

## Кримінально-правова характеристика самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва: судова практика в період воєнного стану

Московко Б. М.<sup>1</sup>

Опубліковано	Секція	УДК
30.12.2025	Право	646.7:174

DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.21219291>

**Анотація.** У статті досліджуються теоретико-правові та практичні аспекти кваліфікації самовільного будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці як триваючого кримінального правопорушення, передбаченого ч. 3 ст. 197-1 Кримінального кодексу України. Актуальність дослідження зумовлена наявністю проблемних питань у правозастосовній практиці щодо визначення моменту закінчення такого кримінального правопорушення, початку перебігу строків давності притягнення до кримінальної відповідальності та розмежування кримінально караного діяння із суміжними адміністративними правопорушеннями.

Метою статті є комплексний аналіз правової природи самовільного будівництва у складі кримінального правопорушення, передбаченого ч. 3 ст. 197-1 КК України, з урахуванням сучасних доктринальних підходів та практики Верховного Суду. У дослідженні проаналізовано співвідношення моменту юридичного закінчення складу кримінального правопорушення та моменту фактичного припинення триваючого протиправного стану.

Особливу увагу приділено правовій позиції Об'єднаної палати Касаційного кримінального суду у складі Верховного Суду, викладеній у постанові від 09 вересня 2024 року у справі № 353/999/23, відповідно до якої самовільне будівництво на самовільно зайнятій земельній ділянці має ознаки триваючого кримінального правопорушення. Обґрунтовано, що сам факт початку будівельних робіт не є моментом початку перебігу строків давності, оскільки особа продовжує перебувати у стані незаконного користування земельною ділянкою до моменту його припинення.

У статті також розглянуто вплив умов воєнного стану на розслідування цієї категорії кримінальних проваджень, зокрема проблеми доступу до територій, проведення слідчих (розшукових) дій, збереження землевпорядної документації та функціонування державних реєстрів. Визначено, що визнання такого кримінального правопорушення триваючим забезпечує можливість ефективного кримінально-правового реагування навіть за умов тимчасового обмеження державного контролю.

Зроблено висновок, що сформований Верховним Судом підхід сприяє забезпеченню єдності судової практики, реалізації принципу невідворотності кримінальної відповідальності та підвищенню ефективності охорони земельних правовідносин у сучасних умовах.

**Ключові слова:** самовільне будівництво, самовільне зайняття земельної ділянки, триваюче кримінальне правопорушення, строки давності, Верховний Суд, судова

<sup>1</sup> аспірант Київського університету інтелектуальної власності та права, м. Київ, Україна

практика, воєнний стан, кримінальна відповідальність, досудове слідство, кваліфікація кримінальних правопорушень.

### Criminal Law Analysis of Unauthorized Occupation of a Land Plot and Unauthorized Construction: Case Law During Martial Law

**Abstract.** This article examines the theoretical, legal, and practical aspects of the legal qualification of unauthorized construction on an unlawfully occupied land plot as a continuing criminal offense under Part 3 of Article 197-1 of the Criminal Code of Ukraine. The relevance of the study is обуслов by the existence of problematic issues in law enforcement practice concerning the determination of the moment when such a criminal offense is deemed completed, the commencement of the limitation period for criminal prosecution, and the distinction between this criminally punishable act and related administrative offenses.

The purpose of this article is to provide a comprehensive analysis of the legal nature of unauthorized construction as an element of the criminal offense provided for in Part 3 of Article 197-1 of the Criminal Code of Ukraine, taking into account contemporary doctrinal approaches and the case law of the Supreme Court. The study examines the relationship between the moment of legal completion of the criminal offense and the moment of actual termination of the continuing unlawful situation.

Particular attention is paid to the legal position of the Joint Chamber of the Criminal Cassation Court within the Supreme Court, set forth in its judgment of 9 September 2024 in Case No. 353/999/23, according to which unauthorized construction on an unlawfully occupied land plot constitutes a continuing criminal offense. It is substantiated that the mere commencement of construction works does not mark the beginning of the limitation period for criminal prosecution, since the offender remains in a state of unlawful use of the land plot until such unlawful situation is terminated.

The article also examines the impact of martial law on the investigation of this category of criminal proceedings, with particular attention to the challenges associated with access to affected territories, the conduct of investigative (search) actions, the preservation of land management documentation, and the functioning of state registers. It is established that recognizing this offense as a continuing criminal offense enables an effective criminal law response even under conditions of temporary restrictions on state control.

The article concludes that the approach developed by the Supreme Court promotes the uniform application of judicial practice, ensures the implementation of the principle of the inevitability of criminal liability, and enhances the effectiveness of the protection of land legal relations under contemporary conditions.

**Keywords:** unauthorized construction, unauthorized occupation of a land plot, continuing criminal offense, limitation period, Supreme Court, case law, martial law, criminal liability, pre-trial investigation, legal qualification of criminal offenses.

### **Вступ**

Правовий режим воєнного стану в Україні актуалізував необхідність переосмислення класичних доктринальних підходів до кваліфікації кримінальних правопорушень проти власності та публічного правопорядку. Самовільне захоплення земель та несанкціоноване зведення споруд (ст. 197-1 КК України) в сучасних реаліях перестають бути суто майновими правопорушеннями, оскільки здатні дезорганізувати оборонну інфраструктуру держави. Потреба у єдиному розумінні моменту закінчення цих діянь та обчислення строків давності зумовила тривалу наукову дискусію, крапку в якій поставив найвищий судовий орган в Україні – Верховний Суд.

### Результати

Кримінально-правова охорона земельних відносин в Україні здійснюється, зокрема, шляхом встановлення у ст. 197-1 Кримінального кодексу України відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво будівель або споруд на ній. Відповідно до ч. 3 зазначеної статті кримінально караним є самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, зазначеній у ч. 1 ст. 197-1 КК України [1]. Така законодавча конструкція є особливою, оскільки об'єднує у межах одного складу два взаємопов'язані діяння: самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво на ній. Саме ця особливість диспозиції зумовлює необхідність визначення кримінально-правової природи такого посягання, встановлення моменту його закінчення та вирішення питання про можливість віднесення його до триваючих кримінальних правопорушень.

Слід зазначити, що встановлення часових та динамічних характеристик кримінального правопорушення, передбаченого ч. 3 ст. 197-1 КК України, має принципове значення для з'ясування його кримінально-правової природи та моменту закінчення [1].

У вітчизняній кримінально-правовій доктрині ustalеним є підхід, відповідно до якого триваюче кримінальне правопорушення характеризується безперервним підтриманням особою протиправного стану або тривалим невиконанням покладеного на неї законом обов'язку. Як зазначається у підручнику за редакцією В. В. Сташиса та В. Я. Тація, визначальною ознакою триваючого кримінального правопорушення є безперервне збереження протиправного стану, що підтримується винною особою до моменту його припинення [2, с. 186].

Щодо неправомірного посягання на земельні ділянки, то у кримінально-правовій доктрині сформувався підхід, згідно з яким момент припинення протиправного володіння визначає завершення триваючого характеру такого діяння. Як зазначає М. І. Хавронюк, самовільне використання земельної ділянки належить до триваючих кримінальних правопорушень, адже незаконний стан фактичного володіння зберігається доти, доки особа не припинить таке користування або не буде усунута від нього у встановленому законом порядку [3].

У випадку кваліфікації діяння за ч. 3 ст. 197-1 КК України ситуація ускладнюється особливостями законодавчої конструкції цієї норми, диспозиція якої поєднує два взаємопов'язані елементи протиправної поведінки: самовільне зайняття земельної ділянки та здійснення на ній самовільного будівництва [3]. Такий підхід законодавця свідчить про похідний характер самовільного будівництва від первинного незаконного заволодіння земельною ділянкою, оскільки будівельні роботи можуть здійснюватися лише за умови попереднього порушення встановленого порядку набуття права користування землею.

Професор Р. О. Мовчан обґрунтовує, що самовільне будівництво є логічним та змістовним продовженням первинного кримінально протиправного діяння — самовільного зайняття земельної ділянки. Така законодавча конструкція характеризується тривалим підтриманням особою протиправного стану, що полягає в ігноруванні встановленого державою порядку використання та охорони земель. Вчинення будівельних робіт на самовільно зайнятій земельній ділянці не лише поглиблює суспільну небезпечність діяння, а й створює стійкий протиправний стан, який зберігається до моменту припинення незаконного користування земельною ділянкою [8].

Підтримуючи наведені доктринальні підходи, слід зазначити, що конструкція ч. 3 ст. 197-1 КК України не передбачає існування двох самотійних кримінальних правопорушень, а формує єдиний склад із взаємопов'язаними елементами протиправної поведінки. Самовільне будівництво не є окремим від самовільного зайняття земельної

ділянки діянням, а виступає кваліфікуючою ознакою, яка характеризує підвищений ступінь суспільної небезпечності вчиненого. Водночас початок здійснення будівельних робіт свідчить про завершення формування складу кримінального правопорушення, однак не припиняє існування створеного особою протиправного стану, оскільки вона продовжує фактично володіти та користуватися земельною ділянкою без належних правових підстав. Саме збереження такого незаконного стану визначає триваючий характер кримінального правопорушення до моменту його фактичного припинення.

Таким чином, момент юридичного закінчення складу кримінального правопорушення та момент припинення триваючого кримінального правопорушення не збігаються.

Варто зазначити, що правоохоронні органи та суди тривалий час стикалися з проблемою визначення моменту початку перебігу строків давності, передбачених ст. 49 КК України, у випадках притягнення до кримінальної відповідальності за ч. 3 ст. 197-1 КК України. У судовій практиці інколи застосовувався підхід, відповідно до якого початком перебігу строків давності вважався момент закладення фундаменту або початку будівельних робіт. Однак такий формальний підхід не враховував природу триваючого кримінального правопорушення та фактично створював можливість для уникнення кримінальної відповідальності шляхом штучного затягування часу або приховування факту незаконного будівництва.

Відповідно до ч. 6 ст. 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» Верховному Суду належить провідна роль у забезпеченні єдності та сталості судової практики у кримінальних провадженнях [7]. Верховний Суд уповноважений формувати правові висновки щодо застосування норм права, які мають враховуватися іншими судами під час розгляду аналогічних правовідносин.

Об'єднана палата Касаційного кримінального суду у складі Верховного Суду у постанові від 09 вересня 2024 року у справі № 353/999/23 дійшла висновку, що кримінальне правопорушення, передбачене ч. 3 ст. 197-1 КК України, має ознаки триваючого. Суд зазначив, що склад цього кримінального правопорушення є закінченим із моменту початку самовільного будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці, однак особа продовжує перебувати у стані безперервного вчинення кримінального правопорушення до моменту його припинення або переривання незаконного користування земельною ділянкою [4].

Отже, початок перебігу строків давності притягнення до кримінальної відповідальності Суд пов'язує не з моментом початку будівельних робіт, а з моментом фактичного припинення триваючого кримінального правопорушення (постанова Об'єднаної палати Касаційного кримінального суду у складі Верховного Суду від 09.09.2024 у справі № 353/999/23, провадження № 51-523кмо24) [4].

При цьому, наявна судова практика застосування ч. 2 та ч. 4 ст. 197-1 КК України свідчить про проблемність практичної реалізації кримінально-правової заборони щодо окремих проявів самовільного зайняття земельних ділянок. Зокрема, у переважній більшості випадків особам, визнаним винними у вчиненні самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва, призначаються покарання, не пов'язані з реальним їх відбуванням, тоді як випадки призначення реального покарання є поодинокими.

Таким чином, аналіз доктринальних підходів і сучасної судової практики дає підстави стверджувати, що самовільне будівництво у складі кримінального правопорушення, передбаченого ч. 3 ст. 197-1 КК України, не змінює його правової природи як триваючого посягання, а виступає способом реалізації такого посягання. До моменту звільнення земельної ділянки або припинення незаконного користування нею

особа підтримує єдиний безперервний протиправний стан, який охоплюється об'єктивною стороною цього складу кримінального правопорушення.

Значення вищезазначеної правової позиції Верховного Суду складно переоцінити у контексті сучасних умов воєнного стану. По-перше, збройна агресія РФ спричинила тимчасову окупацію окремих територій України, ведення активних бойових дій та суттєве обмеження можливості здійснення державного контролю, зокрема органами Держгеокадастру, щодо значної кількості об'єктів.

Якби таке кримінальне правопорушення не визнавалося триваючим, строки давності притягнення до кримінальної відповідальності могли б спливати у період, коли держава об'єктивно була позбавлена можливості виявити, зафіксувати та належним чином відреагувати на факт протиправного діяння.

По-друге, в умовах воєнного стану істотно зросла суспільна небезпека самовільного зайняття окремих категорій земель. Зокрема, самовільне будівництво на землях оборони, у межах прикордонних смуг, а також у зонах розташування об'єктів критичної інфраструктури може створювати перешкоди для розміщення військових об'єктів, спорудження інженерно-фортифікаційних споруд та забезпечення належного функціонування сектору безпеки й оборони держави.

Водночас у процесі розслідування цієї категорії кримінальних проваджень в умовах воєнного стану виникає низка практичних проблем, зокрема: неможливість забезпечення безпечного проведення огляду місця події або здійснення натурних вимірювань експертами на територіях, наближених до зон бойових дій; фізичне знищення чи втрата землевпорядної документації, що зберігалася в архівах, унаслідок обстрілів; обмеження або тимчасове припинення доступу до відомостей Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з метою забезпечення безпеки інформаційних ресурсів.

Зазначені обставини істотно ускладнюють процес документування фактів самовільного зайняття земельних ділянок та самовільного будівництва, а також можуть впливати на можливість своєчасного проведення необхідних слідчих (розшукових) дій і збирання доказів у кримінальному провадженні. У таких умовах визнання кримінального правопорушення триваючим забезпечує правоохоронні органи необхідним часовим ресурсом для належного збирання доказової бази після деокупації відповідних територій або стабілізації безпекової ситуації. Крім того, такий підхід сприяє більш чіткому розмежуванню кримінально караних діянь і суміжних адміністративних правопорушень, зокрема передбачених ст. 53-1 КУпАП. Межа між ними визначається не лише категорією земельної ділянки чи розміром заподіяної шкоди, а й характером поведінки особи, тривалістю протиправного стану та систематичністю невиконання законних вимог уповноважених органів.

### **Висновки**

Отже, підсумовуючи викладене, слід зазначити, що визнання самовільного будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці, передбаченого ч. 3 ст. 197-1 КК України, триваючим кримінальним правопорушенням є важливим етапом розвитку вітчизняної кримінально-правової доктрини та судової практики.

Правова позиція Верховного Суду, сформована у 2024 році, дала змогу усунути наявні проблеми правозастосування щодо визначення моменту початку перебігу строків давності та унеможливила уникнення кримінальної відповідальності шляхом штучного очікування їх спливу. В умовах воєнного стану такий підхід набуває особливого значення, оскільки забезпечує ефективність кримінально-правової охорони земельних відносин у ситуаціях, коли реалізація державного контролю може бути обмежена через безпекові фактори.

Забезпечення принципу невідворотності кримінальної відповідальності за триваючі посягання на встановлений порядок використання земель сприятиме захисту земельного правопорядку, стабільності цивільного обороту та належному забезпеченню інтересів держави в умовах воєнних викликів.

#### Список використаних джерел

1. Кримінальний кодекс України : Закон України від 05.04.2001 № 2341-III. Відомості Верховної Ради України. 2001. № 25–26. Ст. 131. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14>
2. Тацій В. Я., Сташис В. В., Тютюгін В. І. Кримінальне право України: Загальна частина : підручник / за ред. В. Я. Тація, В. В. Сташиса, В. І. Тютюгіна. 5-те вид., переробл. і допов. Харків : Право, 2015. 528 с.
3. Хавронюк М. І. Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України. Київ : Ваіте, 2023. 1384 с.
4. Постанова Об'єднаної палати Касаційного кримінального суду у складі Верховного Суду від 09 вересня 2024 року у справі № 353/999/23 (провадження № 51-523кмо24). Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/> (дата звернення: 22.05.2026).
5. Мовчан Р. О. Про особливості конструювання складу злочину, передбаченого ч. 3 ст. 197-1 Кримінального кодексу України. Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ. 2019. № 5(2). С. 128–134.
6. Мовчан Р. О. Щодо антисуспільної спрямованості самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва (стаття 197-1 Кримінального кодексу України). Правничий часопис Донецького університету. 2019. № 2. URL: <https://jpch.donnu.edu.ua/article/view/7439> (дата звернення: 23.05.2026).
7. Про судоустрій і статус суддів : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-17#Text>
8. Мовчан Р. О. Кримінально-правова характеристика самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва. Юридичний науковий електронний журнал. 2019. № 5. С. 238–242.