранність й складність, що зумовлено значною кількістю чинників. Наведений індекс може повною мірою відображувати й ситуацію, пов'язану з незаконним набуттям права на землю державної або комунальної власності взагалі та вчинюваних шляхом зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги, зокрема.

Слід відзначити, що земля Конституцією України визнається об'єктом права власності Українського народу [6]. При цьому права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування від імені Українського народу.

Потребують уваги й статистичні дані Офісу Генерального прокурора України [10], згідно з якими за ст. 365-2 «Зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги» в 2021 р. було зареєстровано 414 випадків протиправних діянь; у 2022 р. – 231; у 2023 р. – 217; у 2024 р. – 167; у 2025 р. – 209. Із них вручено повідомлення про підозру в 2021 р. у 85 випадках, у 2022 р. – 38; у 2023 р. – 60; у 2024 р. – 43, у 2025 р. – 76.

Наведені відомості демонструють викриття правопорушників лише за кожним третім зареєстрованим кримінальним правопорушенням розглядуваної категорії. Водночас можемо стверджувати, що кількість фактів їх учинення суттєво більша, проте вони залишаються латентними. Неналежний рівень викриття, з одного боку, та доведення провини відповідних правопорушників – з іншого є результатом відсутності на належному рівні розроблених рекомендацій, що могли б задовольнити потреби практиків у боротьбі з вказаними проявами.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню питань організації й проведення розслідування у сфері земельних відносин приділено увагу з боку таких науковців, як: С. В. Андрусенко, О. М. Бандурка, Н. В. Бондарчук, О. М. Гумін, С. М. Гусаров, А. О. Дишльова Я. О. Дякін, Н. І. Клименко, Л. В. Кондратюк, М. М. Кульпанов, А. В. Настенко Т. В. Омелченко, В. І. Павликівський, М. С. Рябченко, М. І. Сингаєвська, Ю. В. Сіроштан, В. О. Скинник, Р. Л. Степанюк, О. С. Тарасенко, Н. М. Татарин, І. С. Тлянчук, А. О. Ханов, Н. С. Юзиков та ін.

Водночас поза належною увагою науковців залишилися питання визначення та окреслення значення предмету вчиненого протиправного посягання на землю державної або комунальної власності шляхом зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги, у з'ясуванні обставин протиправного діяння.

Метою статті є висвітлення змістовного наповнення предмету протиправного посягання за фактами незаконного набуття права на землю державної або комунальної власності, учиненими шляхом зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги.

Виклад основного матеріалу. У дослідженні кримінальних правопорушень у сфері землі вагомого значення набуває визначення предмету посягання. Так, предметом злочинів у сфері земельних відносин є земля (земельні ділянки, ділянки надр, відособлені водянні об'єкти та все, що безпосередньо стосується землі), розпорядчі документи (рішення, розпорядження, постанови, протоколи) та матеріальні блага (гроші, цінні папери, інше майно та вигоди матеріального характеру) [15, с. 38].

Водночас за фактами незаконного набуття права на землю державної або комунальної власності предметом протиправного посягання можуть виступати документи органів державної влади або місцевого самоврядування щодо виділення земельних ділянок у влас-

ність або користування; здійснення оцінки ділянок землі, проведення торгів земельними ділянками державної або комунальної власності, здійснення розроблення проєктів землеустрою, зміна цільового призначення земель, затвердження проєктів землеустрою з приводу відведення ділянок землі.

При цьому документи (рішення, розпорядження, протоколи, акти, погодження, постанови та ін.), що складаються уповноваженими службовими особами або колегіальними органами, мають відповідати положенням, визначеним законами України «Про землеустрій» [11], «Про місцеві державні адміністрації» [13], «Про місцеве самоврядування в Україні» [12], «Про оцінку земель» [14], Земельним кодексом України [4] та ін.

Цими нормативно-правовими актами визначається суттєвий перелік документів, що підтверджують відповідні факти.

Так, до переліку правостановлювальних документів на землю можуть бути віднесені такі, як:

- державні акти, що надають право постійного користування землею;
- договори оренди, купівлі-продажу, дарування земельних ділянок;
- державні акти, що надають право власності на земельні ділянки;
- довіреності на вчинення різноманітних дій;
- судові рішення про визнання права власності чи користування земельними ділянками та ін.

Окремого значення набувають документи, що підтверджують законність землеустрою з приводу:

- установлення меж земельної ділянки на місцевості (у натурі);
- організації й установлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;
- відведення земельних ділянок;
- організації території часток землі (паїв).

Не меншого значення набуває й документація з оцінки земель, у вигляді:

- бонітування ґрунтів (порівняльної оцінки якості землі);
- нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- економічної оцінки земель;
- звіту про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Згрупована нами сукупність наведених документів різного характеру призначення, що може ставити предметом протиправного посягання відповідних суб'єктів, не є вичерпною.

Так, поширення набула практика укладення договорів про спільну діяльність (обробку земельної ділянки) постійними користувачами земельною ділянкою підприємств, установ та організацій, що належать до державної та комунальної власності. Ці договори виходили з положень ст. 176 «Організаційно-господарські зобов'язання» Господарського кодексу України [2] (який із 2025 р. утратив чинність), а також ст. ст. 1132–1143, включених до параграфу 2 [16].

Разом із тим розглядуваний вид угод земельним законодавством України не передбачений і, таким чином, у жодному реєстрі не відображується.

Указана прогалина в нормативно-правовому забезпеченні діяльності в земельній сфері зумовлює зловживання своїми владними чи службовими повноваженнями для отримання неправомірної вигоди відповідними суб'єктами без належного оподаткування, а також отримання прибутків державними або комунальними установами, яким належить право власності на землю.

Так, 22 вересня 2011 р. на виконання вимог Херсонського обласного управління лісового та мисливського господарства про необхідність проведення санітарної рубки лісових насаджень на земельній ділянці площею 20,5 га ОСОБА_1 уклав від імені КЕВ м. Миколаїв із фізичною особою – підприємцем ОСОБА_5 договір про спільну обробку вказаної земельної ділянки. Після укладення вказаного договору ОСОБА_1 як службова особа КЕВ м. Миколаїв із корисливих мотивів, із метою особистого незаконного збагачення, зажадав шляхом порушення обмежень щодо використання службових повноважень та пов'язаних із цим можливостей, за пособництва обвинуваченого ОСОБА_2 одержати від ОСОБА_5 неправомірну вигоду у вигляді частини коштів, одержаних від збуту продуктів рубки на загальну суму 264 400 грн, що перевищує двісті неоподатковуваних мінімумів доходів громадян на момент вчинення злочину, тобто у великих розмірах [1].

Подібні випадки не є поодинокими в учиненні кримінальних правопорушень за фактами незаконного набуття права на землю державної або комунальної власності й потребують до себе належної уваги з боку слідчих. Останні мають приділяти увагу документальному оформленню відповідних правочинів з оцінки їх юридичної сили й відповідності чинному законодавству; документи мають бути правильно складеними й оформленими, достовірними і видаватись уповноваженими на те особами чи органами.

Ці документи мають вивчатися з метою підтвердження факту їх використання в протиправних цілях, зокрема й шляхом зловживання службовим становищем, одержання неправомірної вигоди, предметом протиправних дій яких є право державної, комунальної власності на землю. Отримані відомості виступатимуть підґрунтям для планування розслідування, проведення окремих слідчих (розшукових) дій, формування й перевірки слідчих версій.

Заслужовує уваги позиція А. Нестеренко, яка предметом одержання неправомірної вигоди службовою особою у сфері земельних відносин визначає: 1) грошові кошти або інше майно (матеріальні цінності); 2) право на майно (державні акти на право власності на земельні ділянки, цивільно-правові угоди та ін.); 3) будь-які дії майнового характеру, зокрема передача майнових вигод, відмова від них, відмова від прав на майно, безоплатне надання послуг майнового характеру та ін. [8, с. 79].

Водночас потребує розмежування деяких протиправних діянь за спрямованістю дій правопорушників. Так, для кримінальних правопорушень, наприклад, за ст. 197-1 «Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво» [7] характерними є дії, спрямовані на фізичне захоплення земельної ділянки за відсутності дозвільних документів органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування з метою користування без набуття права розпоряджатися нею.

Водночас диспозиція розглядуваної нами ст. 365-2 КК України [7] передбачає зловживання своїми повноваженнями аудитором, нотаріусом, оцінювачем, уповноваженою особою або службовою особою Фонду гарантування вкладів фізичних осіб, іншою особою, яка не є державним службовцем, посадовою особою місцевого самоврядування, але здійснює професійну діяльність, пов'язану з наданням публічних послуг, у тому числі послуг експерта, спеціаліста, арбітражного керуючого, приватного виконавця, незалежного посередника, члена трудового арбітражу, третейського судді (під час виконання цих функцій), або державним реєстратором, суб'єктом державної реєстрації прав, державним виконавцем, приватним виконавцем із метою отримання неправомірної вигоди, якщо це завдало істотної шкоди охоронюваним законом правам або інтересам окремих громадян, державним чи громадським інтересам або інтересам юридичних осіб.

Таким чином, ці прояви визначають суттєві відмінності, що потребують урахування у вірній кваліфікації діянь правопорушників за відповідною статтею КК України.

Слід зазначити, що наведений перелік діянь характеризується суттєвою кількістю й різноманітністю задіяних у цьому суб'єктів, що, своєю чергою, зумовлює й прояви їхньої протиправної діяльності, спрямованої на набуття права на землю, а також протидії досудовому розслідуванню [9] та шляхи її подолання.

Сукупність зазначеного демонструє необхідність виваженого й всебічного підходу уповноважених осіб до отримання криміналістично вагомої інформації у доказуванні фактів незаконного набуття правом на землю державної або комунальної власності, зокрема й шляхом зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги.

Висновки. Предметом протиправного посягання на землю державної або комунальної власності шляхом зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги, виступають: документи органів державної влади або місцевого самоврядування щодо виділення земельних ділянок у власність або користування; здійснення оцінки ділянок землі, проведення торгів земельними ділянками державної або комунальної власності, здійснення розроблення проєктів землеустрою, зміна цільового призначення земель, затвердження проєктів землеустрою з приводу відведення ділянок землі.

Наведений перелік не є вичерпним, проте має бути врахований і досліджений за кожним фактом незаконного набуття права на землю державної або комунальної власності. Це забезпечить отримання слідчим необхідної для організації й планування розслідування інформації, проведення окремих слідчих (розшукових) дій, висування та перевірки слідчих версій, подолання проявів протидії досудовому розслідуванню.

Подальші наукові пошуки зосереджуватимуться на дослідженні особливостей організації й проведення окремих слідчих (розшукових) дій за фактами незаконного набуття права на землю державної або комунальної власності.

Список використаних джерел

1. Вирок Очаківського міськрайонного суду Миколаївської області. Справа № 1420/3328/2012. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/32578991/>.
2. Господарський кодекс України від 16.01.2003 (утратив чинність на підставі Закону України від 28.08.2025 № 4196-IX). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>.
3. Дослідження корупції. *Офіційний сайт Національного агентства з питань запобігання корупції*. URL: <https://nazk.gov.ua/uk/doslidzhennya-koruptsiyi/>.
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
5. Індекс сприйняття корупції – 2025. *Офіційний сайт Transparency International Ukraine*. URL: <https://ti-ukraine.org/research/index-sprinyattya-koruptsiyi-2025/>.
6. Конституція України від 28.06.1996. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/Z960254K?an=3>.
7. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14>.
8. Настенко А. Оперативно-розшукова характеристика одержання неправомірної вигоди службовою особою у сфері земельних відносин. *Національний юридичний журнал: теорія і практика*. 2014. Травень. С. 78–83.
9. Плетенець В. М. Теоретичні та праксеологічні засади подолання протидії досудовому розслідуванню : монографія. Одеса : Гельветика, 2020. 424 с.
10. Про зареєстровані кримінальні правопорушення та результати їх досудового розслідування. *Офіс Генерального прокурора*. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-zareystrovani-kriminalni-pravoporushennya-ta-rezultati-yih-dosudovogo-rozsliduvannya-2>.
11. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
12. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>.

13. Про місцеві державні адміністрації : Закон України від 09.04.1999. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/586-14>.
14. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
15. Протидія злочинам у сфері земельних відносин : навчальний посібник / С. В. Андрусенко та ін. ; за заг. ред. С. М. Гусарова. Харків : ХНУВС, 2013. 170 с.
16. Цивільний кодекс України від 16.01.2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

References

1. Vyroky Ochkivskoho miskrayonnoho sudu Mykolayivskoyi oblasti. Sprava № 1420/3328/2012 [Verdict of the Ochakiv City District Court of Mykolaiv Region. Case No. 1420/3328/2012]. *Yedyny derzhavnyy reyestr sudovykh rishen*. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/32578991/> [in Ukr.].
2. Hospodarskyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 (vtratyv chynnist na pidstavi Zakonu Ukrainy vid 28.08.2025 № 4196-IX) [Economic Code of Ukraine of 16.01.2003 (repealed by the Law of Ukraine dated 28.08.2025 No. 4196-IX)]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> [in Ukr.].
3. Doslidzhennya koruptsiyi [Study of corruption]. *Ofitsiynyy sayt Natsional'noho ahentstva z pytan zapobihannya koruptsiyi*. Retrieved from: <https://nazk.gov.ua/uk/doslidzhennya-koruptsiyi/> [in Ukr.].
4. Zemelnyy kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 [Land Code of Ukraine of 25.10.2001]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukr.].
5. Indeks spryynnyatya koruptsiyi – 2025 [Corruption Perception Index–2025]. *Ofitsiynyy sayt Transparency International Ukraine*. Retrieved from: <https://ti-ukraine.org/research/indeks-spryynnyatya-koruptsiyi-2025/> [in Ukr.].
6. Konstytutsiya Ukrainy vid 28.06.1996 [Constitution of Ukraine of 06.28.1996]. Retrieved from: <https://ips.ligazakon.net/document/Z960254K?an=3> [in Ukr.].
7. Kryminalnyy kodeks Ukrainy vid 05.04.2001 [Criminal Code of Ukraine of 04.05.2001]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14> [in Ukr.].
8. Nastenka, A. (2014) Operativno-rozshukova kharakterystyka oderzhannya nepravomirnoyi vyhody sluzhbovoyu osoboyu u sferi zemelnykh vidnosyn [Operational-search characteristics of obtaining illegal benefits by an official in the field of land relations]. *Natsionalnyy yurydychny zhurnal: teoriya i praktyka*. Traven', 78–83. [in Ukr.].
9. Pletenets, V. M. (2020) Teoretychni ta prakseologichni zasady podolannya protydyi dosudovomu rozsliduvannya [Theoretical and praxeological principles of overcoming resistance to pre-trial investigation] : monohraf. Odesa : Vydavnychyy dim «Helvetyka», 424 p. [in Ukr.].
10. Pro zareyestrovani kryminal'ni pravoporushennya ta rezultaty yikh dosudovoho rozsliduvannya [On registered criminal offenses and the results of their pre-trial investigation]. *Ofis Heneral'noho prokurora*. Retrieved from: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-zareyestrovani-kryminalni-pravoporushennya-ta-rezultaty-yikh-dosudovoho-rozsliduvannya-2> [in Ukr.].
11. Pro zemleustriy [On land management] : Zakon Ukrainy vid 22.05.2003. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> [in Ukr.].
12. Pro mistseve samovryaduvannya v Ukraini [On local self-government in Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 21.05.1997. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-vr> [in Ukr.].
13. Pro mistsevi derzhavni administratsiyi [On local state administrations] : Zakon Ukrainy vid 09.04.1999. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/586-14> [in Ukr.].
14. Pro otsinku zemel [On land valuation] : Zakon Ukrainy vid 11.12.2003. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> [in Ukr.].
15. Protydiya zlochynam u sferi zemel'nykh vidnosyn [Combating crimes in the field of land relations] : navch. posib. / S.V. Andrusenko, O. M. Bandurka, M. S. Ryabchenko ta in. ; za zah. red. S. M. Husarova. Kharkiv : KhNUVS, 2013. 170 p. [in Ukr.].
16. Tsyvilnyy kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 [Civil Code of Ukraine of 16.01.2003]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukr.].

ABSTRACT

Viktor Pletenets. The subject of an illegal encroachment on the facts of illegal acquisition of the right to state or communal land, committed by abuse of powers by persons who provide public services

The article deals with consideration of the facts of illegal acquisition of the right to state or communal land from the point of view of assessing the subject of their illegal encroachment. The relevance of the article is determined through the statistical information of the Office of the Prosecutor General of Ukraine, which reflects the number of registered criminal offenses and those for which offenders are suspected. Attention is focused on the fact that the investigated actions have manifestations of a corrupt nature and its state in Ukraine is given.

Attention is focused on the distinction between actions caused by the physical seizure of land, which falls under the characteristics of Art. 197-1 of the Criminal Code of Ukraine as «Arbitrary occupation of a land plot and arbitrary construction», as well as Art. 365-2 of the Criminal Code of Ukraine, which provides for the abuse of one's powers by an auditor, notary, appraiser, authorized person or official of the Individual Deposit Guarantee Fund, another person who is not a civil servant, an official of local self-government, but carries out professional activities related to the provision of public services, including the services of an expert, specialist, arbitration manager, private executor, independent mediator, member of labor arbitration, arbitrator (during the performance of these functions), or by a state registrar, a subject of state registration of rights, a state executor, a private executor, which may not be aimed at acquiring the right to state or communal land.

The article presents a set of normative legal acts providing for the compilation, based on the results of the activities of the relevant institutions/officials, of the relevant set of documents, which were united into three groups according to their purpose: legal documents for land; documents confirming the legality of land management; land valuation documents. Emphasis is placed on the need for investigators to carefully study the relevant documents for their legal force, compliance with current legislation, correctness of drafting and registration, and reliability.

It is claimed that the study of the documents is aimed at identifying the fact of their use for illegal purposes, in particular by abusing their official position, obtaining an illegal benefit, where the subject of illegal actions is the right of state, communal ownership of land.

Key words: *the right to land, seizure of land, subject of illegal encroachment, investigator, criminal offense, land documents, decisions of officials/authorities, corruption manifestations, organization and planning of the investigation, conducting separate investigative (search) actions, putting forward and checking investigative versions, forensic and weighty information, evidence, countering pre-trial investigation.*



Стаття поширюється на умовах
ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)

Дата першого надходження статті до видання: 10.06.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 24.06.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 28.08.2026