

УДК 343.9:343.353:332.72(477)

А. М. Ізовіта

## ПОНЯТТЯ ТА СТРУКТУРНА ХАРАКТЕРИСТИКА КРИМІНАЛЬНОГО РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Земельний ринок залишається одним з найбільш криміналізованих секторів економіки. За даними Державного агентства земельних ресурсів України, інспекційні підрозділи органів земельних ресурсів тільки протягом минулого року виявили 43,2 тис. порушень земельного законодавства [7]. За статистичними даними Департаменту інформаційно-аналітичного забезпечення МВС України, в результаті вжитих оперативними підрозділами органів внутрішніх справ оперативно-розшукових заходів на території нашої країни викрито понад 2784 злочини, пов'язані з незаконними операціями із землею [6]. Увага кримінального середовища до зазначеної сфери пояснюється зосередженням в ній великих капіталів. За даними Державного агентства земельних ресурсів України, з початку продажу, а саме з 1999 року, в Україні реалізовано земельних ділянок та прав оренди на них на суму 14,22 млрд грн. На сьогодні в Україні підготовлені до продажу земельні ділянки, орієнтовна ціна яких становить 1442,97 млн грн [2].

Питанням визначення та характеристики кримінального ринку земель в науковій літературі належної уваги не приділялось. Окремим аспектам даної категорії присвячені праці таких вчених, як Ю. Д. Білик, Г. А. Волков, О. К. Голіченков, А. С. Даниленко, А. І. Долгова, О. М. Козир, В. А. Номоконов, А. Л. Репецька, А. П. Шеремет та інші. Публікації цих авторів мають значне наукове та практичне значення, проте вивчення кримінального ринку земель як об'єктивно існуючого соціально-деструктивного явища, пов'язаного з незаконним обігом прав власності на землю, не знайшло належного відображення.

*Метою статті* є теоретичне обґрунтування категорії «кримінальний ринок земель» та аналіз змісту його структурних компонентів.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити ряд завдань:

- проаналізувати підходи до визначення поняття «кримінальний ринок» та охарактеризувати його ознаки;
- надати визначення категорії «кримінальний ринок земель»;
- визначити структуру кримінального ринку земель та надати змістовну характеристику його компонентів.

Земельний ринок є окремою сферою суспільних відносин, яка забезпечує перерозподіл земель між власниками економічними методами на основі конкурентного попиту та пропозиції. Даний ринок характеризується не тільки особливими формами та методами правового регулювання, але й специфікою самого товару, яким виступають земельні ділянки.

В правовій літературі виділяють особливість такого товару, як земля, яка полягає в тому, що його не можна стандартизувати, тобто купувати або продавати за заздалегідь встановленими зразками, оскільки на ціноутворення на

землю як об'єкт товарних відносин впливають різні фактори (конкретне місце розташування, якісні природні та інші характеристики, закріплення цільового призначення тощо) [1, 69; 8, 58]. Крім того, специфікою землі як товару є те, що вона має абсолютно нееластичну пропозицію, яка впливає з її обмеженості та означає фіксований характер пропозиції землі, а також її абсолютну нерухомість, що означає неможливість фізичного переміщення земельних ділянок без втрати їх природних властивостей.

З юридичної точки зору виділяють два ринки землі: нелегальний (чорний) і легальний [10, 135; 9, 83]. Легальний ринок земель формується та функціонує в правовому полі відповідно до прийнятих в установленому порядку нормативів та організаційних процедур. Відповідно, нелегальний (чорний, кримінальний) земельний ринок функціонує поза межами правового регулювання та забезпечує незаконний перерозподіл прав власності на землю.

Необхідно зауважити, що термін «кримінальний ринок» вже давно введений в науковий обіг, проте в Україні відсутні комплексні наукові дослідження з даної проблематики. Крім того, різні підходи до визначення кримінального ринку та його місця в структурі кримінальної економіки, а підчас просте отождолення цих категорій вказує на те, що дане явище не піддане необхідному науковому аналізу.

Досить вузьким є визначення А. І. Долгової, яка під кримінальним ринком розуміє сукупність злочинів, які пов'язані з обігом товарів та послуг, заборонених у вільному обігу. До них відносяться товари, послуги, які за діючими законами або зовсім не повинні становитись товаром (дитина, сексуальні послуги тощо), або можуть становитись ним тільки в визначених межах і, як правило, при цільовому їх використанні (наркотики, зброя та ін.) обмеженим колом осіб [4, 525]. При такому підході за межі кримінального ринку виноситься обіг товарів та послуг, дозволених у цивільному обігу, проте які надаються незаконними способами.

На нашу думку, найбільш вдалим є визначення кримінального ринку, яке дано А. Л. Репецькою. Під кримінальним ринком вона розуміє об'єктивно існуюче соціальне суспільне явище, яке являє собою пропозицію визначеного виду злочинної діяльності або її результатів, обумовлене попитом, а також залучення до цієї діяльності різних соціальних груп, що дозволяє забезпечити її здійснення, супроводжуючись отриманням суб'єктами даної діяльності прибутків, які не контролюються державою [5].

Виходячи з даного визначення, можна виділити основні ознаки, які характеризують будь-який кримінальний ринок.

По-перше, суспільна небезпечність функціонування такого ринку, що пов'язується з негативним впливом на легальні економічні відносини, підривом економічної стабільності та економічної безпеки держави.

По-друге, здійснення даного виду діяльності на професійній основі, що передбачає наявність у суб'єктів кримінального ринку спеціальних навичок, вмінь, знань, досвіду, які в цілому допомагають досягти злочинного результату.

По-третє, використання кримінальним ринком інститутів легальної економіки та корупції, що дозволяє усувати будь-які форми соціального контролю.

По-четверте, організований характер такої діяльності. Кримінальний ринок базується на організованих способах ведення злочинної діяльності, результат якої залежить від скоординованих дій злочинних угруповань.

По-п'яте, наявність регулятора, функцію якого виконує звід неформальних норм і правил, що дозволяє його учасникам розподіляти сфери та види злочинної економічної діяльності, встановлювати санкції за порушення укладених угод.

По-шосте, кримінальний ринок — це явище соціальне, яке носить масовий характер, що дозволяє відмежовувати його від одиничних, ситуативних економічних злочинів.

Існують підстави стверджувати, що кримінальний ринок товарів виникає там і тоді, коли є попит на певні групи товарів, які заборонені до легального обігу або обмежені в ньому. Крім того, кримінальний ринок виникає і тоді, коли товари, дозволені до обігу, проте їх виготовлення, обмін та (або) розподіл (реалізація) здійснюється у незаконний спосіб.

До кримінального ринку товарів ми відносимо і кримінальний ринок земель, як один з його сегментів. На даному ринку попит задовольняється за рахунок пропозиції результатів злочинної діяльності його суб'єктів у вигляді одержання покупцями речових прав на земельні ділянки. Особливістю даного ринку є те, що на ньому обертаються земельні ділянки, як заборонені або обмежені до легального обігу, так і земельні ділянки, оборотоздатність яких не обмежена, проте їх розподіл здійснюється нелегальним способом, шляхом надання кримінальних послуг.

Зазначена специфіка пов'язана з неоднаковим правовим режимом обігу та використання в господарській діяльності певних категорій земель. Земельні ділянки не однорідні як за своїми природними властивостями, так і за функціональним призначенням. Тому державою здійснений розподіл земельного фонду на окремі категорії земель і таким чином визначається їх цільове призначення. З метою забезпечення раціонального використання та охорони земель законодавством встановлений перелік земельних ділянок, які не можуть передаватись у приватну або комунальну власність, можуть бути заборонені для ведення певного виду господарської діяльності, мати інші обмеження чи обтяження. Так, не можуть бути предметом купівлі-продажу землі атомної енергетики та космічної системи, земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними закладами, вищими навчальними закладами державної і комунальної форм власності та інше. Ярким прикладом обмежень земельного обігу є встановлена п. 15 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ тимчасова заборона (мораторій) на відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну

земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб [3].

У таких випадках кримінальний ринок земель створює умови для нівелювання правових обмежень, що призводить до порушення прав та інтересів окремих громадян, територіальних громад, держави; нецільового використання земель; приховування від обліку і реєстрації та перекручування даних про стан земель, порушення екологічних норм тощо. Найбільш поширеним способом заволодіння земельними ділянками, щодо яких існують обмеження в їх оборотоздатності, є порушення визначених законодавством України заборон на передачу земельних ділянок у власність, оренду, постійне користування шляхом зміни їх цільового призначення; розпаювання земель чи їх роздержавлення.

Кримінальний ринок земель забезпечує купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на які поширюється заборона щодо їх відчуження. На відміну від більшості псевдолегальних схем продажу таких земель на основі договірних відносин між покупцем та продавцем, які, проте, не дають стовідсоткового захисту власникам отриманих в такий спосіб земель від оскарження їх дій як попередніми власниками, так і контролюючими органами у майбутньому, на кримінальному ринку відчуження земельних ділянок відбувається шляхом скоординованих дій злочинних груп через низку незаконних операцій з підроблення документів або рішень органів влади, шахрайства, посадових зловживань та корупції. Такі дії носять організований характер та здійснюються на професійній основі з залученням адміністративного ресурсу та навіть представників правоохоронних органів, що підвищує латентність вчинюваних злочинів та дозволяє усувати будь-які форми соціального контролю.

До другого сектора кримінального ринку земель відносяться земельні ділянки, які перебувають у вільному обігу, проте з тих чи інших підстав отримання прав на дані землі здійснюється у незаконний спосіб. Найчастіше це пов'язано з досить тривалою та бюрократизованою процедурою оформлення прав на земельну ділянку. В таких випадках кримінальний ринок земель створює штучні перешкоди в отриманні земельних ділянок або прав на них законним шляхом, одночасно забезпечуючи комфортні умови для їх незаконного обігу. Це стосується як питань приватизації земель, так і процедури надання їх у власність (оренду) на конкурентних засадах (земельних торгах). Розглянемо обидва випадки.

Як відомо, формування первинного ринку земель відбувається шляхом приватизації земельних ділянок державної та комунальної власності. Земельним кодексом встановлено декілька способів безоплатної приватизації земельних ділянок:

- приватизація земельних ділянок, які знаходяться у користуванні громадян в межах норм безоплатної приватизації;
- отримання земельних ділянок співробітниками державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, а також пенсіонерами з їх числа в процесі приватизації цих підприємств, установ і організацій;

— виділення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації.

В процесі проведення земельної реформи приватизація стала об'єктивно зумовленим механізмом залучення земельних ділянок до ринкового обігу. Проте складність та суперечність земельного законодавства, невиконання органами державної влади та місцевого самоврядування вимог закону, відсутність належного регулювання процедури приватизації земельних ділянок призводять до різного роду зловживань при реалізації положень законодавства на практиці. Проходження відповідних стадій приватизації землі пов'язано з реалізацією владних повноважень органами державної влади та місцевого самоврядування, що дозволяє створювати штучні обмеження у наданні земельних ділянок, затягувати процедуру їх виділення, тим самим змушуючи осіб отримувати земельні ділянки у незаконний спосіб.

При виділенні земельних ділянок державної чи комунальної форм власності на конкурентних засадах (земельних торгах) фізичним та юридичним особам поширеним стало створення умов для безконкурсного отримання землі. Так, Земельний кодекс встановлює перелік земельних ділянок державної та комунальної форм власності, які не підлягають відчуженню на конкурсній основі. Наприклад, розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб; використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій); надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб, та інші. Аналіз кримінальних справ вказує на значну поширеність механізму незаконного заволодіння земельними ділянками за рахунок приватизованих на них об'єктів нерухомості. В даному випадку стійкість корупційних зв'язків між фізичними та юридичними особами, з одного боку, та службовими особами державних та місцевих органів — з іншого дозволяє отримувати першим бажану земельну ділянку у безконкурентному середовищі.

Необхідно наголосити, що виділені нами два сегменти кримінального ринку земель становлять суть штучно створеного конструкту, теоретичної моделі, що зумовлена необхідністю осмислення процесу формування та функціонування даного ринку в умовах соціальної дійсності для подальшої розробки ефективного механізму декриміналізації земельної сфери. В свою чергу, кримінальний ринок земель як об'єктивно існуюче явище представлено широким спектром злочинів проти власності, економічних злочинів, злочинів у сфері службової діяльності та ін.

Аналіз кримінальних справ, статистичних даних з виявлення та розслідування злочинів у земельній сфері свідчить, що на кримінальному ринку земель можна виділити наступні різновиди злочинної діяльності:

— заволодіння земельними ділянками шляхом вчинення шахрайських дій відносно їх власників;

- заниження ставок орендних платежів за користування земельними ділянками;
- заволодіння ділянками шляхом фальсифікації документів, необхідних для купівлі-продажу/оренди земельних ділянок;
- заволодіння земельними ділянками за рахунок приватизованих на них об'єктів нерухомості;
- зловживання, пов'язані зі зміною цільового призначення землі;
- незаконне використання земель для будівництва або видобування корисних копалин;
- хабарництво з боку посадових осіб органів влади та місцевого самоврядування при виділенні земельних ділянок фізичним та юридичним особам.

Розглянуті вище різновиди злочинної діяльності на кримінальному ринку земель можуть реалізовуватись як окремо, так і в сукупності. У другому випадку необхідність включення окремих видів злочинної діяльності пов'язано з відповідними етапами досягнення кінцевої мети. При цьому системоутворюючими чинниками будуть виступати: особливість правового статусу предмета посягання; соціально-рольові характеристики суб'єкта, зовнішні фактори (прогалини у законодавстві, неефективна робота контролюючих і правоохоронних органів) тощо.

**Висновки.** На сьогоднішній день земельний ринок не створює належних юридичних гарантій для фізичних та юридичних осіб щодо реалізації ними права власності та інших прав на земельні ділянки. Така ситуація призводить до зростання кримінального обігу прав на земельні ділянки. Поширеність даного виду злочинної діяльності, її упорядкованість та набуття форм організованості призвели до появи паразитуючого елемента економічної системи в земельній сфері у вигляді кримінального ринку земель зі своїм власним псевдоринковим механізмом перерозподілу прав власності на землю.

Розгляд даної проблематики передбачає подальший аналіз факторів, що сприяли криміналізації земельної сфери та інституціоналізації злочинності на ринку земель для вироблення необхідних заходів протидії цим соціально-негативним явищам.

### Література

1. Гоштинар С. Ринок земель в Україні: проблеми правового регулювання // Юридичний вісник. — 2011. — № 3. — С. 65–70.
2. Держземагентство: В Україні продано земельних ділянок на 14,22 млрд гривень [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів України. — Режим доступу : [www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art\\_id=139249&cat\\_id=20657](http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=139249&cat_id=20657).
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III із змін., внес. згідно із Законами України та Рішеннями Конституційного Суду: за станом на 06.05.2012 р. № 4226-17 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [zakon1.rada.gov.ua](http://zakon1.rada.gov.ua).
4. Криминология : учеб. для вузов / под общ. ред. А. И. Долговой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Норма, 2005. — 912 с.
5. Репецька А. Л. Организованная преступность. Теневая экономика. Криминальный рынок России / А. Л. Репецкая. — М. : Юрлитинформ, 2010. — 192 с.
6. Стан та структура злочинності в Україні (2010–2011 роки) : за статистичними даними МВС України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [mvs.gov.ua/mvs/control/main/uk/publish/article/278109](http://mvs.gov.ua/mvs/control/main/uk/publish/article/278109).

7. Торік державні інспектори за порушення земельного законодавства наклали штрафів на 4,9 млн гривень [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів України. — Режим доступу : [www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art\\_id=130782&cat\\_id=20657](http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=130782&cat_id=20657)).
8. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин // Економіка АПК. — 2011. — № 7. — С. 55–60.
9. Формування ринку землі в Україні / В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко [та ін.]; за ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. — 2-ге вид., переробл. та допов. — К. : Урожай, 2006. — 280 с.
10. Шеремет А. П. Земельне право України : підручник / А. П. Шеремет. — Чернівці : Наші книги, 2008. — 632 с.

### Анотація

*Изовита А. М.* Поняття та структурна характеристика кримінального ринку земель в Україні. — Стаття.

У статті піддано аналізу поняття та змістовно-структурна характеристика кримінального ринку земель як різновиду земельного ринку України. Висвітлюється стан законності у сфері земельного ринку України. Визначаються основні структурні компоненти кримінального ринку земель. Аналізується вплив правових чинників на криміналізацію ринкових відносин у земельній сфері.

*Ключові слова:* злочинність у земельній сфері, ринок земель, кримінальний ринок, земельне законодавство, обіг земельних ділянок.

### Аннотация

*Изовита А. Н.* Понятие и структурная характеристика криминального рынка земель в Украине. — Статья.

В статье подвергнуто анализу понятие и содержательно-структурная характеристика криминального рынка земель. Освещается состояние законности в сфере земельного рынка Украины. Определяются основные структурные элементы криминального рынка земель. Анализируется влияние правовых факторов на криминализацию рыночных отношений в земельной сфере.

*Ключевые слова:* преступность в земельной сфере, рынок земель, криминальный рынок, земельное законодательство, оборот земельных участков.

### Summary

*Izovita A. N.* Concept and Structural characteristic of criminal market of land in Ukraine. — Article.

In this article were analyzed the term and structural characteristic of criminal market of land. Was highlighted the state of legality in the sphere of land market of Ukraine. Were determined basic structural elements of criminal market of land. Was analyzed the influence of legal factors on criminalization of market relations in the land sphere.

*Keywords:* crime in the landsphere, landmarket, criminal market, land legislation, turnover of land.