

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**
Факультет землевпорядкування

ПОГОДЖЕНО

Декан факультету

землевпорядкування

Олександр ШЕВЧЕНКО

«___» _____ 2026 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

управління земельними ресурсами

Ольга ДОРОШ

«___» _____ 2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему «Визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного
зайняття земельних ділянок (на прикладі Сарненської територіальної
громади Рівненської області)»**

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д-р. географ. наук, проф. _____

Іван КОВАЛЬЧУК

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи

д-р. екон. наук., доц. _____

Ірина КУПРІЯНЧИК

Виконав

Руслан ОГОРОДНІК

КИЇВ – 2026

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування**

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
управління земельними ресурсами

_____ **Ольга ДОРОШ**

« » _____ **2026р.**

ЗАВДАННЯ

на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Огородніку Руслану Петровичу

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок (на прикладі Сарненської територіальної громади Рівненської області)».

Затверджена наказом ректора НУБіП України від 27.11.2026 року № 2899«С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру: за 10 днів до захисту.

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: нормативно-правова база, землевпорядна документація, методичні рекомендації та інші літературні джерела з досліджуваних питань.

У роботі були поставлені наступні завдання:

розкрити сутність поняття самовільного зайняття земельної ділянки та визначити його місце в системі порушень земельного законодавства;

проаналізувати чинне законодавство України, що регулює порядок виявлення, фіксації та припинення самовільного зайняття земельних ділянок;

дослідити повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері контролю за використанням та охороною земель;

визначити розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок (на прикладі Сарненської територіальної громади Рівненської області).

Дата видачі завдання _____

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

_____ **Ірина КУПРІЯНЧИК**

Завдання прийняла до виконання

_____ **Руслан ОГОРОДНІК**

РЕФЕРАТ

У бакалаврській роботі досліджено теоретичні, правові, організаційні та практичні аспекти Визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок на прикладі Сарненської територіальної громади Рівненської області.

Метою бакалаврської роботи - є дослідження теоретико-правових і методичних засад визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, а також проведення практичного розрахунку такої шкоди на прикладі Сарненської територіальної громади Рівненської області з урахуванням вимог чинного законодавства України.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у процесі використання та охорони земель у разі самовільного зайняття земельних ділянок.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, нормативно-правових і методичних положень щодо визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, а також практика їх застосування на рівні територіальної громади.

У роботі були поставлені наступні завдання:

розкрити сутність поняття самовільного зайняття земельної ділянки та визначити його місце в системі порушень земельного законодавства;

проаналізувати чинне законодавство України, що регулює порядок виявлення, фіксації та припинення самовільного зайняття земельних ділянок;

дослідити повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері контролю за використанням та охороною земель;

визначити розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок (на прикладі Сарненської територіальної громади Рівненської області).

Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

У першому розділі було розкрито основи теоретичні основи визначення шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок. Визначено поняття та сутність самовільного зайняття земельної ділянки в системі земельного законодавства України. Вивчено нормативно-правове регулювання відповідальності за самовільне зайняття земельних ділянок

Встановлено повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо виявлення і припинення самовільного зайняття земельних ділянок.

У другому розділі проаналізовано методику, інформаційне забезпечення визначення розміру шкоди від самовільного зайняття земельних ділянок та порядок встановлення факту самовільного зайняття земельної ділянки

У третьому розділі подано загальну характеристику території дослідження та земельного фонду Сарненської територіальної громади, визначено розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, в межах Сарненської територіальної громади рівненської області. Запропоновано напрями удосконалення контролю та запобігання самовільному зайняттю земельних ділянок у Сарненській територіальній громаді

У роботі використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження, зокрема: діалектичний метод — для пізнання правової природи самовільного зайняття земельних ділянок; формально-юридичний — для аналізу норм земельного, адміністративного та кримінального законодавства; системно-структурний — для дослідження механізму державного контролю за використанням та охороною земель; порівняльний— для зіставлення норм різних нормативно-правових актів; розрахунково-аналітичний — для визначення розміру шкоди за матеріалами практичного прикладу; графічний та табличний — для наочного подання результатів дослідження.

Нормативно-правову основу дослідження становлять Земельний кодекс України, Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною

земель», Кодекс України про адміністративні правопорушення, Кримінальний кодекс України, постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963 та інші нормативно-правові акти, що регулюють питання використання земель, державного контролю та відшкодування шкоди.

Інформаційною базою дослідження є норми чинного законодавства України, офіційні роз'яснення уповноважених органів, дані Державного земельного кадастру, матеріали перевірок, документи землеустрою, картографічні та геодезичні матеріали, а також фактичні дані щодо використання земель у межах Сарненської територіальної громади.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані у роботі висновки та розрахунки можуть бути використані органами місцевого самоврядування, посадовими особами у сфері земельних відносин, землевпорядними організаціями.

Ключові слова: самовільне зайняття земельної ділянки; визначення розміру шкоди; земельні правопорушення; незаконне використання земель; охорона земель; відшкодування шкоди; державний контроль; нормативна грошова оцінка.

ABSTRACT

This bachelor's thesis examines the theoretical, legal, organizational, and practical aspects of determining the amount of damage caused by the unauthorized occupation of land plots, using the example of the Sarny Territorial Community in Rivne Oblast.

The aim of this bachelor's thesis is to examine the theoretical, legal, and methodological foundations for determining the amount of damage caused by the unauthorized occupation of land plots, as well as to perform a practical calculation of such damage using the example of the Sarny territorial community in Rivne Oblast, taking into account the requirements of current Ukrainian legislation.

The object of the study is the social relations arising in the process of land use and protection in cases of unauthorized occupation of land plots.

The subject of the study is the set of theoretical, regulatory, and methodological provisions regarding the determination of the amount of damage caused by the unauthorized occupation of land plots, as well as the practice of their application at the level of the territorial community.

The following objectives were set in this study:

to clarify the essence of the concept of unauthorized occupation of a land plot and determine its place within the system of violations of land legislation; to analyze the current legislation of Ukraine regulating the procedure for identifying, documenting, and terminating unauthorized occupation of land plots;

to examine the powers of state authorities and local self-government bodies in the sphere of control over land use and protection;

to determine the extent of damage caused by the unauthorized occupation of land plots (using the example of the Sarny territorial community in Rivne Oblast).

The work consists of an introduction, three chapters, conclusions, a list of references, and appendices.

The first chapter outlines the theoretical foundations for determining the damage caused by the unauthorized occupation of land plots. It defines the concept and essence

of unauthorized land occupation within the framework of Ukraine's land legislation. The regulatory framework governing liability for unauthorized land occupation is examined

The powers of state authorities and local self-government bodies regarding the detection and cessation of unauthorized occupation of land plots were established.

The second chapter analyzes the methodology and information support for determining the extent of damage caused by unauthorized occupation of land plots, as well as the procedure for establishing the fact of unauthorized occupation of a land plot

The third chapter provides a general description of the study area and the land fund of the Sarny territorial community, and determines the amount of damage caused by the unauthorized occupation of land plots within the Sarny territorial community of Rivne Oblast. It proposes directions for improving control and preventing the unauthorized occupation of land plots in the Sarny territorial community

The study employs general scientific and specialized research methods, specifically: the dialectical method—to understand the legal nature of unauthorized occupation of land plots; the formal-legal method—to analyze the provisions of land, administrative, and criminal legislation; the systemic-structural method—to examine the mechanism of state control over land use and protection;

the comparative method—to compare the provisions of various regulatory acts; the calculative-analytical method—to determine the extent of damage based on a practical example; and graphical and tabular methods—to visually present the research results.

The regulatory framework of the study consists of the Land Code of Ukraine, the Law of Ukraine “On State Control over Land Use and Protection,” the Code of Ukraine on Administrative Offenses, the Criminal Code of Ukraine, Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 963 dated July 25, 2007, and other regulatory acts governing land use, state control, and compensation for damages.

The information base of the study consists of the provisions of current Ukrainian legislation, official clarifications from authorized bodies, data from the State Land Cadastre, inspection materials, land management documents, cartographic and geodetic materials, as well as factual data on land use within the Sarny territorial community.

The practical significance of the results obtained lies in the fact that the conclusions and calculations formulated in this work can be used by local self-government bodies, officials in the field of land relations, and land management organizations.

Keywords: unauthorized occupation of a land plot; determination of the amount of damage; land violations; illegal land use; land protection; compensation for damage; state control; normative monetary valuation.

ЗМІСТ

Вступ.....	13
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВИЗНАЧЕННЯ ШКОДИ, ЗАПОДІЯНОЇ ВНАСЛІДОК САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	
1.1. Поняття та сутність самовільного зайняття земельної ділянки в системі земельного законодавства України.....	15
1.2. Нормативно-правове регулювання відповідальності за самовільне зайняття земельних ділянок.....	19
1.3. Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо виявлення і припинення самовільного зайняття земельних ділянок.....	22
Висновки до розділу 1.....	25
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ТА ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ШКОДИ ВІД САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	
2.1. Методичні підходи до визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок	26
2.2. Інформаційна база для розрахунку розміру шкоди	30
2.3. Порядок встановлення факту самовільного зайняття земельної ділянки	36
Висновки до розділу 2.....	42
РОЗДІЛ 3. ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ШКОДИ, ЗАПОДІЯНОЇ ВНАСЛІДОК САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, НА ПРИКЛАДІ САРНЕНСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ РІВНЕНСЬКОЇ ОБЛАСТІ	
3.1. Загальна характеристика території дослідження та земельного фонду Сарненської територіальної громади	43
3.2. Розрахунок розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок	46
3.3. Напрями удосконалення контролю та запобігання самовільному зайняттю земельних ділянок у Сарненській територіальній громаді.....	53
Висновки до розділу 3.....	60
ВИСНОВКИ.....	61
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	63

ДОДАТОК А.....	68
ДОДАТОК Б	69

ВСТУП

Земля в Україні є одним із найцінніших природних ресурсів, матеріальною основою розвитку територіальних громад, просторовою базою здійснення господарської діяльності та важливим об'єктом права власності й права користування. В умовах децентралізації, підвищення ролі територіальних громад у розпорядженні земельними ресурсами, а також необхідності забезпечення законності у сфері землекористування особливої ваги набуває проблема протидії самовільному зайняттю земельних ділянок. Такі дії порушують права власників і землекористувачів, зумовлюють недоотримання коштів місцевими бюджетами, ускладнюють управління земельними ресурсами та створюють підстави для майнових спорів і застосування заходів юридичної відповідальності. Земельний кодекс України визначає засади регулювання земельних відносин і захисту прав на землю, а Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» встановлює правові основи державного контролю у цій сфері.

Актуальність теми зумовлена тим, що самовільне зайняття земельних ділянок є не лише порушенням земельного законодавства, а й діянням, наслідки якого мають чіткий економічний вимір. Для держави, територіальних громад, юридичних осіб і громадян принципово важливим є не тільки встановлення факту порушення, а й правильне визначення розміру завданої шкоди. Саме тому центральне значення для цієї теми має постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963, якою затверджено Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земель не за цільовим призначенням, псування земель та інших порушень режиму їх використання. У самій Методиці прямо зазначено, що вона спрямована на визначення розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам, юридичним та фізичним особам, на всіх категоріях земель.

Метою бакалаврської роботи - є дослідження теоретико-правових і методичних засад визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, а також проведення практичного розрахунку такої шкоди на прикладі Сарненської територіальної громади Рівненської області з урахуванням вимог чинного законодавства України.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у процесі використання та охорони земель у разі самовільного зайняття земельних ділянок.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, нормативно-правових і методичних положень щодо визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, а також практика їх застосування на рівні територіальної громади.

Для Сарненської територіальної громади Рівненської області дослідження цієї проблематики має особливе значення, оскільки ефективне управління земельними ресурсами на місцевому рівні безпосередньо пов'язане з належним обліком земель, контролем за їх використанням, своєчасним виявленням порушень та відшкодуванням шкоди, завданої комунальним інтересам. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» відносить до відання органів місцевого самоврядування повноваження у сфері регулювання земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища, що підкреслює важливість дослідження цієї теми саме на рівні територіальної громади.

1.1. Поняття та сутність самовільного зайняття земельної ділянки в системі земельного законодавства України

Земля в Україні визнається основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Відповідно до статті 14 Конституції України, право власності на землю гарантується та реалізується виключно відповідно до закону [1]. У зв'язку з цим забезпечення законності у сфері земельних відносин є одним із ключових напрямів державної політики, а протидія земельним правопорушенням — важливий елемент охорони земельних ресурсів.

Одним із найпоширеніших порушень земельного законодавства в Україні є самовільне зайняття земельних ділянок. Його актуальність зумовлена як зростанням кількості випадків незаконного використання земель, так і значними негативними наслідками для держави, територіальних громад та приватних власників. Самовільне використання земель підриває принципи раціонального землекористування, створює передумови для конфліктів та ускладнює ефективне управління земельними ресурсами.

Нормативне визначення поняття самовільного зайняття земельної ділянки закріплене у статті 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [2]. Відповідно до цього положення, самовільне зайняття земельної ділянки — це будь-які дії, що свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу її в власність чи надання у користування (оренду), а також за відсутності правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком випадків, коли

Таким чином, ключовою характеристикою самовільного зайняття земельної ділянки є відсутність належних правових підстав для її використання. Законодавець чітко визначає, що правомірність використання земельної ділянки обумовлюється наявністю відповідного рішення компетентного органу або укладенням цивільно-правового правочину, що засвідчує виникнення права власності чи користування.

Важливе значення для розуміння правової природи цього явища мають положення Земельного кодексу України. Зокрема, відповідно до статей 125 та 126 Земельного кодексу України, право власності, а також право користування земельною ділянкою виникають лише з моменту їх державної реєстрації [3]. Це означає, що навіть за наявності рішення органу влади чи укладеного договору, але без належної державної реєстрації, використання земельної ділянки може вважатися таким, що не відповідає вимогам законодавства.

Суть самовільного зайняття земельної ділянки полягає у протиправному заволодінні або використанні земельної ділянки без дотримання встановленого законодавством порядку набуття прав на землю. Таке поведіння суперечить не лише нормам земельного права, а й загальним принципам правової держави, зокрема принципу законності.

На практиці самовільне зайняття земельної ділянки може виявлятися в різних формах:

- самовільне будівництво житлових, господарських чи комерційних об'єктів;
- використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів;
- самовільне розширення між земельною ділянкою;
- обробіток земель без оформлення права користування;
- використання земель не за їх цільовим призначенням.

У науковій літературі існують різні підходи до визначення поняття самовільного зайняття земельної ділянки. Так, В.В.Носік визначає його як протиправне користування земельною ділянкою в натурі всупереч вимогам законодавства щодо порядку набуття прав на землю [4]. Р.О.Мовчан підкреслює, що самовільне зайняття охоплює будь-які дії, спрямовані на заволодіння або використання земельної ділянки без наявності юридичних фактів, які підтверджують виникнення відповідних прав [5]. Такі підходи дозволяють розглядати самовільне зайняття як комплексне правове явище, що має як юридичний, так і соціально-економічний характер.

Сутність самовільного зайняття земельної ділянки найбільш повно розкривається через систему його ознак. До основних ознак належать:

- протиправність дій суб'єкта;
- відсутність правовстановлюючих документів;
- фактичне використання земельної ділянки;
- порушення встановленого порядку набуття прав на землю;
- заподіяння шкоди власнику, користувачу або державі;
- наявність підстав для притягнення до юридичної відповідальності.

Сукупність цих ознак дозволяє відмежувати самовільне зайняття земельної ділянки від інших правопорушень у сфері земельних відносин, зокрема від використання земельної ділянки з порушенням умов договору або її нецільового використання.

У системі земельного законодавства України самовільне зайняття земельної ділянки належить до категорії земельних правопорушень. Відповідно до статті 211 Земельного кодексу України, такі дії тягнуть за собою юридичну відповідальність [3]. Залежно від характеру правопорушення та наслідків, відповідальність може бути адміністративною або кримінальною.

Зокрема, статтею 53-1 Кодексу України про адміністративні правопорушення передбачено адміністративну відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки у вигляді штрафу. Водночас, у випадках, коли такі дії спричинили значну шкоду або вчинені за обтяжуючих обставин, настає кримінальна відповідальність відповідно до статті 197-1 Кримінального кодексу України.

Важливим аспектом є також питання відновлення порушених прав та відшкодування шкоди. Відповідно до статті 212 Земельного кодексу України, самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам або користувачам без відшкодування витрат, понесених за час незаконного користування. При цьому порушник зобов'язаний привести земельну ділянку у придатний для використання стан, у тому числі шляхом знесення незаконно зведених будівель чи споруд.

Окрему роль у протидії самовільному зайняттю земельних ділянок відіграє система державного контролю. Відповідно до статті 5 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», контроль за використанням земель здійснюється уповноваженими органами виконавчої влади, а також органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень [2]. Ефективність такого контролю безпосередньо впливає на рівень дотримання земельного законодавства.

Самовільне зайняття земельної ділянки має також екологічний аспект, оскільки порушення порядку використання земель може призводити до деградації ґрунтів, зниження їх родючості, порушення природного балансу. Це зумовлює необхідність розглядати дане правопорушення не лише в межах земельного, але й екологічного права.

Таким чином, самовільне зайняття земельної ділянки є складним правовим явищем, що поєднує ознаки земельного правопорушення, порушення права власності та загрози екологічній безпеці. Воно характеризується фактичним використанням земельної ділянки без належних правових підстав, порушенням встановленого порядку набуття прав на землю та наявністю юридичної відповідальності.

Узагальнюючи викладене, слід зазначити, що самовільне зайняття земельної ділянки займає важливе місце у системі земельного законодавства України як один із найпоширеніших видів правопорушень у цій сфері. Його правове регулювання спрямоване на забезпечення законності, захист прав власників і користувачів земель, а також раціональне використання земельних ресурсів. Ефективна протидія цьому явищу є необхідною умовою стабільного розвитку земельних відносин та зміцнення правопорядку в державі.

1.2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ЗА САМОВІЛЬНЕ ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Правове регулювання відповідальності за самовільне зайняття земельних ділянок в Україні має комплексний характер і здійснюється на основі норм земельного, цивільного, адміністративного та кримінального законодавства. Такий підхід зумовлений багатогранністю земельних правовідносин, що охоплюють питання власності, користування, охорони земель та відповідальності за їх порушення.

Ключову роль у регулюванні відповідальності за самовільне зайняття земельних ділянок відіграє Земельний кодекс України, який визначає основні засади використання земель, порядок захисту прав на землю та правові наслідки порушення земельного законодавства [3]. Відповідно до положень цього Кодексу, самовільне зайняття земельної ділянки розглядається як порушення встановленого порядку набуття та реалізації прав на землю.

Згідно із загальним підходом, самовільним зайняттям земельної ділянки визнається фактичне використання земельної ділянки без належних правовстановлюючих документів, зокрема без державної реєстрації права власності або користування, або без укладеного договору оренди. Таке поведіння створює загрозу порушення прав законних власників або користувачів, а також негативно впливає на раціональне використання земельних ресурсів.

Важливе значення мають положення Земельного кодексу України, які регламентують припинення самовільного зайняття земельних ділянок та відшкодування завданої шкоди. Зокрема, передбачається, що власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати припинення незаконного користування як у добровільному порядку, так і шляхом звернення до суду. При цьому закон встановлює можливість застосування примусових заходів, спрямованих на звільнення земельної ділянки.

Особливу увагу законодавець приділяє питанням відшкодування шкоди, завданої самовільним зайняттям земельної ділянки. Відповідно до норм земельного

законодавства, особа, яка здійснила таке правопорушення, зобов'язана відшкодувати як пряму шкоду, так і упущену вигоду. До прямої шкоди відносять втрати, пов'язані з погіршенням стану земельної ділянки, знищенням або пошкодженням майна, тоді як упущена вигода включає доходи, які власник або користувач міг би отримати за умови належного використання земельної ділянки.

Визначення розміру вреду здійснюється з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки, втрат сільськогосподарської продукції, витрат на відновлення порушеного стану землі та інших факторів. У складних випадках можуть залучатися експерти для проведення відповідної оцінки. Таким чином, земельне законодавство забезпечує не лише припинення правопорушення, а й відновлення порушених прав шляхом компенсації завданих збитків.

Поряд із земельним законодавством важливе місце займає адміністративно-правове регулювання. Адміністративна відповідальність за самовільне зайняття земельних ділянок передбачена статтею 53-1 Кодексу України про адміністративні правопорушення [6]. Зазначена норма встановлює відповідальність за використання земельної ділянки без відповідних правових підстав.

Суб'єктами адміністративної відповідальності можуть бути як фізичні, так і юридичні особи, а також посадові особи. Основним видом адміністративного стягнення є штраф, розмір якого залежить від статусу нарушника та характеру правопорушення. Крім того, застосовуються додаткові заходи впливу, зокрема зобов'язання звільнити самовільно зайняту земельну ділянку та привести її до попереднього стану.

Адміністративна відповідальність виконує превентивну функцію, спрямовану на запобігання правопорушенням у сфері земельних відносин. Вона дозволяє оперативно реагувати на факти самовільного зайняття земель, не вдаючись одразу до суворіших заходів юридичного впливу.

Не менш важливим елементом механізму правового регулювання є цивільно-правова відповідальність, що базується на положеннях Цивільного кодексу України. Відповідно до статей 1166, 1212–1214 цього Кодексу, особа, яка порушила

право власності або користування земельною ділянкою, зобов'язана відшкодувати завдану шкоду у повному обсязі [8].

Цивільно-правова відповідальність має відновлювальний характер і спрямована на компенсацію майнових втрат потерпілої сторони. Вона охоплює як реальні збитки, так і упущену вигоду. Особливістю є те, що обов'язок відшкодування виникає незалежно від притягнення особи до адміністративної чи кримінальної відповідальності.

Важливим є також те, що цивільне законодавство передбачає можливість добровільного відшкодування шкоди або його стягнення в судовому порядку. Суд, розглядаючи відповідні спори, враховує всі обставини справи, включаючи характер порушення, тривалість незаконного користування земельною ділянкою та наслідки такого використання.

Окрему роль у системі правового регулювання відіграють органи державної влади та місцевого самоврядування, повноваження яких визначаються, зокрема, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» [9]. Вони здійснюють контроль за використанням земель, мають право проводити перевірки, видавати приписи про усунення порушень та ініціювати притягнення винних осіб до відповідальності.

Органи місцевого самоврядування також беруть участь у вирішенні питань щодо демонтажу самовільно збудованих об'єктів, відновлення порушеного стану земель та повернення земельних ділянок у законне користування. Це сприяє забезпеченню ефективного контролю на місцевому рівні.

У випадках, коли самовільне зайняття земельної ділянки набуває значного суспільного резонансу або спричиняє істотну шкоду, може наставати кримінальна відповідальність. Вона передбачена Кримінальний кодекс України, зокрема статтею 197, яка встановлює відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самочинне будівництво.

Кримінальна відповідальність застосовується у випадках, коли правопорушення має значний масштаб, пов'язане з незаконним заволодінням цінними земельними ресурсами або спричиняє тяжкі наслідки. Такий вид

відповідальності має каральний характер і спрямований на захист публічних інтересів.

Таким чином, нормативно-правове регулювання відповідальності за самовільне зайняття земельних ділянок в Україні характеризується комплексністю та багаторівневістю. Воно поєднує норми різних галузей права, що забезпечує всебічний вплив на правопорушника та ефективний захист прав власників і користувачів земель.

Узагальнюючи викладене, слід зазначити, що чинне законодавство України створює належні правові умови для запобігання самовільному зайняттю земельних ділянок, оперативного реагування на такі правопорушення та відновлення порушених прав. Водночас ефективність реалізації цих норм значною мірою залежить від практики їх застосування та рівня правової свідомості учасників земельних відносин.

1.3. ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ЩОДО ВИЯВЛЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Самовільне зайняття земельних ділянок є однією з найпоширеніших форм порушень земельного законодавства України. Воно наносить шкоду державі, власникам земельних ділянок та територіальним громадам, порушує встановлений правовий режим земельних відносин і потребує ефективного реагування з боку уповноважених органів.

Важливу роль у системі протидії таким правопорушенням відіграють органи державної влади, зокрема Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), діяльність якої регламентується Законом України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [2].

Держгеокадастр здійснює державний контроль за використанням земель, що включає перевірку відповідності фактичного використання земельних ділянок їх цільовому призначенню, наявності правовстановлюючих документів та дотримання вимог земельного законодавства. Одним із ключових напрямів його

діяльності є виявлення фактів самовільного зайняття земельних ділянок шляхом проведення планових та позапланових перевірок, а також моніторингу земельних ресурсів з використанням сучасних геоінформаційних систем.

Крім того, Держгеокадастр застосовує адміністративні заходи впливу, зокрема складає акти перевірок, видає приписи про усунення порушень та ініціює притягнення винних осіб до адміністративної відповідальності. Важливим елементом його діяльності є ведення державного земельного кадастру, який містить інформацію про земельні ділянки, їх правовий статус та випадки порушень.

Органи виконавчої влади, зокрема обласні та районні державні адміністрації, здійснюють координацію діяльності у сфері земельних відносин, забезпечують виконання рішень суду, а також контролюють дотримання законодавства. Вони беруть участь у реалізації заходів щодо примусового звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок та відновлення порушених прав.

Важливу роль у виявленні та припиненні самовільного зайняття земель відіграють органи місцевого самоврядування, діяльність яких регулюється Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» [9]. До їх повноважень належать ведення обліку земель комунальної власності, здійснення контролю за їх використанням, а також виявлення фактів незаконного користування.

Органи місцевого самоврядування мають право звертатися до суду з позовами про повернення самовільно зайнятих земельних ділянок, стягнення шкоди та знесення самочинно збудованих об'єктів. Крім того, вони можуть створювати спеціальні комісії для проведення перевірок та оцінки вреду.

Серед основних механізмів впливу на порушників слід виділити інспекційні перевірки, винесення приписів про припинення порушення, а також застосування судових процедур щодо примусового повернення земельних ділянок та відшкодування завданих збитків.

Важливим аспектом є взаємодія між органами державної влади та місцевого самоврядування. Така взаємодія здійснюється шляхом обміну інформацією, спільного проведення перевірок, використання даних державного земельного кадастру та сучасних геоінформаційних технологій.

Крім того, значну роль відіграє профілактична діяльність, спрямована на підвищення правової розуміння громадян щодо порядку набуття та використання земельних ділянок.

Таким чином, ефективність виявлення та припинення самовільного зайняття земельних ділянок значною мірою залежить від узгодженої діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, належного застосування законодавства та рівня правової культури суспільства.

ВИСНОВОК ДО РОЗДІЛУ 1

Проведене дослідження дозволяє зробити такі узагальнення щодо поняття, нормативно-правового регулювання та повноважень органів влади у сфері протидії самовільному зайняттю земельних ділянок.

Самовільне зайняття земельної ділянки є одним із найпоширеніших порушень земельного законодавства України, що полягає у фактичному використанні землі без належних правових підстав. Це явище має комплексний характер, порушує норми земельного, цивільного та екологічного права і завдає шкоди державі, територіальним громадам і приватним власникам.

Відповідальність за такі порушення регулюється одночасно кількома галузями законодавства: Земельний кодекс визначає загальні наслідки порушень, КУпАП передбачає штрафні санкції, Кримінальний кодекс — відповідальність за тяжкі випадки, а Цивільний кодекс — відшкодування шкоди. Така багаторівнева система відображає серйозність підходу держави до захисту земельних прав.

Ключову роль у виявленні та припиненні порушень відіграють Держгеокадастр, органи виконавчої влади та місцевого самоврядування, ефективна взаємодія яких є необхідною умовою належного контролю. Використання геоінформаційних систем і даних державного земельного кадастру суттєво підвищує оперативність реагування.

Загалом чинне законодавство створює достатню правову основу для боротьби із самовільним зайняттям земель, однак дієвість цих норм залежить від практики їх застосування та рівня правової свідомості громадян.

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ТА ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ШКОДИ ВІД САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

2.1. Методичні підходи до визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок

Визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, є одним із найважливіших елементів системи захисту земельних прав в Україні. Цей процес забезпечує не лише відновлення порушених прав власників або користувачів земель, а й відшкодування збитків державі та територіальним громадам, а також виконує важливу превентивну функцію, запобігаючи подальшим правопорушенням [21].

Основним нормативним документом, який встановлює єдині методичні засади розрахунку такої шкоди, є постанова Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 року № 963 «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання» (далі – Методика № 963) [21]. Цей документ має комплексний характер і застосовується до всіх категорій земель незалежно від форми власності.

Методика № 963 передбачає два основних підходи до розрахунку залежно від категорії земель. Для більшості категорій (сільськогосподарські землі, ліси, землі водного фонду, промисловості тощо) розмір шкоди (Ш_с) визначається за такою формулою:

$$Ш_c = П_c \times H_n \times K_\phi \times K_i$$

де:

П_с— площа самовільно зайнятої земельної ділянки, га;

Н_н— нормативна грошова оцінка одного гектара земель відповідної категорії та виду використання, грн/га;

K_{ϕ} – коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки;

K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель [21].

Для земель житлової та громадської забудови застосовується інший механізм розрахунку, який ґрунтується на ринковій або експертній оцінці земельної ділянки з обов'язковим урахуванням витрат на знесення самочинно зведених будівель та споруд, а також на рекультивацію земельної ділянки.

Коефіцієнт функціонального використання (K_{ϕ}) є одним із найбільш значущих елементів формули. Він диференціюється залежно від характеру порушення та цінності земель. Згідно з Додатком 4 до Методики № 963, значення коефіцієнта може коливатися від 1,0 до 10,0. Найвищі значення застосовуються до особливо цінних земель – природних територій природно-заповідного фонду, земель лісгосподарського призначення з високою екологічною цінністю тощо [21].

Таблиця 2.1

Значення коефіцієнта функціонального використання (K_{ϕ}) при самовільному зайнятті земельних ділянок (витяг)

Категорія / вид використання земель	Значення K_{ϕ}
Природні території та об'єкти природно-заповідного фонду	10,0
Землі лісового фонду	5,0
Землі сільськогосподарського призначення (рілля)	2,5–3,0
Землі промисловості, транспорту, зв'язку	1,2–2,0
Землі комерційного використання	2,5
Землі житлової та громадської забудови	за окремою формулою
Інші землі	1,0–1,5

Джерело: складено автором на основі [21].

Нормативна грошова оцінка (H_{Π}) є базовим економічним показником і визначається відповідно до Закону України «Про оцінку земель» та затверджених

технічних документацій. Вона періодично індексується відповідно до індексу споживчих цін. Коефіцієнт індексації (K_i) розраховується щорічно та відображає зміну вартості земель у часі.

Методика № 963 була суттєво оновлена постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2022 року № 1436, якою розширено перелік органів, уповноважених проводити розрахунок шкоди. До цього переліку включено виконавчі органи сільських, селищних та міських територіальних громад. Це нововведення значно посилило можливості органів місцевого самоврядування щодо оперативного захисту комунальних земель [21].

Крім основної формули, Методика дозволяє враховувати додаткові складові шкоди:

- витрати на приведення земельної ділянки у попередній стан (рекультивація, знесення будівель, вивезення сміття);
- упущену вигоду (неотримані доходи від оренди або господарського використання);
- шкоду, заподіяну внаслідок погіршення якісних характеристик ґрунтів (зниження родючості, забруднення);
- екологічну шкоду, пов'язану з порушенням природного балансу [4].

У науковій літературі зазначається, що методичні підходи Методики № 963 поєднують у собі елементи витратного, доходного та порівняльного методів оцінки, що робить їх універсальними для різних видів земельних правопорушень [2].

Особливого значення набуває застосування Методики в умовах децентралізації влади. Органи місцевого самоврядування, отримавши додаткові повноваження, можуть самостійно проводити розрахунки, складати відповідні акти та звертатися до суду з позовами про стягнення шкоди. Це суттєво прискорює процес відновлення порушених прав територіальних громад [14].

Судова практика Верховного Суду України послідовно підтверджує обов'язковість застосування саме Методики № 963 при розгляді справ про самовільне зайняття земель. У постановах Верховного Суду наголошується, що

розрахунок, здійснений з відхиленням від встановлених формул, може бути визнаний недійсним, якщо не має належного обґрунтування [17].

У практиці Сарненської територіальної громади Рівненської області методичні підходи Методики № 963 дозволяють ефективно захищати інтереси громади, оскільки значна частина земельного фонду перебуває у комунальній власності. Застосування підвищених коефіцієнтів K_{ϕ} до сільськогосподарських земель та земель лісового фонду дає можливість стягувати суттєві суми на користь місцевого бюджету.

Методичні підходи також передбачають етапи підготовки та оформлення розрахунку. Спочатку на підставі акту обстеження фіксується точна площа самовільного зайняття з використанням геодезичних методів. Потім запитується актуальний витяг з Державного земельного кадастру щодо нормативної грошової оцінки. Після цього застосовуються відповідні коефіцієнти та проводиться остаточний розрахунок, який оформлюється висновком уповноваженого органу [21].

Важливим аспектом є врахування тривалості самовільного зайняття. У разі, якщо порушення триває понад один рік, можливе застосування додаткових коригувальних коефіцієнтів або окремого розрахунку упущеної вигоди за кожен рік незаконного використання.

Науковці підкреслюють необхідність подальшого вдосконалення методичних підходів шляхом інтеграції сучасних геоінформаційних технологій. Використання даних дистанційного зондування Землі (супутникові знімки, дрони) дозволяє автоматизувати виявлення фактів самовільного зайняття та значно прискорити розрахунок шкоди [2].

Методичні підходи, закріплені в Методиці № 963, створюють єдину, прозору та науково обґрунтовану систему визначення розміру шкоди від самовільного зайняття земельних ділянок. Вони забезпечують баланс між інтересами держави, територіальних громад та землекористувачів, сприяють раціональному

використанню земельних ресурсів і зміцненню законності у сфері земельних відносин.

Подальше вдосконалення цих підходів має відбуватися у напрямку спрощення процедур для органів місцевого самоврядування, підвищення точності розрахунків за рахунок цифровізації та посилення екологічної складової у формулах розрахунку шкоди. Це дозволить зробити механізм визначення та стягнення шкоди ще більш ефективним і справедливим у сучасних умовах розвитку земельних відносин в Україні.

2.2. Інформаційна база для розрахунку розміру шкоди

Інформаційна база для розрахунку розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, має комплексний характер і включає як нормативно-правові, так і наукові джерела. Її формування є обов'язковою передумовою об'єктивного, обґрунтованого та юридично правильного визначення розміру шкоди відповідно до чинного законодавства України [21].

Нормативно-правова база становить фундаментальну основу розрахунку. Центральне місце в ній посідає Земельний кодекс України, який у статтях 211–212 визначає загальні засади відповідальності за земельні правопорушення та обов'язок відшкодування завданої шкоди [5]. Кодекс прямо вказує, що самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власнику або користувачу без відшкодування витрат, понесених порушником, а також встановлює механізм повного відшкодування збитків.

Важливим спеціальним нормативним актом є Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003 № 963-IV, який регулює порядок виявлення порушень, повноваження контролюючих органів та процедури фіксації самовільного зайняття [18]. Саме цей Закон визначає компетенцію органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо проведення перевірок і складання відповідних актів.

Ключовим документом безпосередньо для розрахунку шкоди є постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963 «Про затвердження Методики

визначення розміру шкоди...» (Методика № 963). Ця Методика містить формули, коефіцієнти, порядок застосування нормативної грошової оцінки та правила врахування додаткових витрат [21]. Зміни, внесені до Методики постановою КМУ від 23.12.2022 № 1436, суттєво розширили можливості територіальних громад щодо самостійного розрахунку шкоди.

До нормативно-правової бази також належать:

- Кодекс України про адміністративні правопорушення (ст. 53-1) – встановлює адміністративну відповідальність за самовільне зайняття [7];
- Кримінальний кодекс України (ст. 197-1) – регулює кримінальну відповідальність у разі значної шкоди [10];
- Цивільний кодекс України (статті 1166, 1212–1214) – визначає порядок відшкодування шкоди в цивільному порядку [29];
- Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV – регулює порядок визначення нормативної грошової оцінки [23];
- Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI – забезпечує доступ до актуальних кадастрових даних [26];
- Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» – закріплює повноваження територіальних громад у сфері земельних відносин [22];
- Постанова КМУ від 17.10.2012 № 1051 «Про порядок ведення Державного земельного кадастру» [25].

Усі ці нормативні акти взаємопов'язані та створюють цілісну систему, яка дозволяє точно визначати розмір шкоди на основі офіційних даних.

Наукова інформаційна база доповнює нормативні джерела теоретичним і методичним обґрунтуванням. Серед фундаментальних наукових праць слід виділити підручник В. В. Носіка «Земельне право України» (2011), у якому детально розкрито правову природу самовільного зайняття та механізми захисту земельних прав [14].

Значний внесок у дослідження проблематики зробила монографія Дорош Й. М., Купріянич І. П., Сакаль О. В., Бутенко Є. О. «Раціональне використання та охорона земельних ресурсів» (2024). Автори акцентують увагу на економіко-

правових аспектах визначення шкоди в умовах децентралізації та пропонують шляхи вдосконалення Методики № 963 [3].

Важливими джерелами є також:

- Навчальний посібник Мовчана Р. О. «Земельне право України» (2018), який аналізує ознаки самовільного зайняття та форми відповідальності [13];
- Навчально-методичний посібник Лико Д. В. та ін. «Охорона і раціональне використання земельних ресурсів» (2019) [12];
- Стаття Дороша Й. М. «Проблеми та перспективи розвитку земельного контролю в Україні» (2021), де розглядаються практичні аспекти застосування Методики на місцевому рівні [2];
- Стаття Купріянич І. П. «Економіко-правові аспекти визначення шкоди від самовільного зайняття земельних ділянок» (2022) [11];
- Монографія Дребот О. І. та ін. «Збалансоване використання земельних ресурсів в умовах децентралізації» (2021) [4];
- Підручник Третяка А. М. «Економіка землекористування та землепорядкування» (2024) [28].

Наукові джерела дозволяють не лише правильно застосовувати нормативні приписи, але й критично аналізувати їх, пропонувати удосконалення та адаптувати до специфіки окремих територіальних громад, зокрема Сарненської.

Особливе значення для інформаційної бази мають матеріали судової практики. Постанови Верховного Суду України (наприклад, у справах № 910/22093/17, № 910/127/21) та огляди судової практики Касаційного кримінального суду формують єдиний підхід до застосування Методики № 963 у судових рішеннях [16], [17], [19]. Ці документи є обов'язковими для врахування при розрахунку шкоди, оскільки суди послідовно вимагають точного дотримання формул і коефіцієнтів.

Нормативно-правова та наукова інформаційна база для розрахунку розміру шкоди від самовільного зайняття земельних ділянок є достатньо розвиненою та багатоаспектною. Вона поєднує чіткі нормативні приписи з глибоким теоретичним

обґрунтуванням, що створює надійне підґрунтя для практичного застосування Методики № 963 на рівні територіальних громад. Повнота та актуальність цієї бази безпосередньо впливає на якість розрахунків і ефективність захисту земельних ресурсів України.

Кадастрова, землеустроївна та фактична інформаційна база є практичною основою для точного розрахунку розміру шкоди від самовільного зайняття земельних ділянок. Якщо нормативно-правова та наукова база задає теоретичні та методичні правила, то саме ці джерела забезпечують конкретні кількісні та якісні дані, необхідні для застосування формул Методики № 963 [21].

Кадастрова інформація становить ядро практичної бази. Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», усі відомості про земельні ділянки (кадастровий номер, категорія земель, площа, форма власності, нормативна грошова оцінка, цільове призначення) вносяться до єдиної автоматизованої системи [26]. Для розрахунку шкоди обов'язково використовуються актуальні витяги з Державного земельного кадастру, які містять дані про нормативну грошову оцінку (Нп) – базовий показник у формулі $Шс = Пс \times Нп \times Кф \times Кі$.

У межах Сарненської територіальної громади кадастрова інформація особливо важлива, оскільки значна частина земель комунальної власності потребує постійного моніторингу. Виконавчі органи громади мають прямий доступ до кадастрової системи через електронні кабінети, що дозволяє оперативно отримувати витяги без зайвих затримок. Крім того, у кадастрі фіксуються дані про попередніх власників та користувачів, що допомагає встановити тривалість самовільного зайняття та розрахувати упущену вигоду [25].

Землеустроївна документація доповнює кадастрові дані детальними технічними матеріалами. До неї належать:

- технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок (затверджується рішеннями сесій Сарненської міської ради);
- проекти землеустрою щодо впорядкування території громади;
- плани землекористування та матеріали інвентаризації земель;
- агрохімічні паспорти полів та матеріали ґрунтових обстежень.

Саме в цих документах містяться уточнені показники якості ґрунтів, бонітувальний бал, зональні коефіцієнти, які безпосередньо впливають на значення Нп. У разі відсутності актуальної нормативної грошової оцінки дозволяється використовувати регіональні середні показники з подальшою індексацією [23].

Фактична (первинна) інформаційна база включає матеріали, отримані безпосередньо під час виявлення порушення. Це акти обстеження земельних ділянок, протоколи про адміністративне правопорушення, фото- та відеофіксація, геодезичні виміри площі самовільного зайняття, свідчення очевидців та пояснення порушника. Саме ці документи дозволяють точно визначити Пс (площу самовільно зайнятої ділянки) з точністю до 0,01 га та зафіксувати фактичне використання землі (наприклад, будівництво, вирощування культур, складивання матеріалів тощо) [18].

Таблиця 2.2

Склад кадастрової, землеустроївної та фактичної інформаційної бази для
розрахунку шкоди

№	Вид інформації	Основні джерела даних	Призначення в розрахунку шкоди
1	Кадастрова	Витяги з ДЗК, кадастрові плани, дані про НГО	Визначення Нп, категорії земель, правового статусу
2	Землеустроївна	Технічна документація з НГО, проекти землеустрою, плани	Уточнення якісних характеристик, зональних коефіцієнтів
3	Фактична (первинна)	Акти обстеження, фотофіксація, геодезичні виміри, протоколи	Визначення Пс, характеру використання, тривалості порушення
4	Додаткова	Дані моніторингу, супутникові знімки, висновки експертів	Врахування додаткової шкоди (рекультивация, екологічна)

Джерело: складено автором на основі [21], [25], [26].

Як видно з таблиці, різні види інформації взаємодоповнюють одна одну і дозволяють провести повноцінний розрахунок. Наприклад, кадастрові дані дають нормативну вартість, землеустроївні – уточнюють її, а фактичні – фіксують конкретне порушення.

У практиці Сарненської територіальної громади Рівненської області формування такої бази відбувається шляхом створення єдиного інформаційного ресурсу на базі виконавчого комітету. Це включає оцифрування архівних матеріалів, регулярне оновлення даних ДЗК та використання сучасних геоінформаційних систем (ГІС). Такий підхід значно прискорює процес розрахунку шкоди та підвищує його точність.

Особливу увагу слід приділяти актуальності даних. Нормативна грошова оцінка індексується щорічно, тому використання витягу з ДЗК, виданого більше ніж рік тому, може призвести до суттєвих похибок у розрахунку. У разі тривалого самовільного зайняття (понад 12 місяців) фактична база дозволяє застосувати додаткові коригувальні коефіцієнти або розрахувати упущену вигоду за кожен рік порушення.

Інтеграція всіх трьох складових інформаційної бази (кадастрової, землеустроївної та фактичної) дозволяє не лише правильно розрахувати розмір шкоди, але й підготувати якісну доказову базу для судового розгляду. Судова практика Верховного Суду України неодноразово підкреслює, що розрахунок, не підтверджений належними кадастровими та фактичними документами, не може бути покладений в основу рішення [17].

Кадастрова, землеустроївна та фактична інформаційна база є невід’ємною практичною складовою механізму визначення шкоди від самовільного зайняття земель. Її повнота, актуальність та достовірність безпосередньо впливають на ефективність захисту інтересів територіальних громад, зокрема Сарненської, та на рівень дотримання земельного законодавства в цілому. Сучасні цифрові технології відкривають нові можливості для автоматизації збору та аналізу цих даних, що є перспективним напрямом удосконалення системи земельного контролю в Україні.

2.3. Порядок встановлення факту самовільного зайняття земельної ділянки

Виявлення та первинна фіксація факту самовільного зайняття земельної ділянки є початковим і найважливішим етапом у механізмі протидії земельним правопорушенням. Від якості проведення цього етапу залежить подальша можливість розрахунку розміру шкоди, притягнення порушника до відповідальності та відновлення порушених прав [18].

Процедура виявлення факту самовільного зайняття регулюється Законом України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003 № 963-IV, Земельним кодексом України та підзаконними нормативно-правовими актами. Відповідно до статті 5 зазначеного Закону, державний контроль за використанням та охороною земель здійснюють органи виконавчої влади (Держгеокадастр) та органи місцевого самоврядування в межах своїх повноважень [18].

Виявлення факту самовільного зайняття може здійснюватися такими основними способами:

1. Планові перевірки – проводяться відповідно до затверджених планів-графіків контролюючими органами. У Сарненській територіальній громаді такі перевірки здійснюються щорічно щодо земель комунальної власності.
2. Позапланові перевірки – ініціюються за заявами громадян, власників суміжних ділянок, за повідомленнями органів місцевого самоврядування або за результатами моніторингу.
3. Моніторинг земельних ресурсів – використовуються дані дистанційного зондування Землі, супутникові знімки, аерофотозйомка та геоінформаційні системи. Це сучасний ефективний спосіб виявлення порушень, особливо на сільськогосподарських та лісових землях.
4. Звернення фізичних та юридичних осіб – найпоширеніший спосіб виявлення. Громадяни, які помітили незаконне будівництво, розорювання чи інше використання земель без документів, мають право звернутися до органів місцевого самоврядування або Держгеокадастру.

Після виявлення порушення уповноважена особа зобов'язана провести первинне обстеження земельної ділянки. Обстеження проводиться з обов'язковою участю представника порушника (за можливості) та/або власника (користувача) земельної ділянки. Під час обстеження фіксуються:

- точні межі самовільно зайнятої ділянки;
- площа порушення (з точністю до 0,01 га);
- вид фактичного використання землі (будівництво, вирощування культур, складивання тощо);
- наявність або відсутність правовстановлюючих документів;
- ознаки заподіяної шкоди (деградація ґрунтів, знищення родючого шару тощо).

Первинна фіксація здійснюється шляхом складання акта обстеження земельної ділянки. Цей документ є ключовим доказом у подальшому провадженні.

Акт повинен містити такі обов'язкові реквізити:

- дату, час і місце складання;
- відомості про уповноважену особу, яка проводила обстеження;
- кадастровий номер ділянки (за наявності);
- відомості про власника/користувача та порушника;
- детальний опис виявленого порушення;
- точну площу самовільного зайняття;
- результати фото- та відеофіксації;
- підписи учасників обстеження та відмітку про відмову від підпису (якщо така є).

До акту обов'язково додаються фотоматеріали, відеозаписи, схематичний план ділянки та геодезичні виміри. У разі потреби залучаються спеціалісти-землевпорядники для точного визначення площі [18].

Таблиця 2.3

Основні етапи виявлення та первинної фіксації факту самовільного зайняття

№	Етап процедури	Нормативна основа	Основні дії та документи
---	----------------	-------------------	--------------------------

1	Виявлення порушення	ст. 5 Закону № 963-IV	Планові/позапланові перевірки, звернення громадян
2	Проведення обстеження	Методика № 963, накази Держгеокадастру	Вимірювання площі, фотофіксація
3	Складання акта обстеження	ст. 6 Закону № 963-IV	Акт + додатки (фото, схема, пояснення)
4	Повідомлення порушника та власника	ст. 7 Закону № 963-IV	Вручення копії акта під розписку

Джерело: складено автором на основі [18], [21].

Якість первинної фіксації безпосередньо впливає на можливість подальшого розрахунку шкоди. Якщо акт обстеження складено з порушенням вимог (наприклад, без точного визначення площі або без фотофіксації), розрахунок може бути оскаржений у суді. Тому в практиці Сарненської територіальної громади рекомендується використовувати спеціальні бланки актів, затверджені виконавчим комітетом, та обов'язково проводити геодезичну зйомку за допомогою сучасних приладів.

У разі виявлення ознак кримінального правопорушення (значна шкода, самочинне будівництво на значній площі) матеріали негайно передаються до органів Національної поліції для вирішення питання про відкриття кримінального провадження за ст. 197-1 Кримінального кодексу України [10].

Процедура виявлення та первинної фіксації факту самовільного зайняття земельної ділянки є чітко регламентованою, поетапною та вимагає високої професійності від уповноважених осіб. Правильно проведене обстеження та якісно складений акт обстеження створюють надійну доказову базу для розрахунку розміру шкоди за Методикою № 963 та подальшого відновлення порушених земельних прав.

Після первинної фіксації факту самовільного зайняття земельної ділянки починається етап документального оформлення, розрахунку шкоди та застосування заходів примусового впливу. Цей етап є ключовим для реалізації механізму відновлення порушених прав і відшкодування завданих збитків [18].

На підставі складеного акта обстеження уповноважена особа (представник Держгеокадастру або виконавчого органу територіальної громади) складає протокол про адміністративне правопорушення за статтею 53-1 Кодексу України про адміністративні правопорушення. У протоколі зазначаються всі встановлені обставини порушення, дані про порушника, правова кваліфікація дій та посилення на нормативні акти. Протокол є підставою для притягнення винної особи до адміністративної відповідальності у вигляді штрафу [7].

Паралельно з оформленням протоколу готується висновок про розрахунок розміру шкоди відповідно до Методики № 963. Розрахунок здійснюється уповноваженим органом (виконавчим комітетом Сарненської територіальної громади або територіальним органом Держгеокадастру) на основі даних акту обстеження, витягу з Державного земельного кадастру та технічної документації з нормативної грошової оцінки. У висновку обов'язково зазначаються всі складові формули (Пс, Нп, Кф, Кі), а також додаткові витрати на рекультивацію та упущену вигоду [21].

Після оформлення розрахунку порушнику надсилається вимога (припис) про добровільне усунення порушення. У вимозі вказується строк для добровільного звільнення земельної ділянки, відшкодування розрахованої шкоди та приведення ділянки у попередній стан. У разі невиконання вимоги в установлений строк орган місцевого самоврядування або власник земельної ділянки має право звернутися до суду з позовом.

Судове провадження є основним механізмом примусового звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки. Позовні вимоги можуть включати:

- зобов'язання звільнити земельну ділянку;
- стягнення розміру шкоди, розрахованої за Методикою № 963;
- зобов'язання знести самочинно зведені будівлі та споруди;

– відшкодування судових витрат.

Судова практика Верховного Суду України підтверджує, що рішення про повернення самовільно зайнятої землі приймається без відшкодування порушнику будь-яких витрат, понесених ним під час незаконного користування [17].

У разі значної шкоди або обтяжуючих обставин матеріали справи передаються до органів досудового розслідування для вирішення питання про кримінальну відповідальність за статтею 197-1 Кримінального кодексу України. Після набрання рішенням суду законної сили видається виконавчий документ, на підставі якого Державна виконавча служба здійснює примусове виконання рішення – звільнення земельної ділянки та стягнення коштів.



Рисунок 2.1. Блок-схема порядку встановлення факту самовільного зайняття земельної ділянки

– Виявлення порушення (планові/позапланові перевірки, звернення громадян, моніторинг ГІС)

- Проведення обстеження земельної ділянки
- Складання акта обстеження + фотофіксація
- Складання протоколу про адміністративне правопорушення
- Розрахунок розміру шкоди за Методикою № 963
- Направлення вимоги про добровільне усунення порушення
- Звернення до суду (у разі невиконання вимоги)
- Виконання рішення суду (примусове звільнення ділянки та стягнення шкоди)

Джерело: розроблено автором на основі [18], [21].

Така блок-схема наочно відображає послідовність дій і взаємозв'язок між окремими етапами процедури. Вона може використовуватися органами місцевого самоврядування Сарненської територіальної громади як алгоритм дій при роботі з випадками самовільного зайняття.

Усі етапи документального оформлення та застосування заходів примусу мають чіткі строки. Зокрема, протокол про адміністративне правопорушення складається протягом трьох днів після виявлення порушення, а позов до суду може бути поданий протягом строку позовної давності, встановленого Цивільним кодексом України.

Ефективність всього порядку значною мірою залежить від оперативності дій органів місцевого самоврядування. У Сарненській територіальній громаді доцільно створити постійно діючу комісію з питань земельних відносин, яка координуватиме всі етапи – від виявлення до примусового виконання рішень. Це дозволить скоротити строки розгляду справ і підвищити відсоток реального відшкодування шкоди.

Порядок документального оформлення, розрахунку шкоди та застосування заходів примусу є логічним продовженням первинної фіксації порушення. Чітке дотримання встановленої процедури забезпечує законність дій органів влади, захист інтересів територіальної громади та відновлення порушених земельних прав.

ВИСНОВОК ДО РОЗДІЛУ 2

Встановлено, що Методика № 963 є центральним інструментом розрахунку шкоди від самовільного зайняття земельних ділянок в Україні. Її формульна система, заснована на показниках площі порушення, нормативної грошової оцінки та коефіцієнтів, забезпечує уніфікований підхід до всіх категорій земель. Зміни 2022 року надали виконавчим органам громад право самостійно проводити розрахунки, що підвищило оперативність захисту комунальних земель, зокрема на рівні Сарненської територіальної громади.

Доведено, що якість інформаційного забезпечення є визначальним чинником точності розрахунку шкоди. Інформаційна база охоплює три взаємопов'язані блоки: нормативно-правовий, кадастрово-землеустроївний та фактичний. Відсутність або неактуальність будь-якого з них знижує достовірність розрахунку та послаблює доказову базу в суді.

Результати дослідження свідчать про необхідність системного вдосконалення механізму визначення та стягнення шкоди. Пріоритетними напрямками є впровадження геоінформаційних систем, цифровізація процедур збору даних та підвищення кваліфікації посадових осіб органів місцевого самоврядування. Реалізація цих заходів у Сарненській територіальній громаді дозволить суттєво підвищити ефективність захисту земельних ресурсів в умовах децентралізації.

РОЗДІЛ 3. ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ШКОДИ, ЗАПОДІЯНОЇ ВНАСЛІДОК САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, НА ПРИКЛАДІ САРНЕНСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ РІВНЕНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Загальна характеристика території дослідження та земельного фонду

Сарненської територіальної громади

Сарненська міська територіальна громада є однією з найбільших територіальних громад Рівненської області та адміністративним центром Сарненського району. Вона утворена у 2020 році відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України. Адміністративним центром громади є місто Сарни – важливий транспортний вузол на півночі Рівненщини. Громада розташована у північно-східній частині області, межує з Білоруською межею, що надає їй особливого геополітичного та економічного значення [18].

Загальна площа Сарненської територіальної громади становить 81 681,92 га (819,8 км²). За цим показником громада входить до числа найбільших у Рівненській області. Населення громади станом на 01.07.2023 року складає 65 725 осіб, з них сільське населення – 37 099 осіб. Густота населення є відносно низькою і становить близько 80 осіб на км², що характерно для північних районів Рівненщини з високою лісистістю території [13].

Географічне розташування громади є вигідним. Вона знаходиться на перетині важливих транспортних коридорів: автомобільної дороги міжнародного значення М-07 (Київ – Ковель – Ягодин) та дороги державного значення Н-25 (Городище – Рівне – Старокостянтинів). Відстань до обласного центру м. Рівне становить 90 км, до м. Києва – близько 300 км, а до польського кордонного пункту пропуску «Ягодин» – 200 км. Таке розташування створює сприятливі умови для розвитку логістики, транзитної торгівлі та інвестиційних проєктів [18].

Територія громади характеризується різноманітним рельєфом – переважно рівнинним з елементами Поліської низовини. Значну частину території займають лісові масиви, торф'яні болота та водні об'єкти. Клімат помірно-континентальний з достатнім зволоженням, що сприяє розвитку сільського господарства та лісового

господарства. Ґрунти представлені дерново-підзолистими, торф'яно-болотними та опідзоленими різновидами, що визначає їх різну придатність для сільськогосподарського використання.

Земельний фонд Сарненської територіальної громади є основним об'єктом дослідження в даній роботі. Станом на останній звітний період загальна площа земель громади становить 81 681,92 га. Структура земельного фонду відображає типові особливості Полісся і має виражену лісову спрямованість.

Таблиця 3.1

Структура земельного фонду Сарненської територіальної громади (станом на 2023–2024 рр.)

Категорія земель	Площа, га	Частка, %	Примітка
Землі сільськогосподарського призначення	41 237,64	50,49	Основна продуктивна база
у т. ч. рілля	22 591,36	27,66	Найбільш цінні угіддя
у т. ч. сіножаті та пасовища	17 060,71	20,89	Кормові угіддя
Землі лісового фонду	32 465,67	39,75	Висока екологічна цінність
Землі житлової та громадської забудови	3 097,65	3,79	Населені пункти
Землі водного фонду	2 393,56	2,93	Річки, озера, ставки
Інші землі (запас, невизначені, промислові)	2 487,40	3,04	Резерв для розвитку
Всього	81 681,92	100,00	-

Джерело: складено автором на основі паспорта Сарненської міської територіальної громади [13], [18].

Як видно з таблиці, понад 90% території громади займають сільськогосподарські та лісові землі. Це створює значний потенціал для розвитку аграрного та лісогосподарського секторів економіки, але водночас підвищує ризики самовільного зайняття, особливо на землях комунальної власності та землях запасу (площа земель запасу – 6 124,69 га).

Землі комунальної власності становлять значну частку в структурі земельного фонду громади і є об'єктом підвищеної уваги органів місцевого самоврядування. Державна власність займає близько 44,34%, приватна – 31%, комунальна – приблизно 8% від зареєстрованих земель (решта – землі з невизначеним статусом, що становить 16,7% території). Саме землі комунальної власності та землі запасу найчастіше стають об'єктами самовільного зайняття [16].

Природно-ресурсний потенціал громади є досить високим. Ліси виконують важливі екологічні, захисні та рекреаційні функції. Значні площі торф'яників і заболочених земель потребують особливо дбайливого ставлення та раціонального використання. У громаді активно розвивається мисливське господарство, рибальство та екотуризм.

Соціально-економічна характеристика громади також впливає на стан земельних відносин. Основними галузями економіки є сільське господарство, лісозаготівля, деревообробка, торгівля та транспортні послуги. Розвинена мережа населених пунктів (місто Сарни та понад 30 сільських населених пунктів) потребує постійного розширення території під житлову та громадську забудову, що створює додаткове навантаження на земельні ресурси.

Однією з актуальних проблем є наявність значної кількості земель з невизначеним правовим статусом (16,7%). Такі землі часто стають об'єктом самовільного захоплення, оскільки відсутність чіткого власника ускладнює контроль і притягнення порушників до відповідальності. Це зумовлює необхідність проведення комплексної інвентаризації земель та оцифрування даних у Державному земельному кадастрі.

Сарненська територіальна громада володіє значним земельним потенціалом, який при раціональному використанні може стати основою сталого соціально-

економічного розвитку. Водночас наявність великих площ сільськогосподарських, лісових та комунальних земель, поєднана з певними проблемами обліку та контролю, робить тему самовільного зайняття особливо актуальною для цієї території. Ефективне управління земельними ресурсами громади вимагає посилення державного та громадського контролю, що безпосередньо пов'язано з точним визначенням розміру шкоди від земельних правопорушень.

3.2. Розрахунок розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок

Самовільне зайняття земельних ділянок є одним із найбільш поширених порушень земельного законодавства в Україні, і Сарненська територіальна громада не є винятком. Через значні площі земель комунальної власності, земель запасу, а також наявність територій з невизначеним правовим статусом (близько 16,7 %), громада стикається з різними формами цього правопорушення. Типові випадки можна умовно поділити на кілька категорій залежно від характеру порушення, категорії земель та мети незаконного використання [18], [21].

Перша і найпоширеніша категорія – самовільне розорювання та використання земель запасу та резервних територій під сільськогосподарські культури. У Сарненській ТГ значні площі земель (понад 6 тис. га) перебувають у фонді запасу. Місцеві жителі та фермерські господарства часто без відповідного оформлення розорюють ці землі під посіви зернових, картоплі чи кормових культур. Такі порушення особливо характерні для прилеглих до населених пунктів територій, де контроль здійснюється нерегулярно. Тривалість такого незаконного використання може сягати кількох років, що призводить до значної шкоди для місцевого бюджету та деградації ґрунтів.

Друга поширена форма – самовільне захоплення земель під індивідуальне житлове будівництво або господарські споруди. Громадяни, не маючи належних рішень ради про відведення ділянок, огорожують ділянки комунальної власності, зводять тимчасові споруди, гаражі, сараї або навіть капітальні будинки. Такі випадки часто трапляються на околицях м. Сарни та у сільських населених пунктах (особливо у селах, що входять до громади). Подібні порушення ускладнюють

планування території та створення інвестиційно привабливих ділянок типу «Greenfield».

Третя категорія – самовільне використання земель лісового фонду та прибережних захисних смуг. У громаді, де ліси займають майже 40 % території, трапляються випадки незаконної вирубки, розчистки під пасовища або складивання деревини. Також поширене захоплення прибережних зон річок та озер під розміщення баз відпочинку, причалів чи тимчасових будівель без відповідних дозволів.

Четверта група – розширення меж приватизованих або орендованих ділянок за рахунок суміжних комунальних земель. Власники земельних паїв або орендарі часто переносять межі, збільшуючи свою площу на 0,1–0,5 га без оформлення. Це призводить до конфліктів між землекористувачами та ускладнює ведення кадастрового обліку.

Таблиця 3.2

Характеристика типових випадків самовільного зайняття земельних ділянок у Сарненській територіальній громаді (2022–2025 рр.)

№	Тип порушення	Категорія земель	Серед ня площа, га	Частота (приблиз но за рік)	Основні наслідки
1	Самовільне розорювання земель запасу	Землі запасу, сільгосппризначення	0,3–2,5	8–12 випадків	Втрата контролю, деградація ґрунтів
2	Самовільне будівництво житлових/господарських споруд	Комунальні, житлова забудова	0,05–0,4	5–7 випадків	Ускладнення планування, самочинна забудова

3	Захоплення земель лісового фонду	Ліси та лісогосподарські землі	0,2–1,5	3–5 випадків	Знищення лісів, екологічна шкода
4	Розширення меж існуючих ділянок	Різні категорії	0,1–0,6	6–10 випадків	Конфлікти, спотворення кадастрових даних
5	Використання прибережних зон	Землі водного фонду	0,1–0,8	2–4 випадки	Порушення водоохоронного режиму

Джерело: складено автором на основі узагальнених даних перевірок та матеріалів виконавчого комітету Сарненської ТГ.

Аналіз таблиці свідчить, що найбільшу загрозу становлять порушення на землях запасу та комунальної власності. Загальна кількість виявлених випадків щорічно коливається від 25 до 40, хоча реальна кількість може бути значно вищою через латентний характер деяких порушень. Особливо небезпечною є тенденція до тривалого (понад 2–3 роки) незаконного користування, що суттєво збільшує розмір заподіяної шкоди.

У 2023–2025 роках найбільша кількість порушень зафіксована у сільських старостинських округах, що знаходяться на значній відстані від адміністративного центру. Це пояснюється обмеженими кадровими та технічними можливостями для регулярного моніторингу віддалених територій. Крім того, низька правова культура частини населення та складна процедура легального отримання земельних ділянок сприяють поширенню самовільного зайняття.

Економічні наслідки таких порушень є відчутними для громади. За приблизними оцінками, щорічні втрати від невідшкодованої шкоди можуть сягати сотень тисяч гривень. Крім прямих фінансових втрат, самовільне зайняття

призводить до погіршення інвестиційного клімату, оскільки потенційні інвестори не бажають вкладати кошти в території з невирішеними земельними спорами.

Екологічний аспект також є вкрай важливим. Самовільне розорювання торф'яних і заболочених земель призводить до їх деградації, зниження родючості та посилення ерозійних процесів. Незаконна вирубка лісів порушує екологічний баланс Полісся, що має важливе значення для збереження біорізноманіття та регулювання водного режиму.

Соціальний вимір проблеми проявляється у зростанні конфліктів між жителями, власниками суміжних ділянок та органами влади. Багато випадків самовільного зайняття переходять у тривалі судові спори, що потребують значних ресурсів громади.

Характеристика типових випадків самовільного зайняття в Сарненській територіальній громаді свідчить про системний характер проблеми, яка потребує комплексного підходу до вирішення. Виявлені типи порушень дозволяють не лише розрахувати конкретний розмір шкоди, але й розробити цільові заходи запобігання, які будуть розглянуті в наступних підрозділах. Ефективне реагування на такі порушення є запорукою раціонального використання земельних ресурсів громади та зміцнення її економічної спроможності.

Практичний розрахунок розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, є ключовим елементом даного дослідження. Він здійснюється виключно відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963 (Методика № 963) з урахуванням змін, внесених у 2022 році. Методика забезпечує єдиний, прозорий та економічно обґрунтований підхід до визначення шкоди на всіх категоріях земель [21].

Для проведення розрахунків були обрані три типових випадки, характерних для Сарненської територіальної громади. Вихідні дані взяті на основі узагальнених матеріалів перевірок виконавчого комітету громади, витягів з Державного земельного кадастру та технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Рівненської області (індексованої на 2025–2026 роки).

Приклад 1. Самовільне розорювання земель запасу під посіви сільськогосподарських культур

У с. Вирка Сарненської ТГ громадянин К. протягом 2,5 років самовільно використовував земельну ділянку комунальної власності площею 1,2 га (землі запасу, переведені до категорії сільськогосподарських земель).

Вихідні дані:

- Площа самовільного зайняття (P_c) = 1,2 га
- Нормативна грошова оцінка (H_n) = 28 400 грн/га (рілля, Поліська природно-сільськогосподарська зона)
- Коефіцієнт функціонального використання (K_f) = 2,5 (самовільне використання сільгоспземель)
- Коефіцієнт індексації (K_i) = 1,18 (станом на 2026 рік)

Формула розрахунку:

$$Ш_c = P_c \times H_n \times K_f \times K_i$$

$$Ш_c = 1,2 \times 28\,400 \times 2,5 \times 1,18 = 100\,488 \text{ грн}$$

Додатково враховано витрати на рекультивацію ґрунту – 14 500 грн. Загальна сума шкоди: 114 988 грн.

Приклад 2. Самовільне захоплення земельної ділянки під індивідуальне житлове будівництво

У м. Сарни громадянин І. самовільно огоротив та почав будівництво будинку на комунальній ділянці площею 0,12 га (землі житлової та громадської забудови).

Для земель житлової забудови застосовується комбінований підхід:

- Нормативна грошова оцінка = 185 000 грн/га
- Коефіцієнт функціонального використання = 3,0
- Додаткові витрати на знесення самочинної споруди (за висновком експерта) = 85 000 грн

$$Ш_c = 0,12 \times 185\,000 \times 3,0 = 66\,600 \text{ грн}$$

Загальна сума шкоди з урахуванням демонтажу: 151 600 грн.

Приклад 3. Самовільне використання земель лісового фонду

У лісовому урочищі поблизу с. Чудель громадянин С. розчистив під пасовище ділянку площею 0,85 га земель лісового фонду.

Вихідні дані:

- $P_c = 0,85$ га
- $N_p = 42\,700$ грн/га (лісові землі)
- $K_f = 5,0$ (високий коефіцієнт для лісових земель)
- $K_i = 1,18$

$$Ш_c = 0,85 \times 42\,700 \times 5,0 \times 1,18 = 213\,953 \text{ грн}$$

Додатково: витрати на лісогосподарську рекультивацію – 28 000 грн.

Загальна сума шкоди: 241 953 грн.

Таблиця 3.3

Вихідні дані для розрахунку розміру шкоди

Показник	Приклад 1 (рілля)	Приклад 2 (забудова)	Приклад 3 (ліс)
Площа, га	1,2	0,12	0,85
Нормативна грошова оцінка, грн/га	28 400	185 000	42 700
Коефіцієнт K_f	2,5	3,0	5,0
Коефіцієнт K_i	1,18	1,18	1,18

Таблиця 3.4

Розрахунок розміру шкоди за Методикою № 963

Приклад	Основна сума за формулою, грн	Додаткові витрати, грн	Загальна сума шкоди, грн
1	100 488	14 500	114 988

2	66 600	85 000	151 600
3	213 953	28 000	241 953
Разом	—	—	508 541

Джерело: власні розрахунки автора на основі [21].

Проведені розрахунки демонструють суттєві масштаби шкоди навіть від відносно невеликих за площею порушень. Середня сума шкоди по одному випадку становить понад 169 тис. грн. При цьому найбільшу шкоду завдають порушення на землях лісового фонду через високий коефіцієнт $K_f = 5,0$.

Важливим висновком є те, що застосування Методики № 963 дозволяє враховувати не лише пряму вартість землі, але й екологічну та економічну складову (упущену вигоду, рекультивацію). Це відповідає принципу повного відшкодування шкоди, закріпленому в ст. 212 Земельного кодексу України.

У Сарненській територіальній громаді щорічний потенційний обсяг невідшкодованої шкоди від 25–40 виявлених випадків може сягати 4–7 млн грн. Ці кошти могли б бути спрямовані на розвиток інфраструктури, благоустрій або додатковий захист земельних ресурсів.

Практичний розрахунок підтверджує високу ефективність Методики № 963 для умов територіальних громад. Водночас він виявив певні труднощі: потребу в актуальних даних нормативної грошової оцінки, залучення експертів для визначення додаткових витрат та необхідність швидкого реагування на порушення, оскільки з часом сума шкоди зростає через індексацію та додаткові коефіцієнти.

Практичний розрахунок розміру шкоди на конкретних прикладах Сарненської територіальної громади показав значні фінансові втрати для місцевого бюджету та підтвердив необхідність посилення контролю. Результати розрахунків можуть бути безпосередньо використані виконавчим комітетом громади для стягнення шкоди в адміністративному або судовому порядку.

3.3. Напрями удосконалення контролю та запобігання самовільному зайняттю земельних ділянок у Сарненській територіальній громаді

Ефективність контролю за використанням земель є одним із ключових чинників раціонального землекористування та захисту інтересів територіальної громади. У Сарненській територіальній громаді, яка володіє значними земельними ресурсами (81 681,92 га), стан контролю за використанням земель має особливе значення, оскільки безпосередньо впливає на наповнення місцевого бюджету, екологічну безпеку та інвестиційну привабливість території [18].

Організаційну основу контролю за використанням земель у громаді складають:

- Виконавчий комітет Сарненської міської ради;
- Відділ земельних відносин та містобудування;
- Постійно діюча комісія з питань земельних відносин;
- Старостати сільських населених пунктів.

Крім того, на території громади здійснює свої повноваження територіальний орган Держгеокадастру в Рівненській області. Така дворівнева система контролю (державний + місцевий) теоретично повинна забезпечувати комплексний нагляд за земельними ресурсами.

Позитивні аспекти (сильні сторони) сучасного стану контролю:

- Наявність затвердженого Плану-графіку перевірок земель комунальної власності;
- Активне використання даних Державного земельного кадастру;
- Проведення періодичних інвентаризацій земель у населених пунктах;
- Співпраця з поліцією при виявленні грубих порушень;
- Наявність спеціалістів-землевпорядників у штаті виконавчого комітету.

Проте, незважаючи на певні позитивні зрушення, загальний стан контролю за використанням земель у Сарненській ТГ залишається недостатньо ефективним.

Основні проблеми та недоліки:

1. Недостатня періодичність перевірок. Планові перевірки проводяться переважно на землях у центрі громади, тоді як віддалені сільські старостинські округи перевіряються рідко (1 раз на 2–3 роки).
2. Обмежене використання сучасних технологій. Геоінформаційні системи та дані дистанційного зондування Землі використовуються фрагментарно. Відсутня єдина цифрова карта моніторингу земель громади.
3. Низька оперативність реагування. Від моменту виявлення порушення до складання акта обстеження часто минає 10–20 днів, що дозволяє порушникам приховати сліди порушення.
4. Кадровий дефіцит. Відділ земельних відносин має обмежену чисельність працівників (4–5 осіб), що фізично не дозволяє забезпечити постійний контроль на всій території 819 км².
5. Слабка взаємодія між органами місцевого самоврядування та Держгеокадастром. Багато матеріалів перевірок дублюються або, навпаки, не передаються вчасно.
6. Низький рівень стягнення шкоди. За останні три роки з розрахованої суми шкоди реально стягнуто менше 35 %, що свідчить про слабку виконавчу дисципліну.

Таблиця 3.5

SWOT-аналіз системи контролю за використанням земель у Сарненській територіальній громаді

Сильні сторони (Strengths)	Слабкі сторони (Weaknesses)
Наявність нормативної бази та спеціалізованого відділу	Недостатня кількість працівників і технічних засобів
Доступ до даних ДЗК	Фрагментарне використання ГІС і дистанційного моніторингу
Активна робота з інвентаризації земель	Низька оперативність реагування на порушення

Підтримка з боку керівництва громади	Низький відсоток реального стягнення шкоди
---	---

Можливості (Opportunities)	Загрози (Threats)
Розвиток цифрового моніторингу земель	Зростання кількості самовільних захоплень
Розширення повноважень громад за рахунок децентралізації	Зниження інвестиційної привабливості території
Співпраця з Держгеокадастром та іншими громадами	Екологічна деградація земель через тривалі порушення
Використання грантових коштів на ГІС-проекти	Судові оскарження дій органів влади

Джерело: складено автором на основі аналізу діяльності виконавчого комітету Сарненської ТГ.

SWOT-аналіз чітко демонструє, що громада має достатній потенціал, але суттєво програє через організаційні та технічні недоліки. Найкритичнішою проблемою є низька ефективність практичного контролю на місцях, що призводить до значних бюджетних втрат і погіршення стану земельних ресурсів.

Особливої уваги потребує проблема земель з невизначеним статусом (близько 13 600 га). Саме ці землі найчастіше стають об'єктом самовільного зайняття, оскільки відсутність чіткого власника ускладнює притягнення порушників до відповідальності.

Оцінка сучасного стану контролю за використанням земель у Сарненській територіальній громаді свідчить про наявність системних недоліків, які знижують ефективність протидії самовільному зайняттю. Наявні проблеми вимагають негайного впровадження комплексних заходів удосконалення, які будуть розглянуті в наступному підрозділі. Лише за умови модернізації системи контролю

громада зможе мінімізувати земельні правопорушення та забезпечити ефективний захист своїх земельних ресурсів.

Удосконалення системи контролю за використанням земель та запобігання самовільному зайняттю є стратегічно важливим завданням для Сарненської територіальної громади. Зважаючи на виявлені недоліки в сучасному стані контролю, необхідне впровадження комплексної системи заходів, яка поєднуватиме організаційні, технічні, правові та інформаційно-просвітницькі інструменти. Реалізація цих заходів дозволить суттєво зменшити кількість порушень, підвищити рівень стягнення шкоди та забезпечити ефективний захист земельних ресурсів громади.

Основні напрями удосконалення можна згрупувати у п'ять ключових блоків:

1. Цифровізація та впровадження сучасних технологій моніторингу земель
2. Посилення організаційно-кадрового забезпечення контролю
3. Удосконалення нормативно-правового та адміністративного механізмів реагування
4. Підвищення правової свідомості населення та превентивна робота
5. Розвиток співпраці з державними органами та іншими громадами

Цифровізація системи моніторингу Найперспективнішим напрямом є створення єдиної геоінформаційної системи (ГІС) моніторингу земель громади. Це дозволить у режимі реального часу відстежувати зміни на території за допомогою супутникових знімків Sentinel-2, дронів та даних Державного земельного кадастру. Рекомендується розробити та впровадити мобільний додаток для старост і інспекторів, через який вони зможуть оперативно фіксувати порушення.

Посилення організаційно-кадрового потенціалу Необхідно збільшити штат відділу земельних відносин до 7–8 осіб, створити постійно діючу мобільну групу земельного контролю (3–4 особи), яка регулярно виїжджатиме в старостинські округи. Також доцільно ввести посаду інспектора з питань земельного контролю у кожному старостинському окрузі.

Удосконалення нормативно-правових механізмів Рекомендується затвердити на рівні громади Положення про порядок виявлення, фіксації та усунення фактів самовільного зайняття земель. Важливо скоротити строки реагування: від виявлення порушення до направлення вимоги – не більше 5 робочих днів. Також варто активніше використовувати механізм стягнення шкоди в адміністративному порядку до звернення до суду.

Превентивна робота та підвищення правової свідомості Необхідно проводити системну інформаційно-роз'яснювальну кампанію серед населення: семінари, брошури, інформаційні стенди, публікації в місцевих ЗМІ та соціальних мережах. Особливу увагу приділити спрощенню процедури законного отримання земельних ділянок для громадян.

Посилення міжвідомчої співпраці Рекомендується укласти меморандуми про співпрацю з Головним управлінням Держгеокадастру в Рівненській області, Національною поліцією, прокуратурою та сусідніми територіальними громадами. Це дозволить оперативно обмінюватися інформацією та спільно проводити комплексні перевірки.

Таблиця 3.6

Основні напрями та заходи удосконалення контролю та запобігання самовільному зайняттю земель у Сарненській ТГ

№	Напрямок удосконалення	Конкретні заходи	Очікуваний результат	Термін виконання
1	Цифровізація моніторингу	Створення ГІС-системи, закупівля дронів, розробка мобільного додатка	Зменшення часу виявлення порушень у 3 рази	2026–2027 рр.
2	Посилення кадрового потенціалу	Збільшення штату, створення мобільних груп контролю	Зростання кількості перевірок на 60–70%	2026 р.

3	Удосконалення нормативної бази	Затвердження Положення про контроль, скорочення строків реагування	Підвищення відсотка стягнення шкоди до 70%	2026 р.
4	Превентивна та просвітницька робота	Інформаційні кампанії, семінари, спрощення процедури відведення земель	Зниження кількості нових порушень на 40%	Постійно
5	Міжвідомча співпраця	Укладення меморандумів, спільні перевірки	Ефективне реагування на складні випадки	2026 р.

Джерело: розроблено автором.

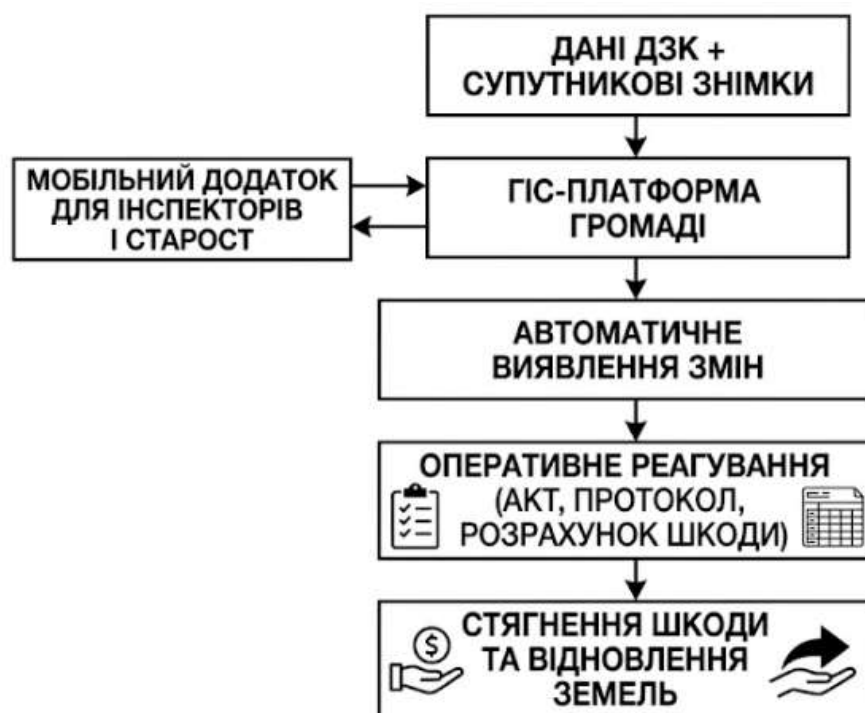


Рисунок 3.1. Схема запропонованої системи моніторингу земель у Сарненській територіальній громаді

Реалізація запропонованих заходів потребуватиме певного фінансування (орієнтовно 2,5–3,5 млн грн у перший рік), проте ці витрати окупляться вже протягом 1,5–2 років за рахунок збільшення надходжень від стягнення шкоди та покращення інвестиційного клімату.

Запропоновані напрями та заходи удосконалення контролю за використанням земель у Сарненській територіальній громаді носять комплексний характер і спрямовані на вирішення виявлених проблем. Їх системне впровадження дозволить значно знизити рівень самовільного зайняття земель, забезпечити повне відшкодування шкоди та підвищити ефективність управління земельними ресурсами громади в цілому. Практична реалізація цих рекомендацій сприятиме сталому розвитку Сарненської територіальної громади та зміцненню її економічної спроможності.

ВИСНОВОК ДО РОЗДІЛУ 3

Земельний фонд Сарненської територіальної громади площею 81 681,92 га характеризується переважанням сільськогосподарських (50,49 %) та лісових (39,75 %) угідь. Наявність близько 16,7 % земель із невизначеним правовим статусом формує підвищений ризик земельних правопорушень, а просторова розосередженість таких ділянок суттєво ускладнює систематичний контроль.

Практичний розрахунок за Методикою № 963 на трьох типових прикладах засвідчив значний фінансовий збиток від правопорушень: від 114 988 грн (розорювання ріллі площею 1,2 га) до 241 953 грн (захоплення лісових земель площею 0,85 га). Сумарний потенційний обсяг щорічних втрат громади оцінюється в 4–7 млн грн.

SWOT-аналіз системи земельного контролю виявив характерну диспропорцію: попри наявність нормативної бази та доступу до кадастрових даних, рівень фактичного стягнення шкоди не перевищує 35 %, що свідчить про структурні проблеми виконавчого механізму.

Сформовано систему практичних рекомендацій за п'ятьма напрямками: запровадження цифрового моніторингу із застосуванням ГІС та БПЛА, нарощування кадрових ресурсів, прийняття місцевих нормативних актів щодо строків реагування, роз'яснювальна робота з населенням та налагодження міжвідомчої взаємодії. Реалізація заходів (орієнтовно 2,5–3,5 млн грн) сприятиме збільшенню частки відшкодованої шкоди до 70 % та зменшенню кількості нових порушень не менш ніж на 40 %.

ВИСНОВКИ

У бакалаврській кваліфікаційній роботі комплексно досліджено теоретико-правові, методичні та практичні аспекти визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок на прикладі Сарненської територіальної громади Рівненської області.

Основні висновки:

1. Самовільне зайняття земельної ділянки є одним із найбільш поширених земельних правопорушень в Україні. Його сутність полягає у протиправному фактичному використанні землі без відповідних правовстановлюючих документів. Це порушення підриває принципи законності, раціонального землекористування та створює значні економічні й екологічні наслідки.
2. Нормативно-правове регулювання відповідальності за самовільне зайняття земель має комплексний характер і включає норми земельного, адміністративного, цивільного та кримінального законодавства. Основним інструментом визначення розміру шкоди є Методика, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963, яка дозволяє об'єктивно розрахувати шкоду з урахуванням нормативної грошової оцінки, коефіцієнтів функціонального використання та індексації.
3. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування наділені достатніми повноваженнями для виявлення, фіксації та припинення самовільного зайняття земель. Однак у Сарненській територіальній громаді система контролю має системні недоліки: недостатню періодичність перевірок, обмежене застосування сучасних технологій, кадровий дефіцит та низький рівень стягнення шкоди (менше 35 %).
4. У Сарненській територіальній громаді щорічно фіксується від 25 до 40 випадків самовільного зайняття земель. Найпоширенішими є самовільне розорювання земель запасу, захоплення земель під будівництво та розширення меж існуючих ділянок. Проведені

практичні розрахунки за Методикою № 963 на трьох типових прикладах показали, що середній розмір шкоди по одному випадку становить понад 169 тис. грн, а загальна сума шкоди за трьома прикладами – 508 541 грн.

5. Для підвищення ефективності протидії самовільному зайняттю земель у Сарненській ТГ запропоновано комплекс заходів, зокрема:
- створення єдиної геоінформаційної системи моніторингу земель;
 - посилення кадрового потенціалу земельного контролю;
 - удосконалення нормативної бази громади;
 - активізацію превентивної та інформаційно-просвітницької роботи;
 - розвиток міжвідомчої співпраці.

Реалізація цих заходів дозволить зменшити кількість порушень на 40–50 %, підвищити рівень стягнення шкоди до 70 % та значно покращити стан управління земельними ресурсами громади.

Практичне значення роботи полягає в тому, що розроблені рекомендації можуть бути безпосередньо використані виконавчим комітетом Сарненської міської ради, відділом земельних відносин та іншими територіальними громадами Рівненської області для вдосконалення системи контролю за використанням земель.

Ефективне вирішення проблеми самовільного зайняття земельних ділянок вимагає не лише суворого дотримання чинного законодавства, але й системного удосконалення механізмів контролю на рівні територіальної громади. Запропоновані у роботі заходи сприятимуть забезпеченню законності у сфері земельних відносин, захисту інтересів Сарненської територіальної громади та раціональному використанню її земельних ресурсів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Долбня О. В. Проблеми кваліфікації самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва у практиці Верховного Суду // Вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». – 2024. – Вип. 82. – С. 45–52. URL: <https://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/304409> (дата звернення: 20.05.2026).
2. Дорош Й. М. Проблеми та перспективи розвитку земельного контролю в Україні / Й. М. Дорош // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2021. – № 1. – С. 52–63. URL: https://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2021_1_7 (дата звернення: 20.05.2026).
3. Дорош Й. М., Купріянич І. П., Сакаль О. В., Бутенко Є. О. Рациональне використання та охорона земельних ресурсів : монографія. – К. : ФОП Гуляєва В. М., 2024. – 404 с.
4. Дребот О. І., Височанська М. Я., Комарова Н. В. Збалансоване використання земельних ресурсів в умовах децентралізації : монографія. – К. : Аграрна наука, 2021. – 141 с. URL: https://www.agroeco.org.ua/wp-content/uploads/Publications/Monography/institut_zabezpech_zbal-vukorust.pdf (дата звернення: 20.05.2026).
5. Земельний кодекс України : Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 20.05.2026).
6. Кабінет Міністрів України розширив перелік органів, які можуть здійснювати розрахунок розміру шкоди за неправомірне використання землі // Головне управління Держгеокадастру в Одеській області. URL: <https://odeska.land.gov.ua/kabinet-ministriv-ukrainy-rozshyryv-perelik-orhaniv-iaki-mozhut-zdiisniuvaty-rozrakhunok-rozmiru-shkody-za-nepravomirne-vykorystannia-zemli/> (дата звернення: 20.05.2026).
7. Кодекс України про адміністративні правопорушення : Кодекс України; Закон від 07.12.1984 № 8073-X // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада

- України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/8073-10> (дата звернення: 20.05.2026).
8. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 20.05.2026).
 9. Корольова В. В. Проблемні аспекти застосування відповідальності за самовільне зайняття земельних ділянок // Legal Bulletin. – 2025. – № 2. – С. 112–120. URL: <https://lbku.krok.edu.ua/index.php/legal-bulletin/article/view/547> (дата звернення: 20.05.2026).
 10. Кримінальний кодекс України : Кодекс України; Кодекс, Закон від 05.04.2001 № 2341-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14> (дата звернення: 20.05.2026).
 11. Купріянчик І. П. Економіко-правові аспекти визначення шкоди від самовільного зайняття земельних ділянок // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2022. – № 2. – С. 45–52.
 12. Лико Д. В., Лико С. М., Долженчук В. І., Портухай О. І. Охорона і раціональне використання земельних ресурсів : навчально-методичний посібник. – Херсон : ОЛДІ-ПЛЮС, 2019. – 664 с.
 13. Мовчан Р. О. Земельне право України : навчальний посібник. – К. : Центр учбової літератури, 2018. – 368 с.
 14. Носік В. В. Земельне право України : підручник. – К. : Юрінком Інтер, 2011. – 624 с.
 15. Огляд судової практики Касаційного кримінального суду у складі Верховного Суду за I півріччя 2024 року // Верховний Суд України. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/oglyady/Oglyad_KKS_I_pivr_2024.pdf (дата звернення: 20.05.2026).
 16. Постанова Верховного Суду від 21.01.2019 у справі № 910/22093/17 // Верховний Суд України. URL:

https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro_sud/rishennya_sud_palat_kgs_vs/2019_01_21_910_22093_17 (дата звернення: 20.05.2026).

17.Постанова Верховного Суду від 17.04.2025 у справі № 910/127/21 // Верховний Суд України. URL:

https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro_sud/rishennya_sud_palat_kgs_vs/2025_04_17_910_127_21 (дата звернення: 20.05.2026).

18.Про державний контроль за використанням та охороною земель : Закон України від 19.06.2003 № 963-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15> (дата звернення: 20.05.2026).

19.Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 20.05.2026).

20.Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 20.05.2026).

21.Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання : Постанова Кабінету Міністрів України; Методика від 25.07.2007 № 963 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF> (дата звернення: 20.05.2026).

22.Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 20.05.2026).

23. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 20.05.2026).
24. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (дата звернення: 20.05.2026).
25. Про порядок ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення: 20.05.2026).
26. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 20.05.2026).
27. Самовільне зайняття земельної ділянки. Поняття та відповідальність : офіційні роз'яснення // Головне управління Держгеокадастру у Запорізькій області. URL: <https://zaporizka.land.gov.ua/konsultuiut-fakhivtsi-upravlinnia-z-kontroliu-zaykorystanniam-ta-okhoronoiu-zemel-samovilne-zainiattia-zemelnoi-dilianky-poniattia-ta-vidpovidalnist/> (дата звернення: 20.05.2026).
28. Третяк А. М. Економіка землекористування та землепорядкування : підручник. – Біла Церква : БНАУ, 2024. – 319 с. URL: <http://rep.btsau.edu.ua/bitstream/BNAU/13470/1/%D0%95%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%96%D0%BA%D0%B0%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F.pdf> (дата звернення: 20.05.2026).
29. Цивільний кодекс України : Кодекс України; Кодекс, Закон від 16.01.2003 № 435-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 20.05.2026).
30. Що тягне за собою самовільне зайняття земельної ділянки : офіційні роз'яснення // Головне управління Держгеокадастру у Херсонській області. URL:

<https://khersonska.land.gov.ua/shcho-tiahne-za-soboiu-samovilne-zainiattia-zemelnoi-dilianky/> (дата звернення: 20.05.2026).

ДОДАТОК А

Детальний розрахунок розміру шкоди за Методикою № 963 (Приклади, використані у підрозділі 3.2.2)

Вихідні дані для розрахунку шкоди

Показник	Приклад 1 (землі запасу)	Приклад 2 (житлова забудова)	Приклад 3 (лісовий фонд)
Площа самовільного зайняття (Пс), га	1,2	0,12	0,85
Нормативна грошова оцінка (Нп), грн/га	28 400	185 000	42 700
Коефіцієнт функціонального використання (Кф)	2,5	3,0	5,0
Коефіцієнт індексації (Кі)	1,18	1,18	1,18
Категорія земель	Землі запасу	Землі житлової забудови	Землі лісового фонду
Місце порушення	с. Вирка	м. Сарни	с. Чудель

Розрахунок розміру шкоди

Приклад	Основна сума за формулою $(Пс \times Нп \times$ $Кф \times Кі)$, грн	Додаткові витрати (рекультивация / демонтаж), грн	Загальна сума шкоди, грн
1	100 488	14 500	114 988
2	66 600	85 000	151 600
3	213 953	28 000	241 953
Разом	381 041	127 500	508 541

Джерело: власні розрахунки автора на основі Методики № 963.

ДОДАТОК Б

Характеристика типових випадків самовільного зайняття земель у

Сарненській територіальній громаді (розширений варіант)

Типові випадки самовільного зайняття (2023–2025 рр.)

№	Тип порушення	Категорія земель	Середня площа, га	Частота (випадків /рік)	Основні наслідки для громади	Рівень шкоди
1	Самовільне розорювання земель запасу	Землі запасу	0,3–2,5	8–12	Втрата родючості ґрунтів, недоотримання доходів	Високий
2	Самовільне будівництво (житло, гаражі, сараї)	Комунальні, житлова забудова	0,05–0,4	5–7	Порушення планування території	Високий
3	Захоплення земель лісового фонду	Ліси та лісогосподарські землі	0,2–1,5	3–5	Екологічна шкода, знищення лісів	Дуже високий
4	Розширення меж приватизованих/орендованих ділянок	Різні категорії	0,1–0,6	6–10	Конфлікти, викривлення кадастрових даних	Середній
5	Самовільне використання прибережних зон	Землі водного фонду	0,1–0,8	2–4	Порушення водоохорони	Середній

					ного режиму	
--	--	--	--	--	----------------	--

Джерело: узагальнені дані перевірок виконавчого комітету Сарненської ТГ.