

ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВНУТРІШНІХ СПРАВ  
МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВНУТРІШНІХ СПРАВ  
МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ

Кваліфікаційна наукова праця  
на правах рукопису

Кушнарєва Олена Борисівна

УДК 343.72:347.214.2(477)

ДИСЕРТАЦІЯ  
**КРИМІНАЛЬНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ШАХРАЙСТВО  
У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Спеціальність: 081 «Право»

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

\_\_\_\_\_ О.Б. Кушнарєва

Науковий керівник: Конопельський Віктор Ярославович,  
доктор юридичних наук, професор

Одеса – 2024

## АНОТАЦІЯ

Кушнарьова О.Б. Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». – Одеський державний університет внутрішніх справ, Одеса, 2024.

Дисертацію присвячено комплексному дослідженню кримінально-правових проблем відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна. Висвітлено становлення та розвиток законодавства про кримінальну відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна, а також з'ясовано особливості зарубіжного досвіду законодавчої регламентації такої відповідальності. Надано характеристику нерухомості як товару відносно первинного та вторинного ринку. Розглянуто незаконні шахрайські схеми на ринку нерухомості на основі аналізу кримінальних проваджень та узагальнено ці правопорушення на групи. Визначено порядок здійснення остаточної кваліфікації правопорушення проти власності. Розкрито кримінально-правову характеристику шахрайства в практичному сенсі питання про відмежування цього злочину від цивільно-правових деліктів. Використано приклади судової практики з розгляду справ щодо підстав для притягнення до кримінальної відповідальності. Зроблено акцент на те, що у кожній державі існує система заходів, за допомогою яких захищають кожну особу окремо і суспільство в цілому від порушників закону та відновлюють справедливість.

Вступ дисертації містить обґрунтування вибору теми дослідження; зазначено про зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами; визначено мету і завдання, об'єкт, предмет та методи дослідження; розкрито наукову новизну та практичне значення отриманих результатів;

наведено відомості про особистий внесок здобувача, апробацію матеріалів дисертації, структуру та обсяг дисертації.

У першому розділі «Теоретико-правові аспекти кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна» виявлено стан наукової розробленості проблеми кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна; надано поняття нерухомого майна як предмета шахрайства та критерії його визначення; проведено порівняльно-правовий аналіз кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна.

На підставі аналізу наукових праць учених стверджується, що сьогодні бракує комплексного розроблення проблем кримінологічної характеристики цих кримінальних правопорушень у сфері нерухомості та запобігання їм. Підкреслюється, що нагальними залишаються питання щодо стану, структури, динаміки, латентності кримінальних правопорушень проти власності у сфері нерухомості, кримінологічної характеристики потерпілих, особи злочинця, а також причин та умов цих суспільно небезпечних діянь. Констатується невизначеність кримінально-правової оцінки протиправних посягань на майно та право на майно у сфері нерухомого майна.

Виділено низку ознак, які свідчать про специфіку правового статусу нерухомого майна як предмета протиправного посягання. Сформульовано визначення нерухомого майна як предмета протиправного посягання: це введені в цивільний оборот об'єкти, безпосередньо пов'язані із землею або визнані законом нерухомим майном, вилучення та (або) звернення яких на користь винного або третіх осіб передбачає зміну їхнього юридичного статусу через державну реєстрацію права власності на них.

Констатується, що в законодавстві України відсутні єдині підходи до розуміння понять «майно», «нерухоме майно», що пояснюється складністю та практичною неможливістю визначення всього масиву нерухомого майна, а також відсутністю єдиної наукової концепції з цього питання.

Під нерухомим майном як предметом шахрайства пропонується розуміти введені в цивільний оборот об'єкти, безпосередньо пов'язані із землею або визнані законом нерухомим майном, вилучення та (або) звернення яких шляхом обману чи зловживання довірою на користь винного або третіх осіб передбачає зміну їхнього юридичного статусу через державну реєстрацію майнових прав на них.

На підставі проведеного компаративного дослідження зарубіжного законодавства доведено, що в більшості зарубіжних країн немає спеціального складу або об'єднаної спільним родовим об'єктом групи складів, що передбачають відповідальність за незаконний обіг нерухомості. Здебільшого кримінальна відповідальність настає за загальними нормами. Як правило, посягання на правомірні інтереси власника нерухомого майна розглядається як основний, так і додатковий об'єкт, що нерідко вимагає кваліфікації розкрадань у сфері нерухомості за сукупністю.

У другому розділі «Кримінально-правова характеристика шахрайства у сфері нерухомого майна» визначено об'єкт, предмет та ознаки об'єктивної сторони шахрайства у сфері нерухомого майна, розкрити їх особливості; визначено ознаки суб'єкта та суб'єктивної сторони шахрайства у сфері нерухомого майна, розкрити їх особливості.

Визначено фактори, які впливають на вибір зловмисниками способу вчинення певних дій: отримання максимального прибутку, ризик викриття, обізнаність потенційної жертви про вчинення відносно неї кримінального правопорушення, а відповідно, і можливість її звернення до правоохоронних органів, рівень контролю сфери, де планується вчинення кримінального правопорушення, можливість правоохоронних органів зафіксувати протиправні дії, а отже, і довести факт учинення кримінального правопорушення тощо.

При дослідженні об'єктивної сторони шахрайства та самого об'єкта кримінального правопорушення розглянуто не тільки традиційно визнані суспільні відносини власності, але й поняття «право на майно», яке

гарантовано Конституцією України. Зроблено висновок про виникнення проблеми при притягненні до кримінальної відповідальності всіх учасників кримінального правопорушення у сфері обороту нерухомого майна, зокрема ріелтора, банківського працівника, нотаріуса, навіть працівників правоохоронних та судових органів.

Серед особливостей об'єктивної сторони шахрайства виділено такі ознаки: зловмисник ще до отримання нерухомого майна чи права на нього переслідує мету ними заволодіти, прийнявши рішення не повертати отримане майно чи його вартість потерпілому; потерпілий від шахрайства сам передає майно чи право на нього винному; крім фактичного доступу до нерухомого майна чи права на нього, винний повинен отримати від потерпілого право на здійснення щодо них будь-яких повноважень.

Визначено, що суб'єктивна сторона шахрайства у сфері нерухомого майна характеризується виною у вигляді прямого наміру та наявністю обов'язкової корисливої мети. Мета при шахрайстві є прагнення винного отримати фактичну можливість володіти, користуватися та розпоряджатися чужим нерухомим майном як своїм власним. Суб'єктом шахрайства є осудна фізична особа, яка досягла загального віку кримінальної відповідальності. Зниження даного віку не є доцільним, оскільки це кримінальне правопорушення не поширене серед осіб, які не досягли 16-річного віку, а в разі вчинення ними шахрайства до таких осіб доречніше застосування інших заходів виховного впливу.

Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення кримінального законодавства у розглянутій сфері: 1) уточнення законодавчого визначення понять «обман» та «зловживання довірою»; 2) однозначне формулювання суб'єктивної сторони складу кримінального правопорушення, указівка на юридичні факти, що свідчать про прямий намір винного, які можна довести на практиці; 3) законодавче вирішення питання про те, чи є «набуття права на майно» викраденням або самостійною формою шахрайства, шляхом внесення зміни до ст. 190 Кримінального кодексу України.

Доведено, що об'єктивна і суб'єктивна сторона шахрайства як конкретного акту вольової поведінки суб'єкта кримінального правопорушення перебуває в тісному взаємозв'язку. Вчинюване шляхом обману чи зловживання довірою заволодіння нерухомим майном, правом на нерухоме майно, є свідомим та вольовим діянням, яке зумовлено потребами, інтересами винної особи, прагненням досягнення конкретного результату свідомо обраним шляхом.

У третьому розділі «Проблемні питання кваліфікації та покарання за шахрайство у сфері нерухомого майна» досліджено правозастосовну практику, виявлено проблеми кваліфікації шахрайства у сфері нерухомого майна, запропоновано рекомендації щодо їх вирішення; визначено напрями реалізації заходів щодо вдосконалення норми, яка встановлює кримінальну відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна.

Досліджено питання про розмежування суміжних складів кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна, зауважено на важливості співвідношення цього процесу з кримінально-правовими нормами. Приділено увагу особливостям розмежування цивільно-правових і кримінально-правових відносин, оскільки нехтування цією проблемою може призвести до порушення конституційних прав потерпілої особи. Для правильної кваліфікації кримінального правопорушення необхідно чітко розмежовувати вчинене кримінальне правопорушення у сфері нерухомості і суміжні кримінальні правопорушення.

Проаналізовано положення чч. 2–5 ст. 190 Кримінального кодексу України, що засвідчило ослаблену увагу законодавця до кваліфікуючих ознак як засобу диференціації кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомості. Зауважено, що сьогодні практика та законодавство, не відмовившись від виділення нерухомого майна в особливий об'єкт протиправного посягання, фактично прирівнює його до рухомого. Це ускладнює кваліфікацію кримінальних правопорушень, ставить під сумнів повноту й ефективність заходів кримінально-правового захисту прав

громадянина, дисонує з більш прогресивними заходами адміністративно-правової і цивільно-правової охорони ринку нерухомості. Запропоновано запровадити в Кримінальний кодекс України норму, яка передбачає відповідальність за неправомірне заволодіння чужим нерухомим майном (чи правом на нерухоме майно), зокрема у сфері нерухомого майна.

У висновках підсумовується, що сформульовані в дисертації положення роблять певний внесок у розвиток теорії кримінального права та кримінології, зокрема поняття «шахрайство у сфері нерухомості» доповнює категоріальний апарат кримінального права; проведений кримінально-правовий аналіз ст. 190 Кримінального кодексу України розвиває уявлення про ознаки складу шахрайства та їх особливості при вчиненні кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна, виявлені стан, структура та динаміка аналізованого кримінального правопорушення, характеристика осіб, які його вчиняють, та потерпілих, запропоновані елементи механізму протидії шахрайству у сфері нерухомого майна доповнюють та розвивають положення кримінологічної науки, присвячені профілактиці окремих видів правопорушень.

Ключові слова: шахрайство, майно, нерухомість, правопорушення проти власності, кримінальна відповідальність, об'єктивні ознаки шахрайства, суб'єктивні ознаки шахрайства.

## ABSTRACT

Kushnareva O.B. Criminal responsibility for real estate fraud. – Qualifying scientific work on manuscript rights.

Dissertation for the Doctor of Philosophy degree in specialty 081 "Law". – Odesa State University of Internal Affairs, Odesa, 2024.

The dissertation is devoted to a comprehensive study of criminal and legal problems of liability for fraud in the field of real estate. The formation and

development of the legislation on criminal liability for fraud in the field of real estate is highlighted, as well as the peculiarities of foreign experience in the legislative regulation of such liability are clarified. A description of real estate as a product relative to the primary and secondary market is provided. Illegal fraudulent schemes in the real estate market were considered based on the analysis of criminal proceedings and these offenses were summarized into groups. The procedure for the final qualification of an offense against property is defined. The criminal-legal characteristics of fraud in the practical sense of the issue of distinguishing this crime from civil-law torts are revealed. Examples of judicial practice on the consideration of cases regarding the grounds for bringing to criminal responsibility are used. Emphasis is placed on the fact that in every state there is a system of measures that protect each individual and society as a whole from violators of the law and restore justice.

The introduction of the dissertation contains the rationale for choosing the research topic; the connection of the work with scientific programs, plans, topics, grants is indicated; the purpose and task, object, subject and research methods are defined; the scientific novelty and practical significance of the obtained results are revealed; information about the recipient's personal contribution, the approval of the dissertation materials, the structure and scope of the dissertation is provided.

In the first chapter "Theoretical and legal aspects of criminal liability for fraud in the field of real estate" the state of scientific development of the problem of criminal liability for fraud in the field of real estate is revealed; the concept of real estate as the subject of fraud and the criteria for its definition are given; a comparative legal analysis of criminal liability for fraud in the field of real estate was carried out.

Based on the analysis of scientific works of scientists, it is claimed that today there is a lack of comprehensive development of the problems of criminological characteristics of these criminal offenses in the field of real estate and their prevention. It is emphasized that questions regarding the state, structure, dynamics, latency of criminal offenses against property in the field of real estate,



criminological characteristics of the victims, the identity of the criminal, as well as the causes and conditions of these socially dangerous acts remain urgent. The uncertainty of the criminal-legal assessment of illegal encroachments on property and the right to property in the field of real estate is noted.

A number of signs have been identified that testify to the specificity of the legal status of immovable property as an object of criminal encroachment. The definition of immovable property as the subject of criminal trespass has been formulated: these are objects entered into civil circulation, directly related to land or recognized by law as immovable property, the seizure and (or) disposal of which in favor of the guilty party or third parties involves a change in their legal status through state registration of their ownership.

It is noted that there are no unified approaches to the understanding of the concepts of "property" and "immovable property" in the legislation of Ukraine, which is explained by the complexity and practical impossibility of defining the entire array of immovable property, as well as the lack of a single scientific concept on this issue.

Immovable property as the subject of fraud is proposed to be understood as objects entered into civil circulation, directly related to land or recognized by law as immovable property, the removal and (or) transfer of which through deception or abuse of trust in favor of the guilty party or third parties implies a change in their legal status status through state registration of property rights to them.

On the basis of the conducted comparative study of foreign legislation, it has been proven that in most foreign countries there is no special composition or a group of compositions united by a common generic object, which provide for responsibility for the illegal circulation of real estate. For the most part, criminal liability arises according to general norms. As a rule, encroachment on the legitimate interests of the owner of real estate is considered both the main and additional object, which often requires the qualification of embezzlement in the field of real estate as a whole.

In the second chapter "Criminal-legal characteristics of fraud in the field of real estate" the object, subject and signs of the objective side of fraud in the field of real estate are defined, their features are revealed; the signs of the subject and the subjective side of fraud in the field of real estate are determined, their features are revealed.

The factors that influence the choice by criminals of the method of committing certain actions are identified: obtaining the maximum profit, the risk of exposure, the potential victim's awareness of the commission of a crime against her, and, accordingly, the possibility of her contacting law enforcement agencies, the level of control of the area where the crime is planned, the possibility law enforcement agencies to record criminal acts, and therefore to prove the fact of committing a criminal offense, etc.

When studying the objective side of fraud and the very object of the criminal offense, not only the traditionally recognized social relations of property, but also the concept of "right to property", which is guaranteed by the Constitution of Ukraine, were considered. It was concluded that there is a problem in bringing to criminal responsibility all participants of a criminal offense in the sphere of real estate turnover, in particular, a realtor, a bank employee, a notary, even employees of law enforcement and judicial bodies.

Among the features of the objective side of fraud, the following signs are highlighted: even before receiving immovable property or the right to it, the perpetrator pursues the goal of taking possession of it, having decided not to return the received property or its value to the victim; the victim of fraud himself transfers the property or the right to it to the culprit; in addition to the actual access to the immovable property or the right to it, the perpetrator must obtain from the victim the right to exercise any powers in relation to them.

It was determined that the subjective side of fraud in the field of real estate is characterized by guilt in the form of direct intent and the presence of a mandatory self-interested goal. The purpose of fraud is the desire of the perpetrator to obtain the actual opportunity to own, use and dispose of someone else's immovable

property as his own. The subject of fraud is a convicted natural person who has reached the general age of criminal responsibility. Lowering this age is not appropriate, since this criminal offense is not widespread among persons who have not reached the age of 16, and in case of fraud by them, it is more appropriate to apply other measures of educational influence to such persons.

Suggestions for improving criminal legislation in the considered area were formulated: 1) clarification of the legislative definition of the concepts of "deception" and "breach of trust"; 2) an unambiguous formulation of the subjective side of the composition of the criminal offense, an indication of legal facts that testify to the direct intention of the perpetrator, which can be proven in practice; 3) legislative resolution of the issue of whether "acquisition of the right to property" is theft or an independent form of fraud, by amending Art. 190 of the Criminal Code of Ukraine.

It is proved that the objective and subjective aspects of fraud as a specific act of voluntary behavior of the subject of a criminal offense are closely related. Possession of immovable property, the right to immovable property committed by deception or abuse of trust, is a conscious and voluntary act, which is determined by the needs, interests of the guilty person, the desire to achieve a specific result by a deliberately chosen path.

In the third chapter, "Problematic issues of qualification and punishment for fraud in the field of real estate", law enforcement practice was investigated, problems of qualification of fraud in the field of real estate were identified, and recommendations for their solution were offered; directions for implementing measures to improve the norm establishing criminal liability for fraud in the field of real estate have been determined.

The issue of distinguishing adjacent components of criminal offenses in the field of real estate was studied, the importance of the correlation of this process with criminal law norms was noted. Attention is paid to the peculiarities of distinguishing civil-law and criminal-law relations, since neglecting this problem can lead to a violation of the constitutional rights of the victim. For the correct qualification of a

criminal offense, it is necessary to clearly distinguish between the committed criminal offense in the field of real estate and related criminal offenses.

The provisions of ch. 2–5 st. 190 of the Criminal Code of Ukraine, which testified to the weakened attention of the legislator to qualifying features as a means of differentiating criminal responsibility for fraud in the real estate sector. It is noted that today's practice and legislation, without abandoning the allocation of immovable property as a special object of criminal encroachment, actually equates it to movable property. This complicates the classification of criminal offenses, calls into question the completeness and effectiveness of criminal-legal protection of citizen's rights, and is inconsistent with more progressive measures of administrative-legal and civil-legal protection of the real estate market. It is proposed to introduce a norm into the Criminal Code of Ukraine, which provides for responsibility for unlawful possession of someone else's immovable property (or the right to immovable property), in particular in the field of immovable property.

The conclusions summarize that the provisions formulated in the dissertation make a certain contribution to the development of the theory of criminal law and criminology, in particular, the concept of "fraud in the field of real estate" complements the categorical apparatus of criminal law; a criminal-legal analysis of Art. 190 of the Criminal Code of Ukraine develops an understanding of the signs of fraud and their features when committing criminal offenses in the field of real estate, the state, structure and dynamics of the analyzed criminal offense, the characteristics of the persons who commit it and the victims, the proposed elements of the mechanism for combating fraud in the field of real estate are revealed properties complement and develop the provisions of criminological science, dedicated to the prevention of certain types of offenses.

Key words: fraud, property, real estate, offenses against property, criminal liability, objective signs of fraud, subjective signs of fraud.

## Список публікацій здобувача за темою дисертації

*Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:*

1. Кушнарьова О.Б., Конопельський В.Я. Окремі питання кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна в зарубіжних країнах у контексті захисту права власності. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2021. №1. С. 30–36.
2. Кушнарьова О.Б., Собко Г.М. Проблемні питання правильної кваліфікації шахрайства щодо осіб, які знаходяться в гіпнотичному стані. *East European Scientific Journal*. 2021. №12(76). С. 56–61.
3. Кушнарьова О.Б. Компаративне дослідження криміналізації та ознак шахрайства в кримінальному законодавстві сполучених штатів Америки та України у сфері нерухомого майна: *Modern Aspects Of Science. 14 - th volume of the international collective monograph*. 2021. № 14. С. 811–821.
4. Кушнарьова О.Б. Питання кваліфікації різних варіантів шахрайства з нерухомістю у житловій сфері та відмежування від суміжних складів правопорушень. *Публічне право*. 2022. № 4 (48). С. 159–166.
5. Кушнарьова О.Б., Конопельський В.Я. Шахрайство на ринку нерухомості, узагальнення його видів та невід’ємність правопорушення від покарання. *Публічне право*. 2023. № 3 (51). С. 110–116.

*Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

6. Кушнарьова О.Б., Генеза кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна. *Кримінально-правові та кримінологічні аспекти протидії злочинності*: матеріали Міжнародної наук.-практ. Інтернет-конф. 27 лист. 2020 р. Одеса, 2020. С. 15–18.
7. Кушнарьова О.Б., Рейдерське захоплення, як тип суспільно-небезпечного діяння у сфері нерухомості. *Кримінально-правові, кримінологічні та кримінально-виконавчі заходи попередження злочинності*:

матеріали Всеукраїнської наук.-практ. Інтернет-конф. 26 лист. 2021 р. Одеса, 2021. С. 30–31.

8. Кушнарьова О.Б., Конопельський В.Я. Недвижимое имущество, как предмет мошенничества: особенности правовой идентификации. Conferinta stiintific cu participare internatională din 09 decembrie. Chișinău. 2021. С. 165–172.

## ЗМІСТ

<b>Вступ</b> .....	16
<b>Розділ 1. Теоретико-правові аспекти кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна</b> .....	26
1.1. Стан наукової розробленості проблеми кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна.....	26
1.2. Поняття нерухомого майна як предмета шахрайства та критерії його визначення.....	44
1.3. Порівняльно-правовий аналіз кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна в Україні та зарубіжних країнах.....	61
Висновки до розділу 1.....	84
<b>Розділ 2. Кримінально-правова характеристика шахрайства у сфері нерухомого майна</b> .....	87
2.1. Об'єктивні ознаки шахрайства у сфері нерухомого майна.....	87
2.2. Суб'єктивні ознаки шахрайства у сфері нерухомого майна .....	115
Висновки до розділу 2 .....	132
<b>Розділ 3. Проблемні питання кваліфікації та покарання за шахрайство у сфері нерухомого майна</b> .....	135
3.1. Проблемні питання кваліфікації та характеристика кваліфікуючих ознак шахрайства у сфері нерухомого майна .....	135
3.2. Кримінально-правові проблеми встановлення покарання за шахрайство у сфері нерухомого майна .....	159
Висновки до розділу 3.....	183
<b>Висновки</b> .....	185
<b>Список використаних джерел</b> .....	192
<b>Додатки</b> .....	212

## ВСТУП

**Обґрунтування вибору теми дослідження.** Поява в громадян юридично закріпленого права набувати нерухомість у власність, збільшення кількості внутрішньо переміщених осіб, які вимушені укласти угоди щодо купівлі, продажу, оренди житла, а також зростання обсягів житлового будівництва спричинили активізацію шахрайських дій у цій сфері обороту нерухомого майна. Відповідно і сфера обороту житлової та комерційної нерухомості України у зв'язку з великим обсягом залучених інвестиційних та бюджетних коштів є надзвичайно привабливою сферою для правопорушників.

Високий ступінь суспільної небезпеки протиправних діянь у сфері нерухомості пояснюється заподіянням великої та особливо великої майнової шкоди потерпілим. Вивчення кримінологічних аспектів шахрайства у сфері нерухомості є найважливішим кроком у розробленні ефективних заходів запобігання цим кримінальним правопорушенням.

Ускладнення форм протиправної діяльності за рахунок поєднання незаконних і легальних механізмів обороту нерухомості фактично нівелювало роль колишніх профілактичних заходів та зумовило потребу в розробленні нових, адаптованих під сучасні кримінальні виклики механізмів правового впливу на корисливу злочинність, які б ґрунтувалися на глибокому системному аналізі сучасного шахрайства у сфері нерухомого майна.

Незважаючи на ухвалення цілої низки нормативно-правових актів, розвиток конкуренції, договірних відносин, має місце тенденція до зростання протиправних посягань, причому негативних змін зазнають не тільки структура і характер злочинності, але також її стан і динаміка. За сучасних умов питання про нерухоме майно як предмет заволодіння є як ніколи спірним і складним.

На актуальність розгляду проблеми караності шахрайства у сфері нерухомості вказує і той факт, що в першому кварталі 2024 р. в Україні порушено 24188 кримінальних справ за ст. 190 Кримінального кодексу



України «Шахрайство». Це на 20% більше в порівнянні з відповідним періодом 2023 р. Лише 3422, або 14% усіх зареєстрованих справ, на початку 2024 р. дійшли до суду. У 2023 р. в Україні було відкрито 82609 кримінальних проваджень за ст. 190 Кримінального кодексу України, що є найвищим показником за останні 11 років. Показник відкритих кримінальних проваджень за 2023 р. у 2,6 рази більший, ніж у 2022 р., коли вперше за тривалий час в Україні спостерігався сплеск активності аферистів.

Правопорушення, скоєні у сфері нерухомості, насамперед шахрайство у сфері нерухомого майна, становлять серйозну загрозу не тільки для економічної безпеки держави, але й для конституційних прав громадян, сприяють зростанню рівня корумпованості державних службових осіб, дискредитуючи органи державної влади та органи місцевого самоврядування, правоохоронні органи та судову систему.

Водночас часто виникають проблеми в правоохоронній та судовій системах при правовій оцінці шахрайства, під час вирішення питань, пов'язаних із відмежуванням шахрайства у сфері нерухомого майна від суміжних злочинів, зокрема від кримінальних правопорушень, предметом яких є чуже майно.

Підгрунття дисертаційного дослідження становлять основоположні роботи у сфері кримінального права та кримінології таких вітчизняних учених, як Бажанов М.І., Баулін Ю.В., Борисов В. І., Дудоров О.О., Горох О.П., Гуторова Н.О., Козаченко О.В., Конопельський В.Я., Коржанський М.Й., Лащук Є.В., Матишевський П.С., Меркулова В.О., Навроцький В.О., Письменський Є.О., Пономаренко Ю.А., Рябчинська О.П., Сердюк П.П. Сташис В.В., Тацій В.Я., Хавронюк М.І.

Окремі питання кримінально-правової характеристики шахрайства у сфері нерухомого майна розглядалися та висвітлювалися у роботах і дослідженнях багатьох вітчизняних учених у галузі юриспруденції, таких як Дехтярьов Є.В., Дикий О.В., Ємельянов М.В., Захарчук В.М., Кришевич О.В. Лисодед О.В., Микитчик А.В., Мовчан Р.О., Павлова Н.В., Попова І.М.,

Ромасько В.О., Сорочан А.В., Сударенко О.В., Смаглюк О.В., Хамига Ю.Я., Чередник К.О., Чаплинський К.О., Чернишов Г.М., Чернявський С.С., Чуприна А.О.

Проте слід зауважити, що ці та інші дослідження стосуються переважно шахрайства у сфері будівництва та приватизації житла, учиненого на території України, та мають прикладний характер. У цих роботах отримали висвітлення далеко не всі методи запобігання цим кримінальним правопорушенням, не розроблено методів для зниження латентності даної категорії правопорушень та не надано пропозицій щодо вдосконалення норми, яка встановлює покарання за шахрайство у сфері нерухомого майна. Зокрема авторами не проведено порівняльний кримінологічний аналіз та не вивчено зарубіжну практику. Більшість із них пояснює причини протиправних дій у сфері нерухомого майна поганою макроекономічною ситуацією в країні, соціальним розшаруванням, низькими доходами населення, відсутністю ролі держави у вирішенні житлового питання, низькими темпами житлового будівництва, проведеною приватизацією, відсутністю системи розподілу житлової площі. Але ці причини характерні для 1990-х рр. та початку 2000-х рр. і в теперішній час змінилися якісно іншими соціальними та економічними детермінантами, зумовленими зовнішньою військовою агресією.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Обраний напрям дослідження ґрунтується на положеннях Національної стратегії у сфері прав людини (затвердженої указом Президента України від 24 березня 2021 року № 119/2021), Плану дій з реалізації Національної стратегії у сфері прав людини на 2021-2023 роки, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 756-р, Стратегії розвитку системи правосуддя та конституційного судочинства на 2021-2023 роки, затвердженої указом Президента України від 11 червня 2021 року № 231/2021. Дисертацію виконано в межах тематичних планів наукових досліджень Одеського державного університету внутрішніх справ за період 2021–2023 рр. при виконанні теми «Пріоритетні напрямки розвитку реформування

правоохоронних органів в умовах розгортання демократичних процесів у державі» (державний реєстраційний номер 0116U006773) та згідно з планом науково-дослідної роботи кафедри кримінального права та кримінології Одеського державного університету внутрішніх справ «Кримінально-правові, кримінологічні та кримінально-виконавчі заходи запобігання злочинності» (державний реєстраційний номер № 012U002156). Тему дисертації затверджено Вченою радою Одеського державного університету внутрішніх справ (протокол № 3 від 30 жовтня 2020 р.).

**Мета і завдання дослідження.** Мета дослідження: на підставі комплексного кримінально-правового вивчення проблем кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна сформулювати відповідні пропозиції та рекомендації щодо вдосконалення відповідної норми Кримінального кодексу України та підвищення ефективності застосування кримінального законодавства.

Досягненню заявленої мети сприяло виконання низки наукових *завдань*, серед яких:

- проаналізувати стан наукової роздробленості проблеми кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна;
- надати характеристику поняттю нерухомого майна як предмета шахрайства та критеріїв його визначення;
- з'ясувати особливості зарубіжного досвіду законодавчої регламентації кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна.
- визначити об'єкт, предмет та ознаки об'єктивної сторони шахрайства у сфері нерухомого майна, розкрити їх особливості;
- визначити ознаки суб'єкта та суб'єктивної сторони шахрайства у сфері нерухомого майна, розкрити їх особливості;
- дослідити правозастосовну практику, виявити проблеми кваліфікації шахрайства у сфері нерухомого майна, запропонувати рекомендації щодо їх вирішення;

- визначити напрями реалізації заходів щодо вдосконалення норми, яка встановлює кримінальну відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна;

- сформулювати висновки та викласти пропозиції щодо вдосконалення законодавства в частині кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна.

*Об'єктом дослідження* є суспільні правовідносини, які пов'язані з кримінально-правовою регламентацією шахрайства у сфері нерухомого майна.

*Предметом дослідження* є кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна.

**Методи дослідження.** У процесі дослідження застосовано низку як загальнонаукових, так і спеціальних методів, кожен із яких надав змогу вивчити окремі питання теми в певному ракурсі. Тому теоретико-методологічною основою є:

- *діалектичний метод* наукового пізнання використано для дослідження кримінальної відповідальності у сфері нерухомого майна, що дозволило структурувати дослідження за розділами та підрозділами, здійснивши його поетапно;

- *структурний аналіз* надав можливість розкрити зміст об'єктивних і суб'єктивних ознак аналізованого кримінального правопорушення, а також структуру вказаних правовідносин, їх безпосередніх учасників (розділ 2);

- *логіко-догматичний метод* допоміг проаналізувати кримінально-правові норми, що встановлюють відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна, з приводу дотримання правил формальної логіки та законодавчої техніки конструювання диспозицій, санкцій і норм (розділ 3);

- *статистичний метод* сприяв вивченню статистичних даних про стан злочинності у сфері нерухомості в Україні та зарубіжних країнах (підрозділи 1.3, 3.1);

- *порівняльно-правовий метод* було використано при дослідженні кримінально-правових норм у законодавстві зарубіжних країн та України щодо відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна (підрозділ 1.3);

- *системний метод* дозволив з'ясувати внутрішню побудову і взаємозумовлену структуру відповідної норми кримінального законодавства України (підрозділ 1.2);

- *дослідження матеріалів та документів*: вивчення матеріалів кримінальних проваджень, відомчих наказів, методики та аналітичних оглядів (підрозділи 3.1, 3.2);

- *компаративний метод* дав змогу з'ясувати особливості зарубіжного досвіду у сфері кримінальної відповідальності у сфері нерухомого майна (підрозділ 1.3)

- *соціологічний метод* використовувався про проведенні анкетування співробітників правоохоронних органів, відповідальних за викриття та припинення шахрайства, запобігання йому та іншим економічним і корупційним кримінальним правопорушенням у сфері нерухомого майна (підрозділ 3.2).

*Нормативною базою дослідження є*: Конституція України, Кримінальний кодекс України, Кримінально-виконавчий кодекс України, Цивільний кодекс України, закони і підзаконні акти, що регулюють відносини у сфері нерухомості в Україні, а також нормативно-правові акти зарубіжних країн.

*Емпіричну базу дослідження становлять*: статистичні дані Офісу Генерального прокурора щодо кількості зареєстрованих правопорушень, пов'язаних із шахрайством у сфері нерухомого майна за останні чотири роки (2019 – 2023 рр.); дані вивчення 98 вироків суду різних регіонів України за останні п'ять років щодо засудження винної особи за ст. 190 Кримінального кодексу України, а також результати анонімного опитування 200 співробітників Головного слідчого управління Національної поліції України, проведене у 2024 р.

**Наукова новизна отриманих результатів.** Наукова новизна дослідження зумовлена характером постановки дослідницької задачі. Дисертація містить теоретичні положення та науково обґрунтовані результати в галузі кримінального права України, що вирішують важливу наукову та науково-прикладну проблему, зазначену в меті дослідження. На підставі отриманих результатів у роботі сформульовано низку положень, висновків і пропозицій, нових у концептуальному плані та важливих для юридичної науки, зокрема:

*уперше:*

- надано формулювання нерухомого майна як предмета шахрайства, під яким пропонується розуміти введені в цивільний оборот об'єкти, безпосередньо пов'язані із землею або визнані законом нерухомим майном, вилучення та (або) звернення яких шляхом обману чи зловживання довірою на користь винного або третіх осіб передбачає зміну їхнього юридичного статусу через державну реєстрацію майнових прав на них;

- надано пропозицію внести зміни до ч. 4 ст. 74 КК України, які унеможливлуватимуть звільнення від покарання та його відбування особу, яка вчинила кримінальне правопорушення, що призвело до втрати потерпілим нерухомого майна або права на нерухоме майно;

- надано пропозицію вдосконалення загальної норми про шахрайство шляхом розширення його поняття та ознак, виклавши ч. 5 ст. 190 КК України в такій редакції: *«Шахрайство, що вчинене в особливо великих розмірах, організованою групою або призвело до втрати нерухомого майна чи права на нерухоме майно громадянина або організації»*.

- надано пропозицію вдосконалення ознак шахрайства, що об'єднують усі види таких кримінальних правопорушень, як шахрайство у сфері нерухомого майна, зокрема доповнивши ст. 190 КК України Приміткою такого змісту: *«У межах цієї статті під набуттям права на чуже майно розуміється вчинене з корисливою метою протиправне, безоплатне набуття права власності чуже майно, яке завдало шкоди власнику цього майна.»*

*удосконалено:*

- визначення шахрайства у сфері нерухомості, під яким розуміються вчинені шляхом обману чи зловживання довірою незаконне вилучення грошових коштів у процесі переходу речових прав на нерухомість або набуття права власності на чуже нерухоме майно;

- обґрунтування пропозиції про внесення зміни до законодавчого визначення понять обману та зловживання довірою, яке вирішила б спірне питання про те, чи є зловживання довірою різновидом обману, чи це різні за змістом методи реалізації суспільно небезпечних діянь;

- розуміння провини, коли вона не охоплює мотиви і цілі правопорушення, хоча останні і впливають певним чином на ступінь провини через специфіку єдності та взаємопов'язаності психологічних процесів;

- обґрунтування пропозиції щодо законодавчого врегулювання питання про те, що набуття права на нерухоме майно шляхом обману та зловживання довірою є самостійною формою шахрайства, через внесення відповідних змін до ст. 190 Кримінального кодексу України, а також надання роз'яснень пленумом Верховного Суду України;

- індивідуалізацію відповідальності залежно від двох різних критеріїв – ступеня провини як обов'язкового мінімуму для відповідальності та мотивів та цілей, особливо важливих при засудженні за правопорушення, в яких вони не є ознаками складу правопорушення;

*дістали подальшого розвитку:*

- формулювання суб'єктивної сторони складу кримінального правопорушення «шахрайство у сфері нерухомого майна»;

- розуміння сутності та змісту поняття нерухомого майна, яке умовно розділено на три категорії;

- визначення поняття обману, який полягає в приховування певних обставин, створенні хибних уявлень, надання підроблених документів або повідомлення неправдивих відомостей потерпілому;

- визначення поняття викрадення нерухомого майна, зокрема уточнено, що самовільне заволодіння чужою нерухомістю з наміром лише фактичного користування нею має характер тимчасового запозичення і не може розглядатися як викрадення майна.

**Практичне значення одержаних результатів.** Основні положення дисертації можуть бути використані:

- у науково-дослідній діяльності як підґрунтя для подальших наукових досліджень проблем кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна (акт впровадження в наукову діяльність Одеського державного університету внутрішніх справ від 20.03.2024 р.)

- у навчальному процесі юридичних закладів вищої освіти та правових факультетів при викладанні навчальних дисциплін «Кримінальне право», «Актуальні проблеми кваліфікації кримінальних правопорушень» (акт впровадження в освітній процес Одеського державного університету внутрішніх справ від 06.03.2024 р.);

- у правозастосовній сфері – при кваліфікації злочинів, розмежуванні шахрайства у сфері обороту нерухомості із суміжними складами злочинів та цивільно-правовими деліктами, для забезпечення єдності й ефективності застосування кримінально-правових норм під час виявлення та розслідування злочинів у сфері нерухомості, для організації запобіжної діяльності та забезпечення кримінально-правового захисту прав громадян на нерухоме майно.

*Особистий внесок здобувача.* Дисертація виконана самостійно. Усі сформульовані висновки, положення та рекомендації є результатом особистих досліджень здобувача. Наукові ідеї та розробки, що належить співавторам, у дисертації не використовувалися.

У науковій статті «Шахрайство на ринку нерухомості, узагальнення його видів та невід’ємність правопорушення від покарання», опублікованій у співавторстві з В.Я. Конопельським, дисертантом розглянуто кримінально-



правову характеристику шахрайства, що може впливати на встановлення ознак правопорушення в цивільно-правових угодах на ринку нерухомості.

У науковій статті «Проблемні питання правильної кваліфікації шахрайства щодо осіб, які знаходяться у гіпнотичному стані», опублікованій у співавторстві з Г.М. Собко, дисертантом запропоновано врегулювання кримінальної відповідальності за кримінальні правопорушення, учинені за допомогою гіпнозу.

Власні теоретичні розробки здобувача в опублікованих у співавторстві наукових працях становлять понад 70 %.

*Апробації результатів дисертації.* Основні теоретичні положення даного дослідження знайшли своє відображення в наукових працях, які стали предметом обговорення на всеукраїнських та міжнародних науково-практичних конференціях: «Рейдерське захоплення, як тип суспільно-небезпечного діяння у сфері нерухомості» (Одеса, 2021 р.), «Нерухоме майно як предмет шахрайства: особливості правової ідентифікації» (Кишинів, Молдова, 2022 р.); «Генеза кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна» (Одеса, 2020 р.).

**Публікації.** Основні результати дослідження відображені у восьми публікаціях за темою дисертації, з яких 5 – у наукових журналах та збірниках наукових праць, визначених МОН України, як фахові видання з юридичних наук (з яких 1 – опублікована у зарубіжному періодичному виданні); у 3-х тезах доповідей на наукових та науково-практичних конференціях.

**Структура та обсяг дисертації** зумовлена метою та завданнями дослідження й складається із вступу, трьох розділів, що містять сім підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи становить 226 сторінок, список використаних джерел з 193 найменувань.

**РОЗДІЛ 1.**  
**ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ КРИМІНАЛЬНОЇ**  
**ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ЗА ШАХРАЙСТВО**  
**У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

**1.1. Стан наукової розробленості проблеми кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна**

Структурний поділ злочинної діяльності у сфері нерухомості включає в себе широке коло протиправних діянь, передбачених одночасно кількома главами Кримінального кодексу України (далі – КК України), проте це далеко не повний перелік правопорушень, оскільки низку суспільно небезпечних діянь чинним КК України не охоплено. Правопорушення, учинені у сфері нерухомості, перш за все шахрайство, становлять серйозну суспільну небезпеку, посягаючи не тільки на економічну безпеку держави, а також на конституційні права громадян (право приватної власності, право на житло), сприяють підвищенню рівня корумпованості державних службовців дискредитують органи державної влади та органи місцевого самоврядування, правоохоронні органи, судову систему, перш за все в очах простих громадян, створюючи міф про вседозволеність можновладців.

Збитки від шахрайства у сфері нерухомості також гальмують розвиток житлового та комерційного будівництва у країні. Нерухоме майно характеризується високою ринковою вартістю. А тому більшість розглянутих у роботі правопорушень відбуваються у великому та особливо великому розмірах. Розмір завданих збитків обчислюється багатомільярдними сумами.

Згідно зі статистичними даними Єдиного звіту про кримінальні правопорушення Офісу генерального прокурора кількість правопорушень,

скоєних у сфері нерухомості, має стабільну тенденцію до зниження розкриття кримінальних правопорушень та притягнення винних осіб до кримінальної відповідальності. А враховуючи, що вказані нижче показники дуже відносні, оскільки шахрайство, пов'язане з нерухомістю, має великий рівень латентності, і більшість фактів залишаються не викритими, то стає зрозумілим, наскільки ця проблема масштабніша.

У 2020 р. зареєстровано 1312 правопорушень економічного спрямування у сфері нерухомості, будівництва, з них 143 особам повідомлено про підозру і лише 68 кримінальних проваджень направлено до суду в порядку п.п. 2, 3 ст. 283 Кримінально-процесуального кодексу України. У 2021 р. зареєстровано 1 356 правопорушень у сфері нерухомості, будівництва, з них 122 особам повідомлено про підозру та 81 кримінальне провадження направлено до суду в порядку п.п. 2, 3 ст. 283 Кримінально-процесуального кодексу України. У 2022 р. зареєстровано 798 правопорушень економічного спрямування у сфері нерухомості, будівництва, з них 118 особам повідомлено про підозру і лише 68 кримінальних проваджень направлено до суду в порядку п.п. 2, 3 ст. 283 Кримінально-процесуального кодексу України [44].

Указані кримінологічні передумови свідчать про недостатність наукового дослідження шахрайства, яке здійснюється у сфері нерухомості, та вказують на своєчасність його комплексної кримінально-правової оцінки.

Вивчення шахрайства у сфері нерухомого майна привертало увагу не лише теоретиків, але й практиків. У світлі сучасних наукових розробок, що покликані забезпечити ефективний захист та функціонування державної системи щодо запобігання шахрайству у сфері нерухомого майна, мають ураховуватися як сучасні базові правові норми національного законодавства України, так і цінний доробок вітчизняних науковців, які упродовж попередніх років працювали над зазначеною проблематикою.

Разом із тим, вивчення стану розроблення будь-якої теми дозволяє:

- 1) уникнути дублювання за відповідними напрямками наукових досліджень;
- 2) перевірити раніше отримані результати та критично або позитивно їх оцінити з точки зору підтвердження або спростування на практиці;
- 3) сформулювати найбільш ефективну систему та методику наукового пошуку;
- 4) виділити найбільш вагомі та перевірені часом здобутки попередників щодо досліджуваної проблематики тощо [8, с. 32].

Дослідження сучасного стану наукових робіт, присвячених окремим проблемам шахрайства, що вчиняється у сфері нерухомого майна, підтверджує тезу про те, що напрями цих наукових досліджень є та будуть актуальними в майбутньому. У зв'язку з постійною зміною й удосконаленням правопорушниками форм і методів злочинної діяльності, потрібна постійна робота із запобігання та припинення протиправних дій стосовно предмета нашого дослідження. Тому різні аспекти запобігання шахрайству у сфері нерухомого майна є предметом особливої уваги й дослідження фахівців у сфері кримінального права, кримінології, кримінально-виконавчого права як вітчизняних, так і зарубіжних.

Зазначимо, що, незважаючи на актуальність проблеми, сьогодні відсутні комплексні кримінологічні дослідження, присвячені конкретним проблемам запобігання та виявлення шахрайства у сфері нерухомого майна, які правопорушники «маскують» під цивільні правовідносини. Також важливе наукове обґрунтування для усунення правових колізій, розбіжностей та суперечностей у нормативно-правових актах, приведення нормативно-правової бази до загальноприйнятих міжнародних стандартів, які мають місце у сфері нормативного регулювання діяльності суб'єктів правовідносин, законодавчого закріплення їхніх прав та обов'язків із метою зменшення можливості вчинення таких правопорушень.

Сьогодні однією з головних проблем є процеси тінізації та криміналізації галузі нерухомості, оскільки поряд із ринковими позитивними

змінами, розвиток обороту нерухомого майна в Україні має й суттєві негативні тенденції. Кримінальні правопорушення та зловживання у сфері нерухомості мають регулярний характер та відбуваються на всіх стадіях технологічного циклу. Одним із проявів кримінальної деформації інвестиційно-будівельних відносин є вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування [49, с. 27].

Ураховуючи масив та масштабність обороту нерухомості, кількість залучених до цього процесу осіб, оборот у будівництві значного обсягу матеріальних цінностей (матеріалів, техніки, комплектуючих, інструменту тощо) та готівки, цілком логічним уявляється той факт, що галузь житлової нерухомості стає дедалі більш привабливою для протиправних посягань саме на власність. Разом із тим недостатня ефективність заходів, ужитих правоохоронними органами у боротьбі з кримінальними правопорушеннями проти власності у сфері обороту нерухомого майна, відсутність ефективних методик їх виявлення, розслідування, зокрема науково обґрунтованої та практично апробованої методики запобігання вчиненню цієї категорії суспільно небезпечних діянь, призвела до значного ускладнення криміногенної ситуації в цій сфері. Зазначене зумовлює необхідність подальших цільових досліджень у напрямі розроблення й упровадження в правоохоронних діяльність органів охорони правопорядку системи заходів, спрямованих на запобігання кримінальним порушенням проти власності у сфері нерухомого майна [9, с. 23].

Теоретичне підґрунтя дослідження загальних принципів, умов та підстав кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна, види і розміри покарання за шахрайство у сфері нерухомого майна, що застосовуються до осіб, визнаних винними у вчиненні цього кримінального правопорушення, шляхів і засобів протидії шахрайству у сфері нерухомого майна склали наукові праці вітчизняних і зарубіжних вчених.

Роботи зарубіжних авторів мають безперечну дослідницьку цінність у вивченні нашого предмета. Так професор С. Альбрехт, який є дослідником

шахрайства як явища, автором багатьох наукових праць, консультантом багатьох фірм, у минулому був президентом Асоціації слідчих у справах про шахрайство. У 1995 р. С. Альбрехт в співавторстві із Дж. Венцом та Т. Вільямсом написали книгу «Шахрайство. Промінь світла на темні сторони бізнесу» [191]. Ними було запропоновано систему підтвердження повноважень для уникнення шахрайства при роботі з електронними систематизованими базами. Вони вказали, що процедури контролю на основі системи підтвердження повноважень мають багато різновидів. Спеціальна система паролів дає повноваження тим чи іншим людям користуватись комп'ютером і отримувати доступ до певних баз даних. Спеціальні картки з власноручним підписом дозволяють людям входити до приміщень із банківськими сейфами, переводити чеки й здійснювати інші операції в фінансових установах. Установлення меж повноважень тих чи інших співробітників змушує їх не виходити за межі свого бюджету або влади. Коли людям не надано повноважень на ведення будь-якої діяльності, їх можливості вчинити шахрайство значно скорочуються. Наприклад, якщо людина не має права входити до приміщення з банківськими сейфами, то вона просто фізично не може туди увійти та що-небудь викрасти. Якщо людина не має права підпису на ту чи іншу угоду, вона просто не може вписати в рахунок щось для себе особисто і змусити свою фірму оплатити ці витрати [191, с. 36].

Серед вітчизняних науковців, які працюють у цій сфері, заслуговує на увагу науковий доробок О.В. Лисодеда, який протягом 1996–1999 рр. здійснив низку ґрунтовних кримінологічних досліджень шахрайства. Науковець детально описує 12 видів сучасного шахрайства:

а) з надання різного роду послуг (придбання продуктів, промислових товарів, автомобілів за нижчими цінами, реалізації речей, у працевлаштуванні тощо);

б) при здійсненні валютних операцій;

в) у вигляді отримання коштів, речей, золотих виробів та іншого майна на тимчасове використання з обов'язком повернення, аванс, передоплата тощо;

г) у вигляді посередництва в наданні неправомірної вигоди;

д) з використанням т. зв. «кукли»;

е) пов'язане з нерухомим майном громадян (в основному незаконний продаж приватизованого житла, здавання в оренду житла без відома власника тощо);

ж) у вигляді присвоєння влади або звання посадової особи;

и) у вигляді фальсифікації (у першу чергу золотих виробів, харчових продуктів, алкогольних напоїв, грошових знаків);

і) у вигляді обману покупців шляхом обважування або обрахування;

к) із використанням дефектів планування і забудови житла (передусім прохідного під'їзду житлового будинку);

л) засноване на фіктивній підприємницькій діяльності і пов'язане із залученням коштів громадян (створення фіктивних фірм, страхове, трастове шахрайство);

м) гральне шахрайство (шулерство, гра в наперстки, лото, лотерея тощо) [83, с. 37-38].

У контексті правового регулювання фінансування будівництва нерухомості в Україні О.В. Сударенко у своїй науковій праці у 2006 р. запропонувала оригінальну концепцію визначення поняття державного кредитування будівництва житла як «методу виділення коштів, при якому вільні державні кошти виділяються на виконання відповідної програми будівництва житла (цільове) для певних категорій громадян (адресне) на умовах строковості, зворотності, як правило, відплатності, у безготівковій формі в межах коштів, передбачених за рахунок коштів із бюджету на поточний рік та інших джерел» [137, с. 6]. Також визначено його особливості, та здійснено класифікацію його видів, надано характеристику особливостей

банківського кредитування будівництва житла з компенсацією зобов'язань частково за рахунок бюджетних коштів [137, с. 6].

Важливого практичного значення набувають результати дослідження Н.В. Павлової [102], яка у 2007 р. обґрунтувала думку, що «для криміналістичної характеристики шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла, неодмінним структурним елементом є не лише предмет злочинного посягання, але й об'єкт» [102, с. 29]. Авторка вважає, що предметом зазначеного кримінального правопорушення є приватне житло. Водночас спеціальний правовий режим обороту житла полягає в обов'язковому закріпленні певних речових прав на нього. Не володіючи правом на житло, особа не може повною мірою ним розпоряджатися й укладати щодо нього угоди, у тому числі й незаконні. Проте право на житло як таке не може бути викраденим, оскільки не є матеріальною категорією і його не можна оцінювати в грошовому еквіваленті, адже матеріальну вартість має тільки житло. Таким чином, авторка доходить висновку, що «об'єктом зазначеного шахрайства є право на житло, а предметом злочинного посягання, учиненого у сфері приватного житла, може бути тільки житло, право на яке незаконно набувається. Предметом шахрайства також можуть бути й грошові кошти, але за умов, що шахрай незаконно заволодів ними, не отримавши при цьому права власності на приватне житло» [102, с. 30].

Досліджуючи питання державного управління інвестиційною діяльністю в будівництві, у 2007 р. А.В. Воробйов [21] установив, що «наявний механізм розподілу бюджетних коштів у капітальному будівництві не відповідає сучасним вимогам і є малоефективним із таких основних причин: обмежені бюджетні кошти, що спрямовуються на капітальне будівництво, розпилюються на численні будівельні об'єкти; відсутній системний відбір об'єктів для включення до річного плану будівництва; капітальні вкладення на будівельні об'єкти, що ввійшли до плану, виділяються не за нормативом; заплановані бюджетні кошти в капітальне будівництво надходять украй нерівномірно впродовж року; відсутній



системний моніторинговий контроль за освоєнням бюджетних коштів у капітальному будівництві» [21, с. 7].

Так із метою формування активної моделі регіональної інвестиційної політики згаданим автором запропоновано «створити інституційну інвестиційну структуру, що включає комітет з інвестицій, інформаційний центр, уповноважені страхові організації, уповноважені банки, консалтингові фірми, інвестиційні фонди, інвестиційні компанії, консультаційні компанії. На початковому етапі потрібно розробити систему гарантій і захисту інвестицій для залучення їх у регіон, у законодавчому порядку встановити систему оцінки інвестиційних проєктів; визначити та розмежувати повноваження у сфері формування регіональної інвестиційної політики за інвестиційними інститутами; систематизувати контроль за проведенням інвестиційних заходів і встановити систему санкцій за порушення інвестиційного законодавства» [21, с. 7, 17-18].

Серед інших робіт заслуговують на увагу здобутки С.В. Головкина [26], який у 2008 р. всебічно дослідив криміналістичну характеристику шахрайства відносно власності особи та її використання на початковому етапі розслідування, дійшовши важливих для нашого дослідження висновків щодо класифікації предмета шахрайства.

Науковець запропонував таку класифікацію предмета шахрайства щодо власності фізичної особи:

а) гроші як предмет шахрайства, які можна класифікувати: за сферою обігу (готівкові і безготівкові), за країною емітентом (грошова одиниця України та грошові одиниці інших країн);

б) цінні папери, які можна класифікувати на: цінні папери як предмет посягання, цінні папери як засіб протиправної діяльності (використання цінних паперів або їх сурогатів для викрадення грошових коштів чи іншого майна);

в) нерухомість, право на нерухомість [26, с. 71].

Криміналістична характеристика предмета шахрайства щодо власності фізичної особи повинна включати детальне описання такого предмета посягання. Адже цей предмет має криміналістично важливі ознаки, які, у свою чергу, характеризують суб'єкта посягання, закономірності його фізичної і психічної діяльності, обставини, спосіб та знаряддя вчинення шахрайства [26, с. 72].

Заслуговує на увагу аналіз результатів досліджень, які А.В. Микитчик провів у 2008 р. [86]. Вони присвячені безпосередньо особливостям правового режиму нерухомості з правової та економічної точки зору, а саме:

право власності й інші майнові права на нерухомість, обмеження прав, їх походження, зміна та припинення підлягають державній реєстрації;

правочини, предметом яких є нерухоме майно, укладаються в письмовій формі і, як правило, підлягають нотаріальному посвідченню;

передача або повернення в оренду нерухомого майна обов'язково оформлюється відповідним документом;

зобов'язання, предметом якого є нерухоме майно, за загальним правилом виконується в місці його знаходження;

право власності на нерухомість виникає з моменту державної реєстрації;

установлено особливий порядок набуття права власності на нерухоме майно, і більш тривалі строки набувальної власності;

установлено спеціальні правила здійснення правочинів із нерухомим майном, які визначають залежність прав на земельну ділянку від прав на інші нерухомі об'єкти, що розташовані на ній [86, с. 9].

У монографії Н.О. Антонюк «Кримінальна відповідальність за заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою», яка вийшла друком у 2008 р., досліджено питання кримінальної відповідальності за заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою (ст. 192 КК України) з послідовним розкриттям змісту елементів й ознак складу кримінального правопорушення. Обґрунтовано, що в диспозиції ст. 192 КК України варто безпосередньо передбачити форми злочину, але не вказувати

способи вчинення злочину. Розглянуто проблеми, які стосуються наслідків цього складу злочину. Зокрема, вказано, що майнова шкода у злочинах може охоплювати прямі збитки й упущену вигоду [2].

Також слід відзначити науковий доробок Л. І. Радченко, яка у 2009 р. запропонувала впровадження альтернативних способів інвестування в житлове будівництво шляхом об'єднання інвесторів, які бажають набути у власність житлові приміщення, у формі створення юридичної особи (кондомініумів, ЖБК, колективів індивідуальних забудовників тощо). Діяльність такої юридичної особи має спрямовуватися на фінансування будівництва житлових приміщень за рахунок отриманих від її учасників грошових коштів [123, с. 6].

Усебічне дослідження шахрайства у сфері нерухомого майна неможливе без комплексного розгляду факторів і процесів, які зумовлюють учинення таких правопорушень, а також без з'ясування механізмів і способів дій правової регламентації правовідносин у сфері нерухомості.

У своїй науковій статті О.В. Кришевич зазначає, що сучасна ситуація в Україні характеризується підвищенням ділової активності населення і, відтак, збільшенням кількості угод, які регулюються цивільним правом, але певна частина таких угод укладається під впливом зловживання довірою чи обману, тобто містить склад кримінального правопорушення шахрайства. Загальновідомим є сумний результат участь вкладників таких вітчизняних фінансових компаній, як «Оберіг», «Меркурій», «Еліта-Центр», які продемонстрували наочний приклад ошукування вкладників і «завдяки» яким слово шахрайство з нерухомим майном асоціюється з назвами саме цих компаній [79, с. 76].

Так у 2010 р. В.О. Ромасько в рамках дослідження адміністративно-правових засад державного контролю у сфері будівництва, уперше визначив загальний об'єкт адміністративно-правового регулювання у сфері будівництва, яким є як саме будівництво (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт), так і тісно пов'язані з ним відносини

(проектно-узгоджувальні, ліцензійно-дозвільні, контрольні-наглядові, юрисдикційні), а також з'ясовано особливості будівництва як об'єкта адміністративно-правового регулювання [126, с. 6].

У своїй науковій роботі С.С. Чернявський у 2010 р. охопив достатньо широкий спектр проблем, пов'язаних із формуванням окремих методик розслідування фінансового шахрайства, запропонував структуру та визначив підстави побудови методики розслідування кримінального правопорушення. Зокрема об'єктом уваги вченого стали й сфери банківського кредитування, фінансування будівництва житла тощо [161, с. 15].

Значну увагу в серії наукових праць К.В. Паливода приділив істотній ролі інвестування в житлове будівництво. Так у 2010 р. він у своєму ґрунтовному дослідженні звернув увагу на виняткову роль капітальних інвестицій у будівництво житла. Вони здатні не лише сприяти вирішенню соціальних проблем у державі, але й стимулювати суттєве збільшення ринкового попиту в цілому спектрі пов'язаних галузей – від виробництва будівельних матеріалів, меблів та побутової техніки до житлового і комунального господарства, яке слід перевести на повні ринкові засади. Інвестиції в житло через механізм зворотного зв'язку могли б виступити потужним мультиплікатором економічного зростання, який за своєю дієвістю не поступається прямому виробничому інвестуванню [104, с.22].

Серед низки робіт у цій сфері на пильну увагу заслуговують матеріали Н.І. Олійник [98], яка у 2011 р. всебічно дослідила теоретико-методологічну проблему ринку житла, обґрунтувавши причини та межі втручання держави в перебіг господарських процесів. У її дисертації проаналізовано п'ять можливих форм організації ринку житла:

- 1) тільки державне регулювання;
- 2) державне регулювання, доповнене ринковим;
- 3) державне регулювання, яке коригується ринковими механізмами;
- 4) тільки ринкове регулювання;
- 5) ринкове регулювання, доповнене державним [98, с. 18].

Наведені варіанти, на думку автора, є ідеальними моделями, реальний ринок житла в певній країні може базуватися на комбінації цих форм або ж можуть використовуватись проміжні форми. Деякі із цих форм домінують (або домінували в минулому) в різних країнах.

Вивчаючи господарсько-договірні зобов'язання, Є.В. Дехтярьов у 2011 р. звернув увагу на те, що шахрайські посягання на грошові кошти під час виконання зобов'язань за договорами підяду вчинялись керівниками реально діючих підприємств – у 76,4% випадків, приватними підприємцями – у 23,6%. Механізм уведення в оману при цьому полягав у завищенні прямих витрат на проведення будівельних робіт та внесенні відповідних відомостей до звітної документації. Ідеться про завищення обсягу виконаних будівельних робіт, заробітної плати робітників і про зазначення неправдивого факту використання певних будівельних матеріалів [33, с.11].

Сфера будівництва є надзвичайно багатогранною, об'єднуючи навколо себе не лише окремі галузі господарської діяльності, але й чималу кількість різних економічних, підприємницьких, фінансових, правових та інших процесів. Зазначене зумовлює «необхідність дослідження будівельної галузі в площині законодавчого забезпечення здійснення таких процесів в адміністративно-правовому, цивільно-правовому, кримінально-правовому та процесуальному, а також кримінологічному аспектах» [9, с. 24].

У своїй монографії О. Г. Карпович зауважив, що «фінансове шахрайство пристосовується до нових сфер та способів господарювання, видозмінюється, отримує нові якісні прояви, серед яких можна виділити: банківське шахрайство; комп'ютерне та страхове шахрайство; шахрайство при угодах із нерухомістю; у сфері оподаткування та інші» [158, с. 43].

Як зазначає Г. М. Чернишов, злочинність, проникаючи в усі сфери суспільного буття, стає чи не головною загрозою нормальному існуванню й розвитку суспільства та людства в цілому [159]. Значні збитки, які завдаються державі, суб'єктам господарювання та пересічним громадянам унаслідок кримінальних правопорушень у сфері економіки та фінансів,

зокрема і проявами шахрайства, є «результатом тінізації економіки, криміналізації системи фінансів. Крім того, фінансове шахрайство дестабілізує фінансову безпеку держави та бізнесу, підриває інвестиційну привабливість української економіки, банківську сферу тощо» [159, с. 369-370].

Розвиваючи у своїй подальшій дослідницькій роботі [160] висловлені ідеї, Г.М. Чернишов надав досить широке тлумачення фінансового шахрайства, яке вчиняється у сфері нерухомого майна. Він зауважив, що фінансове шахрайство – це кримінологічне явище, що являє собою діяльність та виражається в системі взаємопов'язаних протиправних (зокрема й кримінальних) та легальних дій, які вчиняються шляхом обману, зловживання довірою та/або зловживання службовим становищем у процесі формування, розподілу й використання грошових фондів, посягають на фінансові ресурси держави, суб'єктів господарювання та громадян із метою отримання матеріальної вигоди [160, с. 52-53].

Зважаючи на надане загальне визначення, фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері є діяльністю, яка «полягає в системі взаємопов'язаних протиправних (у тому числі кримінальних) і легальних дій, які вчиняються шляхом обману, зловживання довірою та(або) зловживання службовим становищем у процесі формування, розподілу й використання грошових фондів у сфері будівництва, посягають на фінансові ресурси держави, суб'єктів господарювання та громадян із метою отримання матеріальної вигоди» [160, с. 54].

Досліджуючи шахрайство у сфері житлового будівництва, І. М. Попова у 2011 р. у своїй дисертації виокремила три головні класифікаційні групи способів заволодіння коштами громадян під час будівництва житла:

- шахрайство, пов'язане із залученням коштів довіритель (інвесторів), без наміру виконувати взяті на себе зобов'язання щодо будівництва житла;
- заволодіння коштами інвесторів шляхом службових зловживань із боку представників компаній – управителів коштів та забудовників;

– заволодіння коштами інвесторів або заподіяння їм майнової шкоди під час виконання взятих на себе зобов'язань щодо будівництва житла на етапі завершення будівництва та його здавання в експлуатацію [109, с. 174].

У рамках дослідження ринку нерухомості І. О. Школьник виділив низку відмінностей нерухомості від інших товарів. Сформулював він свої висновки таким чином: «Суттєвими відмінностями нерухомості від інших товарів промислового ринку є місце або територія її розміщення. На відміну від інших товарів промислового ринку, нерухомість вимагає не переміщення товару до покупця, а переміщення покупця до товару. Тому місце розміщення нерухомості повинне мати глибоку диференціацію, щоб показати свою унікальність і тим самим змусити потенційного покупця прийняти рішення на користь розміщеної в цьому місці нерухомості» [168, с. 9].

Досліджуючи питання шахрайства у сфері нерухомого майна, необхідно вказати на те, що вчиненню таких кримінальних правопорушень нерідко передують протиправне зайняття земельної ділянки з подальшим будівництвом. У 2012 р. у м. Луганськ видано ґрунтовну монографію О.О. Дурова та Р.О. Мовчана «Кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво» [38]. У роботі висвітлено питання кримінальної відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво, які дозволяють сформулювати низку узагальнюючих висновків та висловити пропозиції, спрямовані на вдосконалення чинного законодавства, метою яких є підвищення ефективності застосування ст. 197<sup>1</sup> КК України [38, с. 363].

Окремою проблемою О.В. Дикий визнав кримінологічні засади вивчення і попередження кримінальних правопорушень у сфері обороту житлової нерухомості в Україні, розглянувши їх у своїй дисертації. У дослідженні він зауважив, що заволодіння правом на майно вчиняється здебільшого під час укладення різних видів договорів: купівлі-продажу, дарування, оренди тощо. Шахрайство може бути вчинено у двох самостійних формах: заволодіння чужим майном або придбання права на нього. Для

першого варіанту характерні дії, коли умисел злочинців спрямовано на заволодіння коштами від продажу майна без посягань на право власності на це майно. При другому варіанті зловмисники навпаки спонукають жертву передати їм права на майно. На відміну від шахрайства при вчиненні вимагання прав власності на об'єкти житлової нерухомості потерпілі до моменту вчинення кримінального правопорушення не мали наміру, наприклад на продаж або дарування житлової нерухомості, але після дій злочинців змушені їх учиняти [34, с. 15].

У дисертаційному дослідженні Р.А. Запорожець обґрунтувала свою наукову позицію на підставі проведеного дослідження стану наукового розроблення проблем запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування [49]. Вона вказала, що ринок іпотечного кредитування в Україні перебуває на стадії розвитку, що створює сприятливі умови для вчинення шахрайства у цій галузі. Заволодіння іпотечними кредитними коштами, чужим нерухомим майном або правом на нього з використанням іпотечних кредитів сприяє виникненню нових загроз на шляху до стабільного розвитку ринку нерухомості та суспільних відносин, що виникають у ньому. Обов'язком держави є охорона одного із секторів, який формує економіку країни, зокрема вдосконалювати законодавство в аспектах боротьби з шахрайством у сфері іпотечного кредитування. Тому лише на засадах консолідації зусиль правоохоронних органів, підвищення поінформованості учасників згаданих суспільних відносин можна якщо не подолати проблему шахрайства у сфері іпотечного кредитування, то принаймні зменшити його рівень до середньоєвропейського і тим самим підвищити міжнародний інвестиційний імідж України [49, с. 89].

А. В. Вавриш під час вивчення проблеми запобігання кримінальним правопорушенням проти власності у сфері нерухомого житлового майна зауважив, що галузь житлового будівництва є надзвичайно багатогранною, об'єднуючи не лише окремі сфери господарської діяльності, але й чималу кількість різних фінансово-економічних, підприємницьких, правових та



інших процесів. Указане зумовлює необхідність дослідження будівельної галузі щодо законодавчого забезпечення здійснення таких процесів в адміністративно-, цивільно- та кримінально-правовому аспектах, а також у процесуальному і кримінологічному [9, с. 24].

Заслуговує на увагу також дослідження, присвячене проведенню розслідування щодо шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво нерухомості. Так у 2019 р. С.С. Кузьменком було захищено кандидатську дисертацію, у якій автор систематизував на групи за певними підставами способи вчинення шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, які мають достатньо широкі межі і виявляються в системі взаємопов'язаних дій із підготовки, безпосереднього вчинення та приховування кримінального правопорушення [80, с.169-170].

Теоретичним засадам методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості присвячено монографію К.О. Чередник та К.О. Чаплинського, яку видано у 2020 р. [158]. Ураховуючи різноманіття способів вчинення шахрайства на ринку нерухомості, авторами сформульовано їх класифікацію, яку можна здійснити за різними критеріями, зокрема залежно від:

- 1) виду ринку нерухомості;
- 2) предмета протиправного посягання;
- 3) соціального статусу потерпілої сторони;
- 4) усвідомлення факту шахрайства потерпілою стороною;
- 5) виду цивільно-правової угоди;
- 6) характеру протиправного впливу на потерпілого;
- 7) наявності факту використання корупційних зв'язків із боку державних та правоохоронних органів [158, с. 231].

Основним джерелом ідеальних слідів шахрайства є свідчення потерпілих, їхніх родичів, друзів, сусідів та ін. Доказову інформацію можна отримати й від осіб, які супроводжували оформлення правочину щодо нерухомості. Серед матеріальних слідів визначальне місце належить документам, у яких відображаються різноманітні дії злочинців на різних

етапах їхньої протиправної діяльності, спрямованої на шахрайське заволодіння нерухомим майном. Важливе значення також має інформація з різних електронних документів та електронних баз даних, у яких відображаються дії юридичного характеру тощо [158].

У дисертації О. В. Коршуна «Теоретичні та праксеологічні засади методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості» особливу увагу приділено способам учинення: шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво нерухомості; шахрайства, пов'язаного з незаконним відчуженням житла на вторинному ринку; шахрайства, пов'язаного з орендою житла [59].

Отже, на підставі аналізу наукових праць вітчизняних учених можна стверджувати, що проблематику запобігання кримінальним правопорушенням проти власності взагалі та нерухомого майна зокрема досліджували й раніше. Наукові розробки з означеної тематики характеризуються наявністю значного масиву наукового матеріалу, у якому розкрито лише окремі аспекти запобігання кримінальним правопорушенням проти власності взагалі та нерухомого майна зокрема в різних галузях господарської діяльності; переважна більшість праць обмежується розробленням заходів запобігання окремим видам злочинів проти власності; багато праць ґрунтуються на положеннях вітчизняного законодавства, норми якого втратили чинність.

Визнаючи беззаперечну наукову цінність робіт, які пов'язані і досліджуваною проблематикою, слід зауважити, що сьогодні актуальними залишаються питання про стан, структуру, динаміку, латентність кримінальних правопорушень проти власності у сфері обороту нерухомого майна. До того ж бракує ґрунтовних напрацювань щодо кримінологічної характеристики потерпілих, особи злочинця, а також виявлення причин та умов, що спричинили ці суспільно небезпечні діяння, на основі яких у подальшому має бути побудована стратегія і тактика запобігання кримінальним правопорушенням досліджуваної категорії.

Для перспективного дослідження проблем запобігання кримінальним правопорушенням проти власності у сфері нерухомості потребує з'ясування того, якою є сфера обороту нерухомого майна загалом, які процеси вона охоплює та які кримінальні правопорушення у сфері нерухомого майна можна до неї зараховувати [9, с. 29-30].

Незважаючи на наявність достатньої кількості наукових праць, присвячених аналізу та кримінально-правовій характеристиці кримінальних правопорушень і кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна, у більшості оприлюднених робіт проводилася загальна характеристика окремих кримінальних правопорушень, які в тій чи іншій формі стосуються теоретико-правових аспектів кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна, або розкривалися особливості кваліфікації таких кримінальних правопорушень чи вказувалося їх значення. Існує невизначеність кримінально-правової оцінки протиправних посягань на майно та право на майно у сфері нерухомого майна. Це зумовлено, зокрема, наявністю тенденції збільшення кількості та бланкетності складів кримінальних правопорушень, що встановлюють відповідальність за такі кримінальні правопорушення.

Указане свідчить про необхідність теоретичного дослідження особливостей кваліфікації та кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна за сучасних умов розвитку кримінально-правової теорії та правозастосовної діяльності в Україні. Тому проведення на методологічній основі комплексного аналізу кримінальних правопорушень, що посягають на правовідносини у сфері нерухомого майна, є необхідним і нагальним.

Ураховуючи особливості теоретико-методологічних основ кримінальної відповідальності за посягання на правовідносини у сфері нерухомого майна у ході дослідження застосовано широкий методологічний спектр, а саме загальнонаукову методологію, що включає історичний, структурний, системний, функціональний методи та відповідні логічні прийоми: аналіз,

синтез, індукція, дедукція. Також досліджено безпосередньо практику застосування норм права, що регулюють правовідносини у сфері нерухомості, шлях від створення норм до їх практичного застосування. Тому саме проблема визначення поняття нерухомого майна як предмета шахрайства стало завданням, виконанню якого присвячено наступний підрозділ.

## **1.2. Поняття нерухомого майна як предмета шахрайства та критерії його визначення**

Незважаючи на повномасштабну війну в Україні, ринок нерухомості продовжує розвиватися. У ці складні часи люди продовжують будувати плани на майбутнє та їх реалізовувати: хтось втратив житло і бажає придбати нове, а хтось хоче продати свою нерухомість, тому що гостро потребує коштів. На жаль, сьогодні в Україні шахрайство набуло значного розмаху, активно проникаючи у сферу нерухомості.

Згідно із тлумачним словником української мови, шахрайство – це «заволодіння індивідуальним майном громадян або набуття права на майно шляхом обману чи зловживання довірою» [136, Т. 11, с. 115]. За етимологією термін «шахрайство» має іншомовне походження: від польського «*szachrajstwo*» – крутіїство, яке у свою чергу походить від німецького «*schachern*» – спекулювати, гендлювати; від давньоєврейського «*sahar*» – займатися мандрівним торговим ремеслом [167, с. 426].

Однією з основних вимог системного дослідження шахрайства у сфері обороту нерухомого майна є принцип цілісності, що розкривається через системоутворюючі зв'язки як усередині явища, так і в його відносинах із навколишнім світом. Крім того, будь-яке системне бачення явища має ґрунтуватися на науковому узагальненні, пошуку спільних рис

досліджуваного явища з іншими явищами та процесами. При цьому «загальне» в даному контексті розуміється як спільні властивості й відношення, на підставі яких певні предмети або явища об'єднують у класи, види, роди [151, С. 107].

Шахрайство, предметом якого є нерухоме майно, відповідає зазначеним вище вимогам, у зв'язку із чим його системний аналіз є не лише можливим, а й необхідним. На системний характер шахрайства у сфері нерухомості вказує низка обставин:

1) цілісність утворюючих об'єктивних елементів – дії, що розглядаються, об'єднані загальною спрямованістю, специфічним об'єктом охорони – суспільними відносинами у сфері обороту нерухомого майна;

2) структурність об'єктивних і суб'єктивних ознак: усі елементи складів аналізованих злочинів мають якісну своєрідність і об'єднані внутрішньосистемними зв'язками;

3) ієрархічність складів: шахрайство у сфері нерухомості входить до системи кримінальних правопорушень проти власності;

4) єдиний детермінаційний комплекс та схожість кримінологічних параметрів складів: як правило, в основу скоєння злочинів закладено спільні причини та умови, єдиний мотиваційний комплекс та близьку схожість кримінологічних характеристик злочинців.

Розгляд злочинів у сфері нерухомого майна у ракурсі системного дослідження дозволяє виконати цілий комплекс важливих теоретичних та практичних завдань:

- розглянути особливості нерухомого майна як предмета шахрайства;
- визначити юридичну природу такого роду діянь;
- запропонувати низку науково обґрунтованих рекомендацій щодо вдосконалення чинного законодавства.

Але насамперед системна оцінка шахрайства у сфері нерухомості передбачає встановлення юридичного статусу нерухомості як об'єкта цивільного обороту та предмета злочинного посягання.

Легальне визначення нерухомого майна міститься у ст. 181 Цивільного кодексу України, згідно з якою до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать «земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Також режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації» [93, с. 169]. Хоча в ст. 1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» вказано, що «дія цього закону не поширюється на державну реєстрацію повітряних і морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних та інших об'єктів цивільних прав, на які законом може бути поширено правовий режим нерухомої речі» [116].

Таке визначення нерухомих речей ґрунтується на положеннях римського права, у якому виділялися такі види речей, як рухомі (*res mobiles*) та нерухомі (*res immobiles*). Саме ідеї римських юристів лягли в основу сучасного розуміння об'єктів права власності, хоча самі вони не надавали визначального значення природному поділу речей на рухомі і нерухомі. Класифікація речей на рухомі і нерухомі констатувалася лише в окремих випадках. Дослідники римського права припускають, що давні юристи до нерухомих речей відносили такі речі, які не могли бути переміщені без заподіяння шкоди їх економічному призначенню. До нерухомості відносили землю та все, що було пов'язане з нею (будівлі, споруди, насадження тощо). Юридичне значення цієї класифікації є досить важливим, зокрема, у римському праві існувало правило: те, що перебуває на землі, належить її власнику, незважаючи на те, кому належать інші складові частини [97, С. 77].

Указівка на характер майна як на підставу диференціації приватного та публічного права в контексті цього дослідження не випадкова. Уже на початкових етапах розвитку цивілістики в розуміння нерухомого майна закладався цивільний компонент, що свідчить про подвійну – приватну та

суспільну – цінність даного майна і, як наслідок, про більш високу суспільну небезпеку посягань на нерухомість. І хоча в подальшому різницю між рухомим і нерухомим майном значною мірою нівелювали, збереглося початкове – онтологічне – розуміння вищої соціальної цінності нерухомості як відбивача суспільного начала і вищої суспільної небезпеки діянь, що на неї посягають.

Проведена після встановлення в Україні радянської влади націоналізація землі відкинула назад систему цивільно-правового регулювання відносин у сфері нерухомості. Уже в першому Цивільному кодексі УСРР, який було введено в дію з 1 січня 1923 р. постановою ЦВК УСРР від 16 грудня 1922 р., поділ на рухоме та нерухоме майно було офіційно виключено [115].

Слід зауважити, що ст. 187 Кримінального кодексу УСРР 1922 р. визначала шахрайство як «отримання з корисливою метою нерухомого майна або права на майно шляхом зловживання довірою або обману». У 1927 р. було прийнято нову редакцію Кримінального кодексу УСРР, в якому залишено шахрайство в попередній редакції, але замінено термін «привласнення» на «отримання» та виключено визначення омани. Крім того, вперше до кваліфікуючих ознак віднесено спричинення збитку державній або громадській установі. Збитки, спричинені кримінальним правопорушенням державі, вважались більш тяжкими у порівнянні зі збитками, які наносились приватним особам. У цілому радянський період розвитку кримінальної відповідальності за кримінальні правопорушення у сфері категорично заперечувалася доктрина приватної власності. Нерухоме майно, за рідкісним винятком, визнавалося державною власністю, і особа, яка вчиняла розкрадання, посягала насамперед на публічні державні інтереси.

Юридичні особливості об'єктів нерухомого майна полягають у правовому режимі таких об'єктів і, у першу чергу, у необхідності публічної державної реєстрації речових прав на нерухомість, а також угод, пов'язаних із виникненням, зміною чи відчуженням речових прав на нерухомість.

До нерухомого майна можуть бути віднесені й певні речі, які можна вільно переміщувати у просторі без їх знецінення та втрати призначення, — повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні судна та інші об'єкти цивільних прав [116].

Аналіз чинного законодавства дозволяє виділити такі ознаки, які у своїй сукупності формують юридичний статус нерухомого майна як об'єкта цивільного обороту:

- специфічні фізичні характеристики нерухомого майна;
- особливості набуття (відчуження) права власності;
- порядок реєстрації права власності.

Розглянемо ці ознаки в контексті системної оцінки шахрайства у сфері нерухомості та на його основі визначимо межі злочинності та караності діянь, пов'язаних із вилученням та (або) оборотом будівель, споруд, земельних ділянок та інших видів нерухомого майна.

Традиційно під предметом розкрадання (незаконного вилучення) розуміється не будь-який об'єкт права власності, а лише той, який має низку специфічних ознак. Зауважимо, Кримінальний кодекс України 2001 р. взагалі відмовився від використання терміна «розкрадання».

Деякі вчені [165] вважають, що право на майно не має матеріального характеру, а під термінологічним зворотом «право на майно» розуміють документ, який засвідчує право власності на майно (наприклад, заповіт, довіреність, договір дарування, квитанція, акція, облігація, боргова розписка, чек тощо). На думку Є. Лашука, «право на майно позбавлене матеріальності і тому не може виступати предметом злочину. Предметом злочину в цьому випадку слід визнавати речі, які є матеріальним виразом права на майно – офіційні документи, що засвідчують таке право (довіреність, акція, облігація, вексель, боргова розписка, чек тощо)» [84, с. 60]. Розглядаючи фізичні, економічні та юридичні ознаки предмета шахрайства, О. Смаглюк також вважає, що право на майно не може виступати предметом цього злочину [140]. Як обґрунтовують учені, предметом шахрайства та вимагання, зокрема



у випадках незаконного придбання права на майно, є саме майно. Така позиція науковців ґрунтується на розумінні предмета злочину як майна відповідно до норм цивільного законодавства. Адже в ст. 190 Цивільного кодексу України під майном як особливим об'єктом уважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки.

Проте більшість науковців, які досліджують різні аспекти посягань на нерухомість [35; 48; 59; 80; 86], поділяє позицію М. Коржанського [61], який вважає, що «предметом злочинів проти власності може бути майно як сукупність речей, які мають матеріальну цінність, грошову оцінку (ціну) і перебувають у цивільному обороті, а також гроші та цінні папери, право на майно» [61, с. 21].

Виділення права на чуже майно як самостійний предмет шахрайства зумовлено не тільки для позначення моменту закінчення злочину, хоча воно переноситься на більш ранній термін порівняно з розкраданням, але також і для позначення кола об'єктів цивільних прав, які можуть бути предметом шахрайства в цілому, наприклад нерухомість.

До того ж трапляються випадки, коли після набуття права на чуже майно винний може і не мати можливості реально користуватися ним із різних причин (скажімо, зміна колишнім власником коду вхідного замка у квартирі). Проте такі обставини не впливатимуть на кваліфікацію шахрайства як закінченого злочину, що, очевидно, не може вважатися правильним у разі визнання предметом злочинного посягання лише майно. Ми поділяємо точку зору переважної більшості вітчизняних учених, які вважають, що право на майно може виступати предметом складів шахрайства. Слід звернути увагу, що у п. 3 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності» від 25 грудня 1992 р. № 12 зазначалося: «Предметом шахрайства ... є не тільки майно, а й право на нього (надання права вимагати виконання зобов'язань, документи, які надають право на отримання майна, тощо)...» [122]. Пізніше в постанові Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у

справах про злочини проти власності» від 06 листопада 2009 р. № 10 також було визначено, що «предметом кримінальних правопорушень проти власності є майно, яке має певну вартість і є чужим для винної особи: речі (рухомі і нерухомі), а також право на майно та дії майнового характеру» [121].

Проаналізувавши ряд кримінальних проваджень у сфері нерухомого майна за кваліфікацією «шахрайство», можемо дійти висновку, що у 83,1% випадків предметом кримінального правопорушення даної категорії є житло, розташоване в обласних центрах та великих містах. Разом із тим, нерухомість у сільській місцевості чи районному центрі, де щільність населення значно нижча, стає предметом шахрайства лише у 4,1% та, відповідно, у 14% із загальної частини. На нашу думку, на вчинення та виявлення такої кількості кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна у великих містах сприяє: висока вартість нерухомості в обласних центрах; велика кількість функціонуючих агентств нерухомості, які надають інформацію щодо житлових та інших об'єктів; високий рівень кількості цивільно-правових угод у великих регіонах на відміну від невеликих міст; значний грошовий обіг у густонаселених регіонах.

Таким чином, майном як предметом кримінальних правопорушень проти власності стають нематеріальні блага, зокрема й майнові права.

Узагальнення існуючих підходів дає підстави виділення трьох характеристик нерухомого майна, дозволяють одночасно провести його цивільно-правову і кримінально-правову ідентифікацію та на цій основі запропонувати авторське визначення предмета шахрайства у сфері нерухомості. Специфічні ознаки нерухомості як предмета злочину та об'єкта майнових прав полягають у такому.

1. Нерухоме майно має фізичну ознаку. Згідно зі ст. 657 Цивільного кодексу України, договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню,

тому в договорі продажу нерухомості мають бути зазначені дані, що дозволяють безперечно встановити нерухоме майно, яке підлягає передачі покупцю за договором (що визначають розташування нерухомості).

Останнім часом у цивілістиці намічається відмова від розгляду нерухомості виключно з позиції її фізичного вираження на користь більш гнучкого – варіативного – розуміння її ознак. Умовно кажучи, міцний зв'язок із землею є не єдиною ознакою, за якою об'єкт може бути віднесений до нерухомості. Питання, чи є конкретне майно нерухомим, має вирішуватися з урахуванням призначення цього майна та обставин, пов'язаних із його створенням. Тобто пріоритет надається юридичній ознаці нерухомості: речі, що належать до нерухомих, поділяються на нерухомість за правовою природою, нерухомість за функціональним призначенням та нерухомість за правовим режимом обороту [30]. Виходячи із цієї класифікації, можна зробити висновок, що речі, які мають таку ознаку, як фізичний зв'язок із землею, можуть бути визнані нерухомістю в разі, якщо вони створені як об'єкти нерухомості в установленому законом та іншими правовими актами порядку, за умови отримання необхідних дозволів та дотримання будівельних норм і правил.

2. Нерухоме майно має економічну ознаку, тобто має хоч би яку мінімальну економічну цінність (вартість). Вартість викраденого має особливе значення щодо злочинності і караності деяких видів розкрадання. Наприклад, згідно з ст. 51 Кодексу України про адміністративні правопорушення, викрадення чужого майна вважається дрібним, якщо вартість такого майна на момент правопорушення не перевищує 0,2 неоподаткованого мінімуму доходів громадян. А стосовно злочинів у сфері нерухомості питання про незначну вартість майна багато в чому втрачає свою значимість, оскільки великий розмір шахрайства – вчинене на суму, яка в 250 і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян (примітка 3 до ст. 185 КК України).

3. Юридична ознака нерухомості. На відміну від рухомого майна, для якого ця ознака обмежується фактом встановлення належності речі певній особі, легітимація нерухомого майна ґрунтується на встановленні таких ознак:

- належність майна цій особі (воно не має бути для особи чужим);
- дотримання порядку набуття права на майно;
- дотримання порядку державної реєстрації права на нерухоме майно.

Розглянемо фізичну, економічну та юридичну ознаки нерухомого майна крізь призму оцінки предмета злочинного посягання.

Відмітною фізичною властивістю нерухомості є її тісний зв'язок із землею, тобто нерозривність нерухомості із земельною ділянкою, на якій вона розташована.

У частинах першій та другій ст. 120 Земельного кодексу України встановлено, що в разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розміщені ці об'єкти. До особи, яка набула права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на земельній ділянці, яка перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває в користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить і право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих же умовах і в тому ж обсязі, якими володів попередній землекористувач.

Норми ст. 377 Цивільного кодексу України також визначають порядок переходу права власності на земельну ділянку до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, аналогічним чином.

За частиною третьою ст. 7 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. №161-XIV до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розміщений такий житловий будинок, будівля або споруда.

Відповідно до п. «е» ст. 141 Земельного кодексу України підставами для припинення права користування земельної ділянки є набуття іншою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, які розміщені на земельній ділянці.

При цьому при застосуванні положень ст. 120 Земельного кодексу України в поєднанні з нормою ст. 125 Земельного кодексу України слід виходити з того, що в разі переходу права власності на об'єкт нерухомості в установленому законом порядку право власності на земельну ділянку в набувача нерухомого майна виникає одночасно з виникненням права власності на зведені на земельній ділянці об'єкти. Це правило стосується випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на нерухомість, проте земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності.

На думку вчених, правовий режим власності встановлює склад майна, порядок його формування, використання та відчуження, а також обсяг прав та обов'язків власників щодо володіння, користування та розпорядження ним [24; 30; 34].

Виходячи з такого розуміння про правове володіння можна виділити головне: воно передбачає інтелектуальне відношення до предмета, що прямо не пов'язане з фізичним утриманням речі. А під вилученням може розумітися фактичне заволодіння нерухомим майном, використання його як власного та за відсутності переміщення. Слід зауважити, що вилучення майна

застосовується в кримінальному, цивільному, господарському, адміністративному процесах та під час виконавчого провадження. Низка вчених [30, с. 11; 146, с. 335] пропонують визнавати вилученням не лише фактичне вилучення речі, а й можливість установлення юридичного панування над нею (юридичне переоформлення прав на об'єкт нерухомості, тобто в результаті відчуження від однієї особи до іншої права та обов'язки також переходять) [94, с. 314].

Інакше тлумачать вилучення інші вчені: вони визначають його як позбавлення власника майна можливості володіти, користуватися чи розпоряджатися ним, оскільки об'єктом протиправних посягань на власність є суспільні відносини власності, а не просте фізичне вилучення майна у власника [64].

При всій своїй різноманітності викладені вище позиції поєднує одне: вони досить гостро висвічують проблему визнання розкраданням незаконних маніпуляцій із нерухомістю.

Із міцного зв'язку нерухомого майна із землею розгляд правової природи діянь має вестися у руслі відповіді на запитання: «Що передбачає вилучення нерухомого майна: його фізичне переміщення чи зміна юридичного статусу?».

Якщо виходити з того, що об'єктом розкрадань є право власності, тобто сукупність правомочностей володіння, користування та розпорядження, можна стверджувати, що розкрадання має місце тоді, коли злочинець перешкоджає власнику чи іншому власнику здійснювати ці правомочності. І вилучення майна на користь винного чи третіх осіб у цьому випадку не може і не має розглядатися як єдиний спосіб заподіяння майнової шкоди статутному володільцю. Одним із можливих напрямів перешкодження реалізації законних майнових прав може бути і незаконне переведення прав на нерухомість, що фактично і становить об'єктивну сторону шахрайства у сфері нерухомості. Керуючись даною логікою, можна зробити висновок, що

під вилученням нерухомого майна розуміється широкий спектр дій, пов'язаних із незаконним придбанням права на нерухоме майно.

На користь цього висновку свідчить і те що, що об'єктивну сторону шахрайства утворює не тільки заволодіння чужим майном, але й набуття права на чуже майно (ст. 190 КК України). Якщо виходити з того, що право власності на нерухоме майно переходить до особи в момент державної реєстрації даного права, то можна сформулювати такий висновок: при визначенні ознак розкрадання нерухомого майна потрібно встановити не факт його вилучення, а факт набуття права власності на нерухомість, тобто момент державної реєстрації цього права. Стаття 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [116] закріплює, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Реєстрації підлягають: речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження. У Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127, до такого майна включено нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, меліоративні мережі, складові частини меліоративних мереж [110].

На захист спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості спрямовано положення Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 р. № 2518-ІХ [119]. Цей закон визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти.

У зв'язку із цим виникає закономірне питання про допустимість визнання вилученням та (або) зверненням чужого нерухомого майна переходу іншого, крім права власності, майнового права. Якщо обмежувати кримінальні правопорушення, що розглядаються, тільки розкраданням, то на це запитання слід дати негативну відповідь. Оскільки під розкраданням визнається вчинене з корисливою метою протиправне безоплатне вилучення та (або) звернення чужого майна на користь винного або інших осіб, яке завдало шкоди власнику чи іншому власнику.

Відповідно до існуючої судової практики [122], крадіжку і грабіж потрібно вважати закінченими з моменту, коли винна особа вилучила майно і мала реальну можливість розпоряджатися чи користуватися ним, що можливе лише тоді, коли винний, порушуючи чинні норми, реєструє право власності на предмет розкрадання. Що ж до інших майнових прав, то їх незаконне придбання не укладається у вузькі рамки статей розділу VI. «Кримінальні правопорушення проти власності» Кримінального кодексу та за загальним правилом кваліфікується за відповідними статтями розділу VII. «Кримінальні правопорушення у сфері господарської діяльності» Кримінального кодексу залежно від того, у якій сфері економічної діяльності воно відбувається.

У ст. 190 КК України немає прямої вказівки на набуття права власності, що дає підставу включати в об'єктивну сторону шахрайства незаконне набуття права власності: володіння, користування (сервітут), користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій), що відповідно до ст. 395 Цивільного кодексу України є речовими правами на чуже майно. До того ж законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно.

Водночас системне тлумачення цієї норми дає підстави для висновку, що шахрайство визнаватиметься закінченим, коли винний незаконно вилучає майно чи незаконно набуває право власності на нього. Якщо ж обмежуються



майнові права володіння чи користування майном, ці дії складу шахрайства не утворюють.

Але чи означає це, що в основу кримінально-правового розуміння шахрайства у сфері нерухомого майна потрібно автоматично закладати цивільно-правову оцінку цього майна або ж доцільно говорити про особливий кримінально-правовий статус нерухомого майна, як на цьому наполягають деякі науковці [48]?

З урахуванням суттєвих відмінностей між цивільним і кримінальним правом у частині дефініції юридичного складу правопорушення та оцінки вини, було б неправильно проєктувати цивільно-правове розуміння нерухомості та способів відчуження права на характеристику кримінальних правопорушень, пов'язаних із його вилученням та (або) зверненням. А оскільки поняття нерухомості, викладене в Цивільному кодексі України, не відсилає до положень кримінального законодавства, можна зробити висновок, що в кримінальному праві цей термін тлумачиться дещо інакше.

Нерухоме майно є предметом і таких кримінальних правопорушень проти власності, як умисне або необережне знищення чи пошкодження чужого майна, погроза знищення майна (ст.ст. 194, 195, 196 КК України). При цьому за умисне чи необережне знищення або пошкодження окремих спеціальних видів нерухомого майна передбачена відповідальність в інших розділах Кримінального кодексу України. Наприклад, пошкодження релігійних споруд чи культових будинків (ст. 178 КК України); пошкодження шляхів сполучення і транспортних засобів (ст. 277 КК України); пошкодження об'єктів магістральних нафто-, газо- та нафтопродуктопроводів (ст. 292 КК України); знищення, руйнування чи псування пам'яток історії або культури (ст. 298 КК України); умисне та необережне знищення або пошкодження військового майна (ст.ст. 411, 412 КК України).

Тому в кримінально-правовій науці запропоновано чимало визначень нерухомого майна як предмета протиправних його посягання, узагальнюючи

які можна попередньо запропонувати таку дефініцію: нерухоме майно включає цінні об'єкти природного і штучного походження, що мають міцний зв'язок із землею, закріплену правовим актом, що складаються із сукупності різного роду речей, які утворюють єдине ціле і використовуються за єдиним життєво необхідним, соціально значущим та корисним призначенням, становлячи майновий інтерес громадян та юридичних осіб.

Узагальнення існуючих позицій та судової практики дозволяє виділити низку ознак, які свідчать про специфіку правового статусу нерухомого майна як предмета протиправного посягання:

- фізична характеристика нерухомого майна;
- матеріальна характеристика майна – неможливість фізичного заволодіння нерухомістю без зміни її статусу;
- державна реєстрація права власності на майно;
- факт переходу правочинів володіння, користування та розпорядження.

Отже, самовільне заволодіння чужою нерухомістю з наміром лише фактичного користування нею має характер тимчасового запозичення і не може розглядатися як викрадення майна, адже фізичні та юридичні властивості, притаманні деяким видам нерухомого майна, виключають можливість їх викрадення таємним або насильницьким способом, що є характерними для крадіжки, грабежу і розбою [48, с. 212]

На основі викладеного можна сформулювати таке визначення нерухомого майна як предмета протиправного посягання: це введені в цивільний оборот об'єкти, безпосередньо пов'язані із землею або визнані законом нерухомим майном, вилучення та (або) звернення яких на користь винного або третіх осіб передбачає зміну їхнього юридичного статусу через державну реєстрацію права власності на них.

Очевидно, що традиційне розуміння поняття «розкрадання», яке іноді застосовується щодо посягань на нерухоме майно, вимагає або перегляду цього поняття, або встановлення кримінальної відповідальності за незаконне обмеження прав користування та володіння нерухомим майном.

Виключається також можливість кваліфікації неправомірного заволодіння нерухомістю як присвоєння чи розтрата, оскільки практика такі ситуації розглядає як зловживання службовим становищем (ст. 191 КК України).

На початковому етапі розвитку ринку нерухомості в складі аналізованої злочинності переважали насильницькі злочини, пов'язані з вимаганням, викраденням людини з метою переходу права власності на третю особу як викупу, погрозою вбивством, а також заподіянням тяжкої шкоди здоров'ю. Із середини 1990-х років у структурі злочинності у сфері нерухомості переважало шахрайство, показник якого щороку збільшувався.

Особливості нерухомого майна як предмета протиправного посягання та порядок реєстрації прав на нього визначають обмеження кола кримінальних правопорушень, пов'язаних із протиправним безоплатним вилученням та (або) зверненням чужого нерухомого майна, лише шахрайськими діями, під якими в широкому розумінні розуміються будь-які посягання на власність, учинені за допомогою обману або зловживання довірою.

Проведення кримінально-правового аналізу ознак кримінальних правопорушень, пов'язаних із посяганням на чуже нерухоме майно, насамперед шахрайства у сфері нерухомості, дозволяє сформулювати деякі попередні висновки.

Під нерухомістю як предметом шахрайства слід розуміти введені в цивільний оборот об'єкти, безпосередньо пов'язані із землею або визнані законом нерухомим майном, вилучення та (або) звернення яких на користь винного або третіх осіб передбачає зміну їхнього юридичного статусу через державну реєстрацію майнових прав на них.

З огляду на специфіку нерухомості як предмета протиправного посягання доцільно обмежити об'єктивну сторону незаконного вилучення такого майна вказівкою на вчинене з корисливою метою протиправне звернення чужого майна на користь винного або третіх осіб, а також на набуття права власності на нерухоме майно через здійснення процедури

державної реєстрації такого права, що більш докладно буде розглянуто в підрозділі 2.1.

Як засвідчив аналіз, проведений у підрозділі 1.1, за сучасних умов проблема кримінальної відповідальності за шахрайство є актуальною та значущою. Це можна пояснити виникненням різноманітних сучасних способів шахрайства та, як наслідок, потребою в новітніх тенденціях розвитку законодавства про кримінальну відповідальність за такі правопорушення. Зазначена ситуація вимагає певного переосмислення чинних положень КК України в частині відповідальності за шахрайство. Зокрема, поглибленого дослідження заслуговують такі питання: відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна; співвідношення шахрайства у сфері нерухомого майна з окремими способами підроблення документів; відмежування шахрайства у сфері нерухомого майна від суміжних посягань тощо.

Проведений аналіз дозволив нерухоме майно умовно розділити на три категорії.

Першу групу становлять об'єкти нерухомого майна, яких включено туди за своїм функціональним призначенням. Земельні ділянки виділено законодавцем як самостійний і основний вид нерухомості, така позиція є справедливою і беззаперечною, оскільки всі об'єкти розміщені на землі та пов'язані з нею нерозривно.

Другу групу складають об'єкти, які розміщені на земельній ділянці, а перемістити їх неможливо без їх знецінення та зміни їх призначення. Законодавчо це положення зафіксовано в Цивільному кодексі України, проте немає конкретного переліку таких об'єктів. Об'єкти, розміщені на земельній ділянці, також умовно можна поділити на два види: об'єкти природної нерухомості і об'єкти як результат людської діяльності. Природною нерухомістю є водні об'єкти, багаторічні насадження, ліси, які не залежать або не завжди залежать від результатів людської діяльності. При цьому варто пам'ятати, що ані ділянки надр, ані відокремлені водні об'єкти, ані

багаторічні насадження, навіть шар родючого ґрунту землі не повинні бути поза зв'язком із землею, тому що так існувати не можуть. У свою чергу, об'єктами нерухомого майна, що створені в результаті людської праці і мають безпосередній зв'язок із землею, слід уважати: будівлі, споруди, єдиний майновий комплекс підприємств та об'єкти незавершеного будівництва.

До третьої категорії зараховуємо рухомі об'єкти, на які законом поширюється правовий режим нерухомого майна (морські, повітряні судна, космічні об'єкти). Така категорія є самостійною, і до неї входять речі, перераховані в ст. 181 Цивільного кодексу України [30, с.27].

Отже, у законодавстві України відсутній єдиний підхід до розуміння понять «майно» та «нерухоме майно» та єдина наукова концепція із цього питання, що можна пояснити складністю і практичною неможливістю визначення всього масиву нерухомого майна. На нашу думку, зміст поняття має розкриватися безпосередньо в кримінальному законі. Тому ми підтримуємо З.А. Тростюк, яка пропонує передбачити в Загальній частині Кримінального кодексу України окремий термінологічний розділ [150, с. 123]. Це зумовлює подальші наукові дослідження в даному напрямі.

### **1.3. Порівняльно-правовий аналіз кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна в Україні та зарубіжних країнах**

Звернення до іноземного досвіду в питанні кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомості дозволяє, по-перше, вивчити норми, які могли б бути корисними для розвитку вітчизняного кримінального законодавства, зокрема і для заповнення його прогалин, по-друге, зрозуміти, чи відповідають наші стандарти протидії кримінальному обороту нерухомості тим, які розроблені й апробовані за кордоном.

Водночас, ураховуючи транснаціональний характер організованої злочинності, важливо наголосити, що кримінальні правопорушення у сфері нерухомості нерідко відбуваються за безпосередньою участю злочинних угруповань, що діють одночасно в декількох країнах. Тому вивчення іноземного досвіду може принести користь вітчизняним правоохоронним органам у сфері взаємної співпраці з компетентними зарубіжними структурами та міжнародними організаціями в розкритті, розслідуванні та профілактиці кримінальних правопорушень цієї групи.

Зрештою, зарубіжне кримінальне право є складовою предмета вітчизняної науки кримінального права, у зв'язку із чим його інститути повинні братися до уваги під час проведення комплексних наукових досліджень.

Слід зауважити, що в законодавстві зарубіжних країн існують різні точки зору щодо змісту, ознак, суспільної небезпеки тих чи інших діянь, які вчиняються щодо нерухомості. Унаслідок цього виникає потреба постійно проводити компаративні кримінально-правові дослідження, що можуть тою чи іншою мірою сприяти кращому розумінню змісту понять, які використовуються в інших країнах, та необхідності застосування таких понять на різних рівнях: доктринальному, законодавчому, практичному, в повному обсязі, частковому або використання «своїх» понять як більш аргументованих [130, с. 46].

Говорячи про розуміння нерухомості (*inmuebles*) в іспанському праві, слід зазначити, що важлива особливість чинного Цивільного кодексу 1899 р. полягає в досить казуїстичному підході до встановлення кола речей, які є нерухомими. Крім земельних ділянок і міцно пов'язаних із ними об'єктів, до нерухомості згідно зі ст. 334 кодексу належать розплідники з тваринами, голубники, вулики з бджолами (п. 7), добрива, що знаходяться в землі, в якій вони використовуються (п. 8), місця зберігання будівельних відходів.

У зарубіжних країнах прийнято різні моделі кримінальної відповідальності юридичних осіб, а деякі країни (Італія, Іспанія, Португалія,

Греція), навпаки, відмовилися це робити відповідно до своїх політичних, соціальних та економічних умов, обмежившись адміністративним покаранням для юридичних осіб. При цьому основною метою введення кримінальної відповідальності юридичних осіб є відшкодування шкоди і недопущення правопорушень у майбутньому. На нашу думку, є доцільним використовувати зарубіжний досвід у частині притягнення до відповідальності організованих злочинних спільнот і їхніх лідерів (на підставі непрямого керівництва злочинних спільнот), а також розглянути на можливість запровадження кримінальної відповідальності для юридичних осіб в Україні в цілому [39; 62].

Кримінальний кодекс Іспанії 1995 р. не виділяє в окрему главу злочини, пов'язані з оборотом нерухомого майна. Разом із тим даний кодекс цікавий в контексті нашого дослідження перш за все тим, що в ньому існує спеціальний кваліфікований склад шахрайства, а саме «шахрайство, предметом якого є житло та інше майно, що визнається соціально необхідним» (*viviendas u otros bienes de reconocida utilidad social*) (п. 1 ч. 1 ст. 250). Дане діяння карається позбавленням волі на строк від 1 року до 6 років.

Указаний кодекс містить і інші склади, пов'язані з оборотом нерухомого майна. Зокрема, у ст. 251 передбачено позбавлення волі на строк від 1 року до 4 років особи:

1) яка помилково привласнила собі право розпорядження рухомою або нерухомою річчю, незалежно від того, чи володіла вона нею раніше, відчужує цю річ, обтяжує її або здає в оренду іншій особі на збиток для неї або третім особам (ч. 1);

2) особа, яка розпоряджається рухомою або нерухомою річчю з приховуванням обтяжень щодо неї (ч. 2);

3) особа, яка, відчужуючи річ, вільну від обтяжень, обтяжила або уклала угоду з її відчуження до передачі набувачеві на шкоду йому або третім особам (ч. 2) [99].

Фактично йдеться про спеціальні види шахрайства. Іспанський підхід в останньому випадку не уявляється вдалим. Ми бачимо, що законодавець цієї країни криміналізував відчуження речі, яка не належить особі. Однак із часів римського права цивільного законодавства романо-германських країн відома така категорія, як «*rei futurae sive speratae*» - речі майбутні або очікувані. Загальноновизнано, що вони також мають оборотоздатність. Наприклад, особа укладає договір купівлі-продажу речі, право власності на яку в неї на цей момент відсутня, однак особа планує набути право власності на неї в майбутньому (купити її та перепродати). Якщо особа не зможе здійснити передачу такої речі покупцеві, то можливе її притягнення до цивільно-правової відповідальності, однак іспанський законодавець розглядає такі чисто цивілістичні відносини як правопорушення. Даний підхід абсолютно не сумісний із тим, що деякі цивільно-правові договори прямо розраховані на відчуження речі, якою продавець поки не володіє, наприклад, у договорі контрактації здійснюється продаж майбутнього врожаю (до речі, відповідно до ст. 334 Цивільного кодексу Іспанії, наявний, але не зібраний врожай розглядається як нерухомість). У зв'язку з вищесказаним криміналізація відчуження речі, якою особа поки не володіє, в Україні, на наш погляд, була б зайвою (інша справа, коли особа із самого початку знає, що відчужуваної речі в неї і не буде, проте такі дії повністю охоплюються основним складом шахрайства, передбаченим ст. 190 КК України).

Говорячи про розуміння нерухомості в німецькому праві, слід зазначити, що важлива особливість Німецького цивільного уложення 1896 р. полягає у відсутності легального визначення даної категорії. Замість цього Німецьке цивільне уложення поділяє речі на «земельні ділянки» (*Grundstucke*) і «рухомі речі» (*bewegliche Sachen*). Категорія нерухомості в цій країні розроблена виключно на доктринальному рівні. До неї належать земельні ділянки (через пряму вказівку закону), а також усе, що з ними безпосередньо пов'язано (наприклад будівлі). Ми бачимо, що в порівнянні із законодавством інших країн Німецьке цивільне уложення розуміє



нерухомість досить вузько (компаративні відмінності будуть показані далі) [155].

Кримінальний кодекс Німеччини 1871 р. також не містить спеціальної глави, в яку були б поміщені злочинні діяння у сфері нерухомості. Разом із тим у різних розділах даного правового акта ми знаходимо склади, у яких ідеться про її незаконний (кримінальний) оборот. Термін «нерухоме майно» (*unbewegliche Sachen*) використовується в кодексі лише один раз: розділ XXV «карана корисливість» містить параграф 287, що передбачає відповідальність за організацію публічної лотереї або розіграшу рухомого або нерухомого майна без офіційного дозволу.

Одночасно із цим кодекс передбачає відповідальність за незаконний оборот нерухомості в рамках більш загальних складів злочинів. Найбільш значущий у зв'язку із цим розділ XXII. «Шахрайство і зловживання довірою». У Німеччині шахрайство (*Betrug*) розуміється як заподіяне з метою отримання протиправної майнової вигоди для себе або третьої особи завдання збитку майну іншої особи таким чином, як шляхом повідомлення неправдивих фактів або шляхом спотворення або приховання справжніх фактів вона вводиться в оману або його омана підтримується (ч. 1 параграфа 263). Так відповідальність за шахрайство у сфері нерухомості за відсутності інших конкретних обставин настає за п. 2 ч. 3 параграфа 263 (Шахрайство із заподіянням шкоди у великому розмірі). Дане діяння карається позбавленням волі на строк до 10 років [68].

Професор Т. Фішер, аналізуючи дану норму, зазначає, що «економіко-правове поняття речі в складі шахрайства охоплює собою як рухоме, так і нерухоме майно» [179, с. 1864]. Далі він розвиває думку про те, що об'єктивна сторона шахрайства з нерухомістю має істотну специфіку – діяння не може вважатися завершеним до тих пір, поки не буде внесено відповідного запису до поземельної книги (*Grundbuch*) (так у Німеччині називається реєстр прав на нерухоме майно). Дана обставина підлягає обов'язковому врахуванню при вирішенні питання про те, чи закінчено

кримінальне правопорушення або ж його вимушено або добровільно перервано на стадії, відповідно, приготування або замаху. Порядок ведення поземельної книги визначається в параграфах 873-902 Німецького цивільного уложення.

У контексті компаративного дослідження особливий інтерес викликає досвід США з криміналізації та визначення ознак шахрайства у сфері нерухомого майна.

Активний розвиток ринку нерухомості в США в другій половині 2000-х років, зумовлений перш за все розвитком доступного іпотечного кредитування і збільшенням купівельної спроможності громадян, призвів до різкого збільшення кількості угод на ринку. Згідно з даними Національної асоціації ріелторів США, індекс продажу будинків, що базується на угодах купівлі-продажу, у травні 2013 р. досяг свого найвищого показника з кінця 2006 р.

Поряд із цим в США в другій половині 2000-х рр. спостерігається стрімке зростання економічних злочинів, перш за все шахрайських дій щодо нерухомого майна. Згідно з даними Мережі з розслідування фінансових злочинів (підрозділ міністерства фінансів США) кількість повідомлень про підозрілі фінансові операції, що надходять від фінансових установ США, в 2011 р. склало 92 тис., у 2012 р. – 69 тис., тобто відзначається 25% зниження. За даними Федерального бюро розслідувань США (далі – ФБР) у 2011 р. розслідувалась 2691 кримінальна справа, пов'язана із шахрайськими діями відносно нерухомого майна, 1223 обвинувальні висновки направлено до суду, винесено 1082 обвинувальні вироки; у 2012 р. розслідувались 1954 кримінальні справи, 1079 обвинувальних висновків направлено до суду, винесено 1026 обвинувальних вироків. Станом на березень 2013 р. в провадженні ФБР перебували 1954 кримінальні справи, збитки від більшої частини даних злочинів (72%) перевищує 1 млн доларів США. Найбільша кількість шахрайств даної категорії здійснюється в штатах Флорида, Невада, Аризона, Іллінойс, Нью-Джерсі, Каліфорнія, Мічиган, Джорджія, Нью-Йорк.

Усі звіти про підозрілі операції з нерухомістю направляються наглядовими органами США (Мережа з розслідування фінансових кримінальних правопорушень міністерства фінансів США, Федеральне податкове управління США) до ФБР, основна кількість шахрайства (51%) виявляється на стадії розгляду кредитної заявки, 31% - у ході подальшої перевірки, 10% - у разі дефолту, 4% - на підставі заяв потерпілих [6, с. 44].

Розуміння шахрайства (*fraud*) в американському праві, також і в законодавстві окремих штатів, істотно відрізняється від українського. У той час як у нашій країні дане діяння являє собою окремий склад кримінального правопорушення, в американському – категорія шахрайства є збиральною і містить комплекс злочинних діянь. Їх аналіз показує, що практично будь-яке посягання на чуже майно, способом скоєння якого є обман, розглядається як шахрайство. Норми про відповідальність за неправомірне заволодіння чужою нерухомістю, а також суміжні із цим склади кримінальних правопорушень містяться в законодавстві більшості штатів, при цьому моментом закінчення більшості кримінальних правопорушень вважається початок протиправних дій.

Шахрайські дії щодо нерухомого майна в США, як правило, визначаються законодавцями і різними регуляторами за допомогою категорії «іпотечне шахрайство» («*mortgage fraud*»), яка включає в себе конкретні склади кримінальних правопорушень.

Злочинними вважаються дії особи, яка навмисно робить свідомо неправдиві заяви стосовно доходу, активів, боргових зобов'язань або навмисно завищує вартість землі або майна, із метою надання впливу на рішення кредитної установи про надання позики або кредиту, що і є визначенням іпотечного шахрайства в цілому. Зріст іпотечного шахрайства і суміжних із ним складів кримінальних правопорушень пов'язаний у першу чергу з розвитком конкуренції на ринку іпотечного кредитування США, зниженням вимог до позичальників і спрощенням порядку розгляду заявок

на надання іпотечного кредиту, високою агентською комісією агентів з нерухомості та іпотечних брокерів.

Параграф 1344 розділу 18 зводу законів США (що має неофіційну назву «Кримінальний кодекс США») передбачає кримінальну відповідальність за обман фінансових установ, а також за завідомо незаконне одержання інструментів від таких установ. Як покарання параграф передбачає позбавлення волі на строк до 30 років та (або) штраф у розмірі до 1 млн дол. США. Законодавча історія розглядуваного припису розкриває його юридичну природу, а також деякі особливості застосування. Власне першочерговою причиною існування цієї заборони став захист інтересів держави як гаранта стабільності фінансової системи в США. Головним стимулом для прийняття параграфа 1344 КК США стало рішення Верховного Суду США по справі «Сполучені Штати проти Вільямса» [11]. У цій прецедентній справі найвища судова інстанція країни вирішила, що надання завідомо хибної інформації банкам не обов'язково свідчить про умисел на шахрайство з банківськими чеками. Суд зауважив, що подання персонального чеку банку для виплати не є автоматичним підтвердженням достатніх коштів на рахунку для покриття суми по чеку.

Шахрайство у сфері нерухомості на рівні федерального законодавства представлено у вигляді сукупності норм, які тою чи іншою мірою охоплюють механізм неправомірного вилучення нерухомості. Поміж цих норм слід назвати: заяви або записи в цілому (параграф 1001 розділу 18 зводу законів США) [174]; угоди з міністерством житлового будівництва і міського розвитку» (параграф 1010 розділу 18 Зводу законів США); позики і заявки на отримання кредиту в цілому (параграф 1014 розділу 18 Зводу законів США); шахрайство і пов'язані з ним дії щодо документів, що засвідчують особу (параграф 1028 розділу 18 Зводу законів США); шахрайство і шахрайські дії» (параграф 1341 розділу 18 Зводу законів США); фіктивне ім'я або адреса (параграф 1342 розділу 18 Зводу законів США); шахрайство з використанням електронних засобів повідомлення (параграф 1343 розділу 18 Зводу законів

США); кредитне шахрайство (параграф 1344 розділу 18 Зводу США); замах або змова (параграф 1349 розділу 18 Зводу законів США); легалізація (відмивання) грошових коштів (параграф 1956 розділу 18 Зводу законів США) [172]

Згідно з параграфом 1341 розділу 18 Зводу законів США «Шахрайство і шахрайські дії», «особа, яка зробить або має намір здійснити шахрайські операції з метою заволодіння грошима чи чужою власністю, використовуючи при цьому обман або хибні факти й обіцянки, карається штрафом на суму не більше тисячі доларів або тюремним ув'язненням на строк не більше п'яти років або застосуванням обох покарань. Якщо подібні порушення вчинені щодо фінансової організації, то на особу, яка вчинила кримінальне правопорушення, може бути накладено штраф не більше 1 млн дол. США, або її може бути засуджено до тюремного ув'язнення на строк не більше тридцяти років, або до неї можуть бути застосовані обидва ці покарання» [78, с. 76].

Згідно з параграфом 1343 розділу 18 Зводу законів США, «кредитне шахрайство карається штрафом до 1 млн доларів або позбавленням волі до 30 років, або одночасно обома покараннями, якщо особа свідомо вчиняє чи намагається здійснити махінацію: 1) для шахрайського обману фінансової організації або 2) для заволодіння будь-якими грошовими коштами, фондами, кредитами, активами, цінними паперами або іншим майном, що перебуває у володінні або під опікою або під контролем фінансової організації, шляхом хибних або шахрайських свідомо неправильних обіцянок або представлених фактів». Наприклад, банк JPMorgan Chase&Co уклав з владою угоду, за якою повинен виплатити уряду США 13 млрд дол. США. Звинувачення проти банку пов'язані з тим, що інвестиційний банк Bear Stearns, що опинився навесні 2008 р. на межі банкрутства і куплений згодом JPMorgan Chase, з 2005 р. по 2007 р. вводив в оману своїх інвесторів, продаючи їм цінні папери на основі іпотечних кредитів, імовірність дефолту за якими була дуже високою.

Банк нібито повідомляв покупцям, також і Fannie Mae і Freddie Mac, хибні дані про якість позик у цих фінансових інструментах [190].

Відповідальність за шахрайські дії щодо нерухомого майна міститься в кримінальних кодексах окремих штатів. Наприклад, кримінальний кодекс штату Нью-Йорк містить положення про відповідальність за шахрайство щодо іпотечного житлового кредитування. Стаття 187 Кримінального кодексу штату Нью-Йорк визначає шахрайство щодо іпотечного житлового кредитування як умисні дії особи, спрямовані на отримання житлової іпотеки з наданням свідомо неправдивої інформації про позичальника. Згідно зі ст. 187.25 Кримінального кодексу штату Нью-Йорк особа вважається винною в скоєнні шахрайства відносно іпотечного житлового кредитування першого ступеня в разі, якщо вона отримає злочинний дохід від даного злочину в розмірі понад 1 млн дол. США. Дане кримінальне правопорушення є фелонією ступеня «В» і карається позбавленням волі від 1 до 3 років і від 8 до 25 років. Нижня межа покарання застосовується до осіб, які раніше не притягувалися до кримінальної відповідальності. Верхня межа – для осіб, які раніше притягувалися до кримінальної відповідальності за вчинення шахрайства щодо іпотечного кредитування.

Слід зазначити, що за замах на вчинення кримінального правопорушення або вступ в злочинну змову в США, на відміну від кримінального законодавства України, установлюється ідентична кримінальна відповідальність, як і за вчинення самого кримінального правопорушення, що був об'єктом змови [173].

У зв'язку з тим, що в більшості американських штатів діють власні кримінальні кодекси, проаналізуємо також в аспекті даної проблематики Кримінальний кодекс штату Техас 1973 р.

Кримінальний кодекс Техасу 1973 р. підкреслює, що в розділі 32 термін «майно» охоплює як рухомі, так і нерухомі речі (п. «а» ч. 2 ст. 32.01). Міститься і визначення деяких видів нерухомості, наприклад житло і будівлі. Згідно із ч. 1 ст. 28.1 Кримінального кодексу штату Техас «Визначення»,

«житло» означає будову або транспортний засіб, пристосовані для ночівлі людей. За змістом закону в останньому випадку мова може йти і про рухомі речі. Згідно із ч. 2 ст. 28.1 Кримінального кодексу штату Техас «Визначення», «будівля» означає будь-яку будову або будівництво, призначені для використання або заняття з метою проживання або для будь-якої торговельної, виробничої, декоративної або іншої користувальницької мети [78, с. 77].

Обман як елемент складу шахрайства, також і з нерухомим майном, у Кримінальному кодексі штату Техас розуміється як:

1) створення або підтвердження словом або поведінкою хибного враження про право або факт, що здатні вплинути на рішення іншого учасника угоди, яке уявляється хибним самому діячу;

2) неусунення хибного враження про право або факт, що здатні вплинути на рішення іншого учасника угоди, раніше створеного або підтвердженого словом або поведінкою діяча, яке уявляється хибним самому винному;

3) перешкоджання отриманню іншим учасником угоди інформації, здатної вплинути на його рішення;

4) продаж, інша передача майна без розкриття інформації про існуючі обтяження, застави (іпотеки), вимоги на майно або іншому правовому обмеженню права володіння майном, незалежно від дійсності або вимоги офіційної реєстрації такого обтяження ..., домагання на майно чи іншого правового обмеження права володіння майном;

5) обіцянка виконання зобов'язання, ... яке діяч ... не має наміру виконати або свідомо знає про це ... (ст. 31.01).

Ми бачимо, що розуміння обману в Кримінальному кодексі штату Техас є вельми казуїстичним, але близьким до того змісту, який вкладає в цю категорію український законодавець, який використовує більш абстрактні формулювання (ч. 1 ст. 190 КК України).

Техаський законодавець не виділяє в окрему групу посягання на нерухоме майно. Разом із тим у деяких складах даної групи воно може

виступати предметом злочину. У даному контексті інтерес представляє кримінально карана підробка (ст. 32.21), зокрема в разі, коли особа, підробляючи документи, отримує право власності на нерухомість; надання неправдивих відомостей із метою отримання майна, зокрема нерухомого, або кредиту (ст. 32.32); перешкоджання здійсненню прав кредитором, що має забезпечення боргу (ст. 32.33); складання або підписання іншого документа за допомогою обману (ст. 32.46), зокрема документа, що посвідчує право на нерухоме майно. Розглянуті вище дії з точки зору санкції, установлені за їх учинення, можуть бути як фелоніями, так і мисдимінорами.

Спеціальних складів, які передбачають відповідальність за захоплення земельної ділянки або іншого об'єкта, а також за самовільне будівництво, Кримінальний кодекс штату Техас не передбачає.

В американській доктрині та практиці виділяється декілька видів шахрайства у сфері нерухомості (іпотечного шахрайства).

1. Шахрайство з метою проживання (20% виявлених кримінальних правопорушень). Як правило, кримінальне правопорушення вчиняється однією особою: позичальник надає свідомо неправдиві відомості про дохід та заборгованість за іншими кредитами, страхування життя з метою придбати нерухомість, проживати в ній і, у кінцевому результаті, погасити іпотеку.

2. Шахрайство з метою отримання злочинного доходу (80% виявлених злочинів). Характерно вчинення даного кримінального правопорушення групою осіб за попередньою змовою, проведення ланцюжка перепродажів, підробці звітів про оцінку нерухомості, наявності підставних покупців («*Straw buyer*»).

Суб'єктами іпотечного шахрайства в США є в основному іпотечні брокери, оцінювачі і самі позичальники. Оскільки близько 70% іпотечних угод в США укладається за участі брокерів, останні зацікавлені у видачі максимальної кількості кредитів і отримання агентської комісії від угоди. Оцінювачі також відіграють важливу роль, оскільки сума кредиту залежить від звіту про оцінку об'єкта нерухомості, який купується. Злочинні дії самих



позичальників виражаються в наданні свідомо неправдивих відомостей про доходи, майно, заборгованість за кредитами і позиками.

3. «Порятунок» від стягнення за заставною. Дана злочинна схема націлена на домовласників, по кредиту яких настав дефолт і є істотний ризик стягнення за заставною. Існують різні способи «Порятунку» від стягнення за заставною, наприклад, здавання в оренду з правом зворотного викупу, коли власнику пропонується продати свою нерухомість приватній компанії (як правило, за ціною нижче ринкової) із зобов'язанням орендувати її, орендні платежі зараховуються до вартості зворотного викупу. Однак дана схема часто призводить до повної втрати власності, оскільки новим власником може бути встановлена висока ставка оренди та викупна вартість вище ринкової.

4. Схема оренди з правом зворотного викупу. Злочинець пропонує купити в потерпілого нерухомість, дозволяючи при цьому проживати в ній за умови внесення ним орендної плати. Злочинець переконує жертву, що дана власність матиме тимчасовий характер, і в останнього буде можливість зворотного викупу після зміни умов по кредиту. Після придбання права власності на нерухомість злочинець негайно рефінансує борг за залишковою вартістю квартири. Увесь цей час злочинець отримує орендні платежі, не будучи власником. Унаслідок шахрайських дій злочинця потерпілий позбавляється своєї нерухомості і виявляється в ще більш скрутному фінансовому становищі. Злочинець, навпаки, може далі продати нерухомість третій особі. Дана схема може бути реалізована також і з використанням злочинцем підставного покупця, при цьому зловмисники самі готують заявку на отримання іпотечного кредиту в банк, спотворюючи дані про доходи, майно, заборгованість по кредитах підставного покупця, а також виготовляючи підроблений звіт оцінювача про ринкову вартість нерухомості, яка купується, істотно завищуючи її ринкову вартість.

Яскравим прикладом реалізації даної схеми є кримінальна справа, яка перебувала у провадженні ФБР і прокуратури південного округу Нью-Йорка

(яка підтримувала обвинувачення в суді) щодо Ш. Говелла, Д. Мура, Ж. Персауд, О. Анкрума. Механізм учинення злочину був таким. Шахраї в м. Нью-Йорк підшукували об'єкти нерухомості, іпотечна заборгованість за якими становила до 100% їх ринкової вартості, далі за підробленими довідками про дохід отримували на підставних покупців кредити в банках. Підставні покупці підбиралися з раніше засуджених осіб, чий кредитний рейтинг перевищував пороговий бар'єр надання кредиту. Із моменту погашення іпотеки права власності передавалися злочинцям. Підставним покупцям було обіцяно, що платежі по іпотеці за них будуть робити самі злочинці, а пізніше нерухомість буде в них викуплена. Злочинці крім підробки документів, що підтверджують кредитоспроможність позичальника (довідки про дохід, майно, залишки грошових коштів на рахунках), також виготовляли звіти про завищену ринкову вартість майна, а згодом на підставі цих документів отримували іпотечні кредити, розмір яких істотно перевищував ринкову вартість майна і ціну договору купівлі-продажу з продавцем. Унаслідок цього різниця між сумою кредиту і ціною договору купівлі-продажу становила злочинний дохід - «вершки», яку шахраї пізніше переводили на свій розрахунковий рахунок [181].

5. Наступна схема – «грошова винагорода (комісія) від забудовника». Дана злочинна схема часто використовується недобросовісними забудовниками для швидкої реалізації квартир у новобудовах, а також житлових будинків. При цьому покупцям, а також агентам по нерухомості обіцяється сплата грошової винагороди (комісії).

Розглянемо реалізацію даної схеми на прикладі кримінальної справи, яка передувала в провадженні ФБР і прокурора США по округу штату Невада Даніела Д. Богдо (який підтримував обвинувачення в суді) щодо П. Вагнера, девелопера житлової нерухомості в м. Лас-Вегас. У період з 2007 р. по 2009 р. П. Вагнер розробив та реалізував попередню схему з метою швидкого продажу будівель: шляхом «грошового позначення», яке містить платежі по кредитах забудовника П. Вагнера, комісійний агент по нерухомості за

залученням покупців, а також авансових платежів за нові будинки самих покупців. Для забезпечення сплати «грошового знаходження» П. Вагнер за допомогою недобросовісних оцінників, виготовляв неправдиві звіти про ринкову вартість будинків, які він реалізовував, на основі яких залучав банківське фінансування. Реалізувавши цю злочинну схему, П.Вагнер продав 75 будинків. Після того як П.Вагнер перестав сплачувати свої платежі по кредиту, банки почали стягнення по заставних. Своїми діями П.Вагнер заподіяв шкоду кредитним установам у розмірі 18 млн доларів США.

Підсудний П. Вагнер 22 липня 2013 р. засуджений до 14 років позбавлення волі з перебуванням під наглядом протягом 5 років після звільнення з штрафом в розмірі 4,4 млн дол. США за параграфом 1344 «кредитне шахрайство» і параграфом 1343 «Шахрайство з використанням електронних засобів» розділу 18 Зводу законів США [178].

6. Кредит на комерційну нерухомість. Дана схема здійснення шахрайства відносно нерухомого майна пов'язана з найбільшим збитком, оскільки комерційна нерухомість характеризується вищою ринковою вартістю, ніж житлова. Розглянемо її більш детально.

У період з 2010 р. по 2014 р. ринок надання кредитів на комерційну нерухомість склав 1,4 трильйона дол. США. При цьому за даними аналітиків мережі з розслідування фінансових злочинів (FINCEN, підрозділ міністерства фінансів США, далі - «Мережа») розмір розкрадань по них доходить до 10% [185]. Із виявлених Мережею підозрілих фінансових операцій з ознаками шахрайства 45% здійснені в розмірі до 1 млн дол. США, 9% - від 9 млн дол. США і більше. Найбільш криміногенні штати: Джорджія, Іллінойс, Флорида, Нью-Йорк, Каліфорнія [177].

Заслуговує на увагу кримінальна справа № 12 Ст. щодо Д. Крістофера Далі і Майкла Абро, яка перебувала в провадженні прокуратури південного округу Нью-Йорка 189 (звинувачення за параграфом 1349 розділу 18 Зводу США «Замах або змова з метою здійснення шахрайства»). Д. Крістофер Далі і Майкл Абро, виконуючи організаційно-розпорядчі функції в девелоперській

компанії «Шелдрейк», реалізували шахрайську схему з метою отримання фінансування від кредитора на елітний проєкт будівництва кондомініуму «Рівергауз» в престижному районі Баттери Парк, м. Нью-Йорк, США, з бюджетом будівництва 573 млн дол. США.

Міська влада району Баттери Парк (далі - «БПГА») була державною корпорацією штату Нью-Йорк, відповідальна за розвиток комерційної і житлової забудови в центрі Мангеттена, що включало і проєкт «Рівергауз». У 2004 р. БПГА запросили котирування для забудови ділянки 16/17. У березні 2004 р. «Шелдрейк» подала заявку в БПГА для того, щоб стати забудовником і орендарем земельної ділянки 16/17, і в підсумку виграла лот на забудову. У грудні 2005 р. «Шелдрейк» і «БіПіСі Холдінгс» уклали операційний договір на розвиток проєкту «Рівергауз». Згідно з договором оренди земельної ділянки у БПГА «Шелдрейк» зобов'язалася сплачувати податковий збір, відомий як «компенсаційна виплата замість податку з продажів» («Пілос»), який повинен був сплачуватися щоквартально протягом двох років після завершення будівництва. Пілос був встановлений в розмірі 352 832 дол. США за кожен кварталний платіж. Як частина оренди землі у БПГА «Шелдрейк» зобов'язалася сплачувати інший податковий збір, відомий як «компенсаційна виплата замість податку» («ПЛЛОТ»), який повинен був сплачуватися кожні пів року протягом двох років після завершення будівництва. Реалізація проєкту «Рівергауз» на ділянці 16/17 почалось 3 січня 2004 р.

Шелдрейк забезпечувала фінансування проєкту «Рівергауз» від іноземного банку («Кредитор») і пенсійного фонду в розмірі приблизно 357 млн. доларів США. У січні 2007 р. М. Абро і Д. К. Далі вступили в злочинну змову з метою надання кредитору підробленого рахунку від БПГА по платежах за землю, зборів «ПЛЛОТ» і «Пілос» на суму 2,2 млн дол. США. Не підозрюючи про злочинну схему, кредитор перевірив кошти на розрахунковий рахунок «Шелдрейк» як сплату за дублікатами або фіктивними рахунками, які припускали включати легальні витрати по проєкту «Рівергауз». У липні 2007 р. Д. К. Далі надіслав листа кредитору з проханням сплатити рахунки зі

збору «ПЛЮТ» на користь БПГА в розмірі 2,3 млн. дол. США, представляючи ті грошові суми, які вже були раніше перераховані «Шелдрейк» кредитором у зв'язку зі сплатою за підробленим рахунком на сплату збору «ПЛЮТ». Не знаючи про те, що дана сплата збору «ПЛЮТ» була здійснена в повному обсязі, кредитор профінансував даний запит шляхом перерахування грошових коштів на розрахунковий рахунок «Шелдрейк» в банк «Signature» в м. Нью-Йорк, штат Нью-Йорк, 16 липня 2007 р. [182].

20 вересня 2012 р. М. Абро і Д. К. Далі засуджено федеральним судом району Мангеттен до 15 місяців, одного року і одного дня в тюрмі з компенсацією збитку за змову з метою вчинення шахрайства [189].

На відміну від українського законодавства в кримінальному праві США докладно регламентується відповідальність організованих груп і корпорацій, що здійснюють шахрайство у сфері нерухомості.

Кримінальна відповідальність організованих злочинних груп регулюється главою 96 розділу 18 Зводу законів США «Організована злочинність, пов'язана з рекетом і корупцією», раніше - розділ 1X «Організована злочинність, пов'язана з рекетом і корупцією» (The Racketeer Influenced and Corrupt Organizations Act - Закон «РІКО») закону про контроль над організованою злочинністю в США 1970 р.

Злочинними згідно із законом «РІКО» є такі діяння: рекетирська діяльність, що включає вбивство, вимагання, викрадення з метою викупу, незаконний оборот наркотиків, хабарництво, інші корупційні кримінальні правопорушення, організація незаконних азартних ігор, фальшивомонетництво, шахрайство (також і у сфері нерухомості), легалізація (відмивання грошових коштів) і багато інших [184].

Пункт 4 параграфа 1961 розділу 18 Зводу законів США вводить поняття «підприємства», під яким розуміється фізична особа (у разі її наділення правами юридичної особи), партнерство, корпорація або асоціація, союз або

група осіб, об'єднаних фактично, хоча і не є законною юридичною особою [175].

Згідно з пунктом «з» параграфу 1962 розділу 18 Зводу законів США незаконним вважається пряме або непряме керівництво, участь в організації, що займається злочинною діяльністю. Санкцією за порушення Закону «РІКО» є довічне позбавлення волі для членів злочинної організації, а також повна конфіскація всього майна і злочинних доходів організації, із подальшою ліквідацією або реорганізацією юридичної особи. Також передбачено право подання цивільного позову в кримінальному судочинстві особою, якій учиненим кримінальним правопорушенням заподіяно шкоду (потерпілі можуть подати цивільний позов про відшкодування збитків у потрібному розмірі на підставі доказів, представлених обвинуваченням). Питанням відповідальності за майнові кримінальні правопорушення, також і шахрайство, ФККП США присвятив не одну статтю (як у Кримінальному кодексі України), а цілі глави відповідних розділів. ФККП США криміналізує широкий перелік посягань на власність, виокремлюючи специфічні кримінальні правопорушення [78, с.79].

Основна перевага Закону «РІКО» полягає в тому, що він дозволив державним обвинувачам США пред'являти обвинувачення верхівці злочинних кланів, які безпосередньо не беруть участь у справах «підприємства», але за допомогою своєї незаконної діяльності керують ним [180, с.100].

Американська судова практика стосовно Закону «РІКО» виділяє кілька видів поняття «підприємство». Розглянемо його в частині, що стосується шахрайства у сфері нерухомого майна.

Де факто незаконна асоціація (організоване злочинне співтовариство). Заслуговує на увагу справа *United States v. Salerno*, також відоме як «Справа Комісії»: в результаті проведення таємної операції ФБР «GENUS» у 80-ті рр. ХХ ст. вдалося задокументувати злочинну діяльність вищого контрольного органу організованого злочинного співтовариства м. Нью-Йорка, так званої

«Комісії», що складалася з голів «п'яти сімей» - Дженовезе, Гамбіно, Банано, Коломбо і Лучезе [183, с. 114]. Прокуратурою південного округу Нью-Йорка під керівництвом Р. Джуліані (пізніше зайняв пост мера м. Нью-Йорк) членам злочинного співтовариства були пред'явлені звинувачення за параграфами 1962 (c) і 1962 (d) розділу 18 Зводу законів США [176]. Обвинувачення було побудоване на тому, що Комісія була злочинним підприємством (спільнотою), кожен з обвинувачених був її членом або функціонером, кожен з обвинувачених вчинив два або більше кримінальних правопорушень, пов'язаних із рекетом для досягнення цілей Комісії. Якщо обвинувачений сам безпосередньо не брав участь у протиправних діях, то обвинувачення доводило, що такі повноваження були надані Комісією візаві злочинної сім'ї. Таким чином обвинувачений не керував безпосередньо справами «підприємства», а сама Комісія була асоціацією де-факто, що підпадає під параграфи 1962 (c), 1961 (4) розділу 18 Зводу законів США. Згідно з обвинувальним висновком, основною метою діяльності Комісії було вирішення спорів між злочинними сім'ями щодо ведення незаконного бізнесу, визнання нових глав сімей, прийняття нових членів, а також прийняття свого внутрішнього кодексу [173]. Доводи обвинувачення відповідали положення параграфа 1962 (c), згідно з яким злочинною вважається дія особи, пов'язаної з підприємством, вести його справи, хоча й непрямо, шляхом здійснення рекетирської діяльності, сама Комісія була асоціацією де-факто, а її члени займалися рекетом для досягнення цілей Комісії.

Основні істотні порушення Закону «РІКО» містилися в трьох епізодах злочинної діяльності:

- «Цементний клуб», за допомогою якого члени комісії контролювали будівельні компанії і тендери, пов'язані з постачанням великої кількості цементу;

- лихварство («Акулячий промисел») на Стайтен-Айленді;

- убивство глави сім'ї Бонанно для вирішення внутрішнього спору.

Обвинувачення переконало журі (присяжних) в тому, що наслідком злочинної діяльності обвинувачених є існування Комісії та злочинність її цілей, а також способів досягнення даних цілей. У 1986 р. вироком Верховного суду США 10 з 11 членів злочинної спільноти засуджені до 100 років тюремного ув'язнення зі штрафом в розмірі 250 тис. дол. США кожному.

Поняття шахрайства в кримінальному законодавстві країн колишнього Радянського Союзу дуже схоже з українським. Як правило, нерухоме майно виступає предметом шахрайства та не є обставиною, яка обтяжує кримінальну відповідальність.

Кримінальні кодекси таких країн, як Білорусь, Грузія, Литва, Естонія, не містять спеціальних норм, які регламентують відповідальність за шахрайство щодо нерухомості. Однак кримінальні кодекси Молдови, Азербайджану, Казахстану виділяють самостійні склади посягань на нерухоме майно. Серед них ст. 193 КК Республіки Молдови «Заволодіння чужою нерухомістю» [71], ст. 188 КК Азербайджанської Республіки «Порушення права власності на землю» [66], ст. 186 КК Казахстану «Порушення речових прав на землю» [70]. Предметом злочинного посягання служить земля, нерухомість. Кваліфікуючою ознакою даних кримінальних правопорушень є застосування насильства. Способи вчинення кримінального правопорушення, такі як обман і зловживання довірою, як у КК України, у даних складах не виділяються.

Покарання за вчинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості в кримінальному законодавстві згаданих країн менше, ніж за вчинення кримінальних правопорушень проти власності, що непропорційно розміру збитку від кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна.

За кримінальним кодексом Вірменії 2003 р. шахрайство (склад шахрайства розуміється у Вірменії як розкрадання чужого майна в значних розмірах або придбання права на чуже майно шляхом обману або зловживання довірою (ч. 1 ст. 178)) з нерухомістю може бути кваліфіковано



за ч. 4 ст. 179 як шахрайство в особливо великому розмірі (тобто, згідно з ч. 4 ст. 175, на суму більше 3000 МРОТ). За вчинення даного діяння передбачено позбавлення волі до 8 років із конфіскацією майна [69].

Цікаві склади кримінальних правопорушень, які посягають на нерухомість, містяться в ст. 315.1 «неприпинення самовільного захоплення земельних ділянок, що є державною або комунальною власністю, і неусунення його наслідків, а також неприпинення самовільного зведення будівель, будов і незнесення незаконних споруд» (позбавлення волі як санкція не передбачена) і в ст. 315.2 «Невжиття в установленому законом порядку заходів щодо припинення, запобігання самовільному захопленню земельних ділянок, що є державною або комунальною власністю, а також самовільного зведення будівель та споруд» (передбачено позбавлення волі до 2-х років). Дані діяння розглядаються як спеціальні види недбалості.

У кримінальному законодавстві країн романо-германської правової сім'ї предметом шахрайства є рухоме і нерухоме майно. Ознаками даного кримінального правопорушення є обман, заподіяння майнової шкоди потерпілому, отримання вигоди злочинцем унаслідок учинення кримінального правопорушення (ст. 209 КК Республіки Болгарія [143, с. 219-220], ст. 286 КК Республіки Польща [72], параграф 263 КК Федеративної Республіки Німеччина [77]). Правова кваліфікація шахрайства містить низку протиправних діянь, зокрема й шахрайство щодо нерухомого майна.

Склади ряду майнових кримінальних правопорушень, таких як зловживання довірою та вимагання, не виділяють конкретний предмет кримінального правопорушення та, відповідно, не передбачають відповідальності за протиправні посягання на нерухоме майно. Зловживання довірою виділяється законодавством низки країн в окремий склад злочину (параграф 266 КК Німеччини, ст. 314-1 КК Франції [77], ст. 262 КК Японії [135]).

Так КК Німеччини передбачає злочинне зловживання довірою як кримінально каране діяння (параграф 266), під ним розуміються дії осіб, які

зловживають наданими їм законом владними приписами чи за угодою правами з розпорядження чужим майном. Відповідальність за дане діяння настає в разі заподіяння шкоди особі, інтереси якої винний повинен був захищати.

Кримінальні кодекси деяких країн, наприклад Японія (ст. 235-2 КК Японії «Незаконне привласнення чужого нерухомого майна»), Туреччина (ст. 513 КК Турецької Республіки [73], Китаю (ст. 442 КК КНР «Незаконний продаж нерухомості» [67]) виділяють протиправні посягання на нерухоме майно в окремі склади злочинів, що мають насильницький характер. Предметом насильницького злочинного посягання є, як правило, земельна ділянка. Відповідальність за вчинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна за кримінальним законодавством згаданих країн можна порівняти з кримінальною відповідальністю за шахрайство щодо нерухомого майна.

На основі проведеного аналізу кримінального законодавства країн загальної системи права про протиправні посягання на нерухоме майно можна зробити такі висновки.

У більшості зарубіжних країн оборот нерухомості не утворює самостійного родового або видового об'єкта кримінально-правової охорони і у зв'язку із цим не впливає на структуру особливої частини кримінального кодексу. Здебільшого відповідальність настає за більш загальними нормами. Водночас зауважимо, що посягання на правомірні інтереси власника нерухомого майна може розглядатися як не тільки основний, але й додатковий об'єкт кримінально-правової охорони, який зумовлює кваліфікацію злочинних діянь за сукупністю.

За законодавством США шахрайство – це система діянь у вигляді схем, способів, угод і вчинків, які мають обманний характер, посягають на різні об'єкти кримінально-правової охорони (власність, банківської та податкової сфери, відносини у сфері підприємницької діяльності тощо). При цьому

моментом закінчення більшості кримінальних правопорушень вважається початок протиправних дій винного.

Спосіб учинення кримінального правопорушення – обман – полягає у створенні хибних уявлень, надання підроблених документів, хибної інформації (наприклад, ст. 223.7 примірного Кримінального кодексу США «Розкрадання послуг», коли особа шляхом обману отримує послугу безплатно, хоча плата за її надання передбачена). Такий спосіб скоєння кримінального правопорушення, як зловживання довірою, у законодавстві США не відображений. При цьому згідно із судовою практикою США отримання майна (рухомого, нерухомого, грошових коштів тощо) під обіцянку виконати певні дії в майбутньому за відсутності спочатку такого наміру в особі складу кримінального правопорушення ще не утворює.

Щодо застосування в США Закону «РІКО» можна з відповідальністю заявити, що його положення успішно використовуються при розслідуванні кримінальних справ про організовані злочинні спільноти і злочинні групи, також і тих, що діють у сфері нерухомості. ФБР досягнуло значних успіхів щодо притягнення до кримінальної відповідальності кримінальних авторитетів, які не здійснюють прямого керівництва злочинних спільнот.

Також ми робимо висновок, що у високоорганізованих, демократичних суспільствах, із досконалою системою законодавства й механізмів відповідальності за кримінальні правопорушення нерухомого майна, законодавець відповідально ставиться до захисту права власності. Указаний підхід надасть можливість максимальною мірою запобігати протиправним посяганням на право приватної, комунальної та державної власності на нерухоме майно, а також запобігти незаконним діям посадових осіб органів державної влади. На нашу думку, саме в цьому напрямі слід іти українському законодавцеві.

Проведений у цьому підрозділі дослідження порівняльно-правовий аналіз зарубіжного і вітчизняного кримінального законодавства, яким регламентовано настання відповідальності за кримінальні правопорушення у

сфері нерухомості майна, дозволило нам виявити спільні і відмітні риси в законодавстві країн континентальної, англо-американської та постсоціалістичної правових сімей стосовно основних засад кримінально-правової охорони правовідносин у сфері обороту нерухомого майна.

## **Висновки до розділу 1**

На підставі проведеного в підрозділі аналізу наукових праць вітчизняних учених визначено, що проблематику запобігання кримінальним правопорушенням проти власності взагалі та нерухомого майна зокрема досліджували і раніше. Наукові розробки з означеної тематики характеризуються наявністю значного масиву наукового матеріалу, у якому розкрито лише окремі аспекти запобігання кримінальним правопорушенням проти власності взагалі та нерухомого майна зокрема в різних галузях господарської діяльності; переважна більшість праць обмежується розробленням заходів запобігання окремим видам кримінальних правопорушень проти власності; багато праць ґрунтуються на положеннях вітчизняного законодавства, норми якого втратили чинність. Проте сьогодні бракує комплексного розроблення проблем кримінологічної характеристики цих кримінальних правопорушень та запобігання їм, тому актуальними залишаються питання про стан, структуру, динаміку, латентність кримінальних правопорушень проти власності у сфері обороту нерухомого майна. На підґрунті таких напрацювань у подальшому має бути побудована стратегія і тактика запобігання кримінальним правопорушенням досліджуваної категорії.

Відповідно до статистичних даних, в останні роки шахрайство належить до правопорушень, які виявляють тенденції до зростання, при цьому щорічна кількість кримінальних правопорушень постійно зростає.

Визначення предмета кримінальних правопорушень проти власності як «майна» можна вважати неточним, оскільки термін «майно» в кримінально-правовому змісті не збігається за обсягом із терміном «майно» в цивільно-правовому змісті. Майно як предмет кримінальних правопорушень проти власності – це будь-які матеріальні цінності, яким притаманні ознаки фізичного, економічного, юридичного характеру й які перебувають у чужій для винної особи власності.

Нерухоме майно як предмет протиправного посягання – це введені в цивільний оборот об'єкти, безпосередньо пов'язані із землею або визнані законом нерухомим майном, вилучення та (або) звернення яких на користь винного або третіх осіб передбачає зміну їхнього юридичного статусу через державну реєстрацію права власності на них.

Шахрайство у сфері нерухомості є складним соціально-правовим і кримінологічним явищем, що має характерні властивості й ознаки (високий рівень професійної підготовленості, тісний зв'язок із корупційними та економічними злочинами, висока латентність і значний обсяг кримінальних доходів), що переводить шахрайство з нерухомістю в розряд реальних загроз економічній та кримінологічній безпеці держави, зумовлюючи потребу в розробленні системних профілактичних заходів.

У структурі шахрайства у сфері нерухомості можна назвати такі типи протиправних діянь:

1) шахрайство у сфері некомерційної нерухомості (шахрайство під час будівництва та шахрайство на вторинному ринку житлової нерухомості, або «побутове» шахрайство);

2) шахрайство у сфері комерційної нерухомості: шахрайство з операціями із землею та шахрайство, пов'язане з недружнім поглинанням підприємств.

На практиці існують суспільно небезпечні дії економічної та корупційної спрямованості, пов'язані із шахрайством у сфері нерухомості, які наразі не передбачені кримінальним кодексом, але при цьому завдають

значної шкоди, наприклад незаконне зведення житлових і нежитлових приміщень. Водночас у законодавстві України відсутні єдині підходи до розуміння поняття «нерухоме майно», що пояснюється складністю та практичною неможливістю визначення всього масиву нерухомого майна, а також відсутністю єдиної наукової концепції з цього питання.

Щодо сучасного шахрайства в Україні, то воно набуває дедалі нових витончених, раніше не відомих форм. Усе це визначає ускладнення шахрайських схем, що значною мірою становить велику складність у розкритті досліджуваних кримінальних правопорушень.

Вивчення досвіду інших країн дозволяє відзначити певну наступність у закріпленні кримінальної відповідальності за шахрайство, хоча, безумовно, індивідуальність у вибраних підходах цих країн все одно є.

Проведене компаративне дослідження зарубіжного законодавства показало, що в більшості зарубіжних країн немає спеціального складу або об'єднаної спільним родовим об'єктом групи складів, що передбачають відповідальність за незаконний обіг нерухомості. Здебільшого кримінальна відповідальність настає за загальними нормами. Як правило, посягання на правомірні інтереси власника нерухомого майна розглядається як основний, так і додатковий об'єкт, що нерідко вимагає кваліфікації розкрадань у сфері нерухомості за сукупністю.

## РОЗДІЛ 2.

### КРИМІНАЛЬНО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА

#### 2.1. Об'єктивні ознаки шахрайства у сфері нерухомого майна

Із законодавчого визначення кримінального правопорушення випливає, що це є передбачене кримінальним кодексом суспільно небезпечне винне діяння (дія або бездіяльність), учинене суб'єктом кримінального правопорушення. Поява в кримінальному законі об'єкта кримінального правопорушення означає, що законодавець прагне захистити його від протиправних посягань, що, своєю чергою, є підставою для включення до кримінального кодексу нової кримінально-правової заборони. Згідно з доктриною кримінального права під об'єктом кримінально-правової охорони розуміється те, на що посягає кримінальне правопорушення, тобто на що воно спрямоване, що воно порушує і чому завдає або може завдати істотної шкоди.

Нині під об'єктом кримінального правопорушення переважно розуміють суспільні відносини, які охороняються кримінальним законом. Такі відносини складаються зі зв'язків між суб'єктами з приводу предмета суспільних відносин. У цій роботі ми також виходитимемо з розуміння об'єкта кримінального правопорушення як суспільних відносин.

У теорії кримінального права існує декілька підходів до визначення сутності та змісту категорії «об'єкт кримінального правопорушення», пов'язаних насамперед із відмінностями в розумінні загального об'єкта кримінального правопорушення.

Можна умовно виділити такі концепції об'єкта протиправного посягання.

1. Правова норма як об'єкт кримінального правопорушення. Нормативістська теорія, заснована на формальному визначенні кримінального правопорушення, традиційною доктриною не підтримується. Деякі вчені критикують викладений підхід та зауважують, що тільки норма, яка має реальне життя, може бути порушена [145, с. 19].

2. Об'єкт кримінального правопорушення як сукупність охоронюваних кримінальним законом суспільних відносин. Виходячи із цієї теорії, об'єкт кримінального правопорушення має визначатися як суспільні відносини у сфері права власності на нерухоме майно.

3. Об'єкт кримінального правопорушення – це правове благо, життєвий інтерес, що охороняються нормами кримінального закону.

Традиційним для доктрини українського кримінального права є визнання об'єктом кримінального правопорушення суспільних відносин, поставлених під охорону кримінального закону, яким у результаті діяння винуватої особи заподіюється шкода. При цьому суспільними відносинами вважаються будь-які відносини між людьми в процесі їхньої спільної діяльності або спілкування, що перебувають під охороною правових або моральних норм.

Усупереч загальному визнанню цього підходу, його можна застосувати не до всіх випадків. Як справедливо вказував професор М. Коржанський, «суспільні відносини не можуть існувати без соціальних норм, які їх регулюють. Суспільні відносини – це фактично існуюча поведінка, а соціальні норми – це вимоги до майбутнього поведінки» [61, с.14].

У сучасній правовій доктрині намітилася тенденція відмови від концепції об'єкта кримінального правопорушення як сукупності суспільних відносин на користь тлумачення об'єкта як особистості, на права та інтереси якої здійснюється посягання.



Слід зауважити, що, попри те, що на різних етапах розвитку вітчизняної кримінально-правової доктрини об'єктом кримінального правопорушення традиційно визнавалося те, що потерпає від протиправної дії або бездіяльності чи опиняється внаслідок цього в загрозовому стані, у наукових колах і досі тривають дискусії з приводу об'єкта кримінального правопорушення [145]. До певної міри це підтверджує наявне різноманіття наукових підходів до цієї проблеми. І хоча у теперішній час найпоширенішою залишається розроблена ще за радянських часів теорія про суспільні відносини як об'єкт кримінального правопорушення, не можна не зауважити, що однією із сучасних тенденцій теорії кримінального права є спроби дослідників уникати розуміння об'єкта кримінального правопорушення як суспільних відносин, оскільки таке розуміння об'єкта кримінального правопорушення, на їхню думку, ґрунтується на абстрактних умоглядних ідеологічних постулатах, які штучно запроваджуються в дійсність [144, с.130].

Разом із тим у суспільній свідомості склалася певна установка, згідно з якою шкода не може бути заподіяна цінностям шляхом зміни тільки їхніх властивостей, оскільки для суспільства байдужі цінності, які не залучені в конкретні суспільні відносини.

Зазначимо, що при шахрайстві може бути лише фактичне заволодіння чужим нерухомим майном без реєстрації права власності на нього. Майнова шкода в цьому випадку заподіюється тим, що власник позбавляється можливості володіти і користуватися майном, яке йому належить, наприклад передати в оренду об'єкт комерційної нерухомості. Але здебільшого особа намагається не лише фактично мати можливість володіти й користуватися майном, але й зареєструвати право власності на нього за собою або за іншою особою. Те ж саме можливе і при вимаганні, коли особа може вимагати лише фактичне передавання майна або ж відчуження такого майна потерпілою особою.

Викладені вище підходи повністю відображають той спектр суперечностей, із якими доводиться стикатися при аналізі об'єкта кримінального правопорушення, пов'язаного з незаконним вилученням та (або) зверненням чужого нерухомого майна.

У доктрині кримінального права безпосереднім об'єктом шахрайства у сфері нерухомості традиційно визнаються суспільні відносини власності, причому власність розглядається як економічна і правова категорії. Загальновизнано, що об'єктом кримінального правопорушення завжди виступає те благо, якому кримінальне правопорушення призводить до фактичної шкоди або створює загрозу заподіяння такої шкоди. Як ми вже наголошували, у кримінально-правовій науці найбільше підтримується думка, відповідно до якої саме суспільні відносини, які охороняються кримінальним законом, є об'єктом будь-якого кримінального правопорушення [3, с. 94].

Оборот нерухомого майна складається з різних цивільно-правових угод, пов'язаних із переходом речових прав на нерухомість. Тому заслуговує на увагу така точка зору, згідно з якою в об'єкт шахрайства у сфері нерухомості слід включити ряд речових прав, перш за все право власності в повному обсязі [30].

При цьому деякі вчені логічно стверджують, що при розгляді структури злочинності у сфері обороту житлової нерухомості громадян слід зауважити, що вона багатопланова, складається із сукупності кримінальних правопорушень, спрямованих на різні об'єкти кримінально-правової охорони: життя і здоров'я громадян, свободу особистості, власність, економічну діяльність, порядок управління та інші.

Однак у разі вчинення шахрайства, що призвело до позбавлення громадянина права на житло, об'єктом кримінального правопорушення є не тільки власність, а й право на житло, гарантоване ст. 47 Конституції України. [60]. Із цією точкою зору важко не погодитися, система диференціації кримінальної відповідальності ґрунтується на можливості заподіяння

діянням шкоди одночасно декільком групам суспільних відносин, що становлять основний, додатковий і факультативний об'єкт.

Установлення відповідальності за шахрайство, що спричинило позбавлення права громадянина на житлове приміщення, у ч. 4 ст. 190 КК України дає підставу для висновку, що даний склад кримінального правопорушення посягає одночасно на два об'єкти: основний – відносини власності і факультативний – конституційне право на житло.

Звертаючись до аналізу предмета кримінального правопорушення, важливо зауважити, що предметом шахрайства у сфері нерухомості є не конкретно нерухомість, а чуже майно (кошти – 70 %) і право на чуже майно (саме нерухоме майно – 30 %).

Однак є й інші позиції науковців, які вважають, що шахрайство має два різновиди предмета: речі в складі шахрайства – розкрадання та майно в цілому в складі придбання права на майно [162].

У першому випадку кримінальне правопорушення може бути вчинено шляхом розкрадання (наприклад, отримання шахраями грошових коштів при відчуженні права власності за підробленими документами), у другому – шляхом придбання права на чуже майно (наприклад, у разі придбання ними ж права власності).

Говорячи про вчинення шахрайства у вигляді вилучення або неправомірного заволодіння нерухомим майном, слід розрізняти ситуації, де нерухомі об'єкти виступали в ролі предмета протиправного посягання, а де – складала частину злочинного «антуражу» або обставини скоєння кримінального правопорушення і впливали на мотивацію потерпілої особи.

Характерним прикладом останньої ситуації є кримінальне провадження стосовно особи, яка вчинила шахрайство, тобто заволодіння чужим майном шляхом зловживання довірою, із заподіянням шкоди громадянину в особливо великому розмірі за таких обставинах.

Так навесні 2013 р., точного часу під час досудового розслідування встановити не надалось можливим, в ОСОБА\_1 із корисливих мотивів виник

протиправний намір, направлений на заволодіння чужим майном шляхом зловживання довірою. При цьому ОСОБА\_1 розробила злочинний план згідно з яким вона повинна була встановити матеріально забезпечену людину, яка бажає придбати нерухоме майно в місті Одеса з подальшим оформленням права власності на нього, після чого матеріально забезпечена людина повинна була передати ОСОБА\_1 грошові кошти за придбання й оформлення нерухомого майна, яка в подальшому, не бажаючи виконувати свої зобов'язання, заволодіє чужим майном і оберне їх на свою користь.

Приступивши до реалізації свого протиправного наміру ОСОБА\_1 з'ясувала, що матеріально забезпечена ОСОБА\_7 бажає придбати нерухоме майно в м. Одеса з подальшим оформленням права власності на нього.

Так у березні 2013 р., точний час під час досудового розслідування встановити не надалось можливим, ОСОБА\_1, приступивши до реалізації свого злочинного плану, переслідуючи корисливий мотив, із метою особистого збагачення, під приводом оформлення документів на нерухоме майно запропонувала ОСОБА\_7 придбати у власність нерухоме майно на вигідних умовах за адресами: АДРЕСА\_6; АДРЕСА\_7; АДРЕСА\_8 , з оформленням на нього документів на право власності, переконавши останнього у вигідності і обов'язковості передачі ОСОБА\_1 грошових коштів для оформлення права власності на вищевказані об'єкти, однак реального наміру на виконання покладених на неї обов'язків вона не мала.

20 жовтня 2013 р. та впродовж іншого невстановленого періоду часу цього ж року ОСОБА\_1, знаходячись за адресою: АДРЕСА\_3, отримала від ОСОБА\_7 грошові кошти у сумі 100 тис дол. США (еквівалентну сумі Національного банку України на момент вчинення кримінального правопорушення 1,2 млн грн), про що написала відповідну розписку в присутності ОСОБА\_13, зазначивши, що ОСОБА\_1 зобов'язується оформити право власності на нерухоме майно за адресами: АДРЕСА\_6; АДРЕСА\_7; АДРЕСА\_8, чи повернути грошові кошти у строк до 27 червня 2014 р. в разі невиконання покладених на неї обов'язків.

У подальшому свої зобов'язання ОСОБА\_1 не виконала, грошові кошти у сумі 100 тис доларів США (еквівалентну сумі Національного банку України на момент вчинення кримінального правопорушення 1,2 млн грн), якими вона заволоділа шахрайським шляхом, обернула на свою користь, не вчинивши жодної дії, направленої на оформлення вищезазначених об'єктів нерухомості на ім'я ОСОБА\_7 [19].

Як було встановлено в підрозділі 1.2, до нерухомого майна належать житлові та нежитлові приміщення, комерційна нерухомість, промислові підприємства і складські комплекси, земельні ділянки тощо.

Незважаючи на очевидність цього висновку, у судовій практиці виникає низка гострих питань, пов'язаних із визначенням предмета шахрайства особливо у сфері обороту незабудованих земельних ділянок.

Близько 50% шахрайства відбуваються в житловій сфері та пов'язані з залученням грошових коштів пайовиків, коли компанії-забудовники найчастіше із самого початку не мають наміру та об'єктивної можливості реалізувати проєкт. При цьому найчастіше забудовник укладає з покупцем не договір пайової участі, а договір інвестування, який не підлягає реєстрації в державному реєстрі, що дозволяє забудовникам здійснювати подвійні продажі квартир, продавати квартири до отримання дозволу на будівництво. Велика кількість ошуканих інвесторів пов'язана в першу чергу з низьким рівнем правової грамотності населення, відсутністю попередньої перевірки правостановлюючої і дозвільної документації в забудовника до моменту внесення грошових коштів за майбутню квартиру.

У теорії кримінального права нерідко висловлюється думка, що нерухоме майно не може бути предметом шахрайства через неможливість його фактичного вилучення [48]. У цих випадках, за твердженням авторів, допускається штучне зміщення понять «майно» і «право на майно». Із цими висновками можна погодитися лише частково.

Насамперед важливо наголосити, що далеко не всі об'єкти нерухомості невіддільні від землі, де вони знаходяться. По-друге, було б поспішно

обмежувати весь спектр можливих шахрайських дій лише посяганнями, пов'язаними з набуттям права на чуже майно. У цьому випадку великий ризик латенізації посягань, пов'язаних із фактичним заволодінням чужим нерухомим майном, при збереженні де-юре прав на нього в статутного власника.

З іншого боку не можна не визнати, що стосовно нерухомого майна заподіяння власнику збитків у повному обсязі можливе лише в у разі, якщо на користь винного або третіх осіб реєструється право власності на нерухомість. До правової оцінки набуття права на майно звернемося при аналізі об'єктивної сторони шахрайства, що буде зроблено в підрозділі 2.2.

Об'єктивна сторона кримінального правопорушення – це найбільш змістовна частина складу протиправних діянь, тобто частина протиправної поведінки, що утворює ядро. Без сумніву, кримінальне правопорушення – це єдність внутрішнього і зовнішнього, тобто має як суб'єктивний, психічний зміст, так і зовнішній, об'єктивний прояв. Як слушно зауважують деякі вчені в галузі права, внутрішня сторона виражає психічні процеси, які протікають у свідомості людини, а зовнішня сторона означає прояв людської поведінки в об'єктивній дійсності [127].

Об'єктивна сторона кримінального правопорушення може конструюватись двома способами:

- в одних випадках її характеризує тільки суспільно небезпечне діяння у формі дії чи бездіяльності;

- в інших випадках для наявності об'єктивної сторони крім дії необхідна також наявність суспільно небезпечних наслідків та причинного зв'язку між ними і вчиненим діянням.

Об'єктивними ознаками складу кримінального правопорушення, передбаченого у вітчизняному кримінальному праві, є:

- зовнішній бік суспільно небезпечного діяння, а саме дія або бездіяльність особи;

- спричинені цим діянням будь-які зміни в навколишній дійсності або так званий причинний винний зв'язок;
- заподіяння шкоди суспільним відносинам, що охороняються законом.

Згідно з постановою ККС Верховного Суду України від 05 квітня 2018 р. по справі № 658/1658/16-к, № 51-735км з об'єктивної сторони шахрайство полягає в протиправному заволодінні чужим майном, у набутті права на нього шляхом обману потерпілого чи зловживання його довірою. При цьому обман (приховування певних обставин або повідомлення неправдивих відомостей потерпілому) при шахрайстві застосовується винною особою з метою виникнення в потерпілого впевненості про вигідність або обов'язковість передавання майна чи права на нього. Особливістю шахрайства є те, що винний заволодіває чужим майном, спонукаючи самого потерпілого до передавання йому майна чи уступки права на майно. Тобто при шахрайстві потерпілий, будучи введеним в оману, сам добровільно передає винному майно чи право на нього

Заслуговує на увагу така думка вчених, згідно з якою поняття шахрайства виявляється родовим, що охоплює два різні кримінальні правопорушення: шахрайство – незаконне вилучення (розкрадання) чужого майна шляхом обману або зловживання довірою та шахрайство – набуття права на чуже майно шляхом обману чи зловживання довірою [2].

Ознаки об'єктивної сторони шахрайства у сфері обороту нерухомого майна: суспільно небезпечне діяння, наслідки, що настали, причинний зв'язок між ними.

При заволодінні нерухомим майном шляхом шахрайства у винного відсутні права на майно, яким він заволодіває, і він не отримує законних прав на нього внаслідок вчинення кримінального правопорушення, але через його вилучення у власника отримує фактичну можливість ним користуватися та розпоряджатися.

Набуття права на нерухоме майно – передача винному майна, яке раніше перебувало у власника під впливом обману, що фактично виявляється у

переході майнових прав – права власності, унаслідок чого винний отримує легітимне право на майно, яке можна зарахувати до цивільно-правової категорії «майнові права».

При набутті права на майно останнє може і не вилучатися у власника під час скоєння кримінального правопорушення, якщо потерпілий передає під впливом обману свої права на майно зловмиснику.

Прикладом набуття права на чуже майно шляхом обману та зловживання довірою є обставини, які викладені в рішенні колегії суддів Київського районного суду м. Одеса від 25.06.2020 р. Так наприкінці серпня 2018 р. (більш точна дата не встановлена) близько 15:00 годині, обвинувачена ОСОБА\_1, діючи умисно, з корисливих мотивів, знаходячись біля «Нового ринку», на вул. Кінній в м. Одеса, із метою незаконного отримання права власності на квартиру АДРЕСА\_3, що належить ОСОБА\_2, та подальшого її продажу, спільного з іншими особами, з якими діяв за попередньою змовою (матеріали відносно інших осіб виділені в окреме кримінальне провадження), передав одному з таких спільників фотокартки з власним зображенням для виготовлення завідомо підробленого документа – паспорта громадянина України серії НОМЕР\_1, виданого 13 березня 2012 р. Малиновським РВ ОМУ УМВС України в Одеській області начебто на ім'я ОСОБА\_2. Отримавши в подальшому від свого спільника даний підроблений паспорт, обвинувачений ОСОБА\_1 використав його 25 вересня 2018 р. в ДП «Центр обслуговування громадян», з метою державної реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та 24 жовтня 2018 р. при спробі укладення договору купівлі-продажу зазначеної квартири.

Своїми умисними діями обвинувачений ОСОБА\_1 учинив кримінальне правопорушення, передбачене ч. 5 ст. 27, ч. 3 ст. 358 КК України – пособництво у підробленні посвідчення, яке видається установою і надає права, з метою його використання, учинення за попередньою змовою групою осіб.



25 вересня 2018 р. о 09 год. 23 хв. обвинувачений ОСОБА\_1 , діючи умисно, з корисливих мотивів, перебуваючи в приміщенні Державного підприємства «Центр обслуговування громадян» розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Катерининська, 27/1, з метою незаконного отримання права на продаж квартири АДРЕСА\_3 , використовуючи завідомо підроблений паспорт громадянина України серії НОМЕР\_1 , виданого 13.03.2012 Малиновським РВ ОМУ УМВС України в Одеській області начебто на ім'я ОСОБА\_2, з фотокарткою ОСОБА\_1 та завідомо підроблений договір купівлі-продажу квартири АДРЕСА\_3 , посвідчений 15 листопада 2011 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу ОСОБА\_9 за № 1626, надав їх разом з іншими документами державному реєстратору прав на нерухоме майно ДП «Центр обслуговування громадян» - ОСОБА\_4 , на підставі яких 26 вересня 2018 р. о 10:14 годині державним реєстратором прав на нерухоме майно ДП «Центр обслуговування громадян» - ОСОБА\_5 прийнято рішення про реєстрацію права власності за ОСОБА\_2 на квартиру АДРЕСА\_3 .

Своїми умисними діями обвинувачений ОСОБА\_1 вчинив кримінальне правопорушення, передбачене ч. 4 ст. 358 КК України – використання завідомо підроблених документів.

Крім того, у середині серпня 2018 р., обвинувачений ОСОБА\_1 та три інші особи (матеріали відносно яких виділено в окреме кримінальне провадження), за попередньою змовою між собою, умисно, з корисливих мотивів, без згоди та відома фактичного власника ОСОБА\_2, вирішили спільно, шляхом обману, незаконно продати, належну останньому квартиру АДРЕСА\_3 та отримати з її реалізації від майбутнього покупця грошові кошти, розподілити між собою у відповідних частинах.

Так один із зазначених спільників у середині серпня 2018 р. при особистій зустрічі із ОСОБА\_1, розповів останньому загальний план продажу зазначеної квартири, умовивши при цьому обвинувачений ОСОБА\_1 за винагороду в 500 доларів США – виступити її продавцем. У

подальшому вказаний спільник не встановленим слідством способом отримав та надав ОСОБА\_1 завідомо підроблений паспорт громадянина України серії НОМЕР\_1, виданий начебто на ім'я ОСОБА\_2, в який вклеєна фотокартка ОСОБА\_1 та завідомо підроблений договір купівлі-продажу квартири АДРЕСА\_3, посвідчений 15.12.2011 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу ОСОБА\_9 за № 1626 разом з іншими документами, що давали змогу обвинуваченому ОСОБА\_1 реалізувати дане майно, шляхом укладання нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу. При цьому вказані три спільники, усвідомлюючи шахрайський характер своїх дій та переслідуючи єдиний злочинний умисел, направлений на продаж належної ОСОБА\_2 квартири та отримання з її реалізації грошових коштів, вжили організаційних заходів щодо пошуку покупця на зазначене житло (яким виявилась ОСОБА\_7). Підготовки його до продажу, указували ОСОБА\_1 порядок дій і поведінки при укладанні цього договору купівлі-продажу та після його укладання.

Так 24 жовтня 2018 р. близько о 17:00 год., в офісі агентства нерухомості по вул. Академіка Вільямса, 74 в м. Одеса, обвинувачений ОСОБА\_1, діючи спільно, реалізуючи вказаний попередньо встановлений план, видавши себе за ОСОБА\_2 та використовуючи зазначені правовстановлюючі й інші документи на квартиру АДРЕСА\_3 вартістю 1237865, 77 грн, намагався вказане житло шляхом обману за договором купівлі-продажу відчужити ОСОБА\_7 за належні останній 35 тис. дол. США (що станом на 24 жовтня 2018 р. по курсу Національного банку України еквівалентно 985229,07 грн), однак указаний злочин не було доведено до кінця, оскільки їхні дії були припинені працівниками правоохоронних органів.

Своїми умисними діями обвинувачений ОСОБА\_1 вчинив кримінальне правопорушення, передбачене ч. 2 ст. 15, ч. 4 ст. 190 КК України – закінчений замах на заволодіння чужим майном шляхом обману (шахрайство), учинений за попередньою змовою групою осіб в особливо великих розмірах [14].

Слід зауважити, якщо набуття права на майно шляхом обману або зловживання довірою пов'язане з підробленням офіційних документів (наприклад, подання до органу, який здійснює державну реєстрацію прав, підробленого свідоцтва про право власності чи фальсифікованої нотаріальної довіреності з правом продажу від власника майна), дії правопорушника будуть кваліфіковані додатково за ст. 358 КК України – підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів [76].

Поділяючи позицію вчених щодо того, що підроблення, виготовлення або збут підроблених документів, штампів, печаток, бланків утворюють самостійне кримінальне правопорушення, передбачене ст. 358 КК України, не є складовою або постійною ознакою шахрайства, варто зауважити на певні особливості. Якщо шахрайству передували подібного роду дії, які, згідно із законом, самі по собі вже утворюють кримінальне правопорушення, то в поєднанні з подальшим учиненням розкрадання майна вони становлять реальну сукупність указаних дій, і це позначається на формулюванні їхньої правової кваліфікації. Інакше складається ситуація, коли шахрай лише використовує документ, який було підроблено іншою особою. Але якщо таке використання наявне в процесі вчинення шахрайства як форми обману, у результаті маємо ідеальну сукупність правопорушень [164, с.168].

Як показує судова практика, для констатації наявності складу шахрайства необхідне вчинення кримінального правопорушення у вигляді набуття саме права власності, а не будь-яких інших речових прав.

Наприклад, набуття права найму житлового приміщення, що перебуває в комунальній власності, не утворює склад шахрайства, оскільки власнику майна у разі шкоди не завдається.

Однак якщо особа мала намір надалі набути право власності на дане приміщення, наприклад, шляхом підроблення договору приватизації жилого приміщення з подальшим його поданням до реєструючого органу, але не

довела кримінальне правопорушення до кінця з не залежних від неї причин, її дії можуть бути кваліфіковані як замах на шахрайство.

Потерпілим може бути тільки осудна та доросла особа, а обман малолітньої та недієздатної особи слід кваліфікувати як крадіжку, оскільки останній не усвідомлює, що в результаті обману чи зловживання довірою в нього викрадається майно.

Слід мати на увазі, що згідно з п. 17 постанови Пленуму Верховного Суду України № 10 від 06.11.2009 р. «Про судову практику у справах про злочини проти власності», коли потерпіла особа унаслідок свого віку, фізичних чи психічних вад або через інші обставини не могла правильно оцінювати й розуміти зміст, характер і значення своїх дій або керувати ними, передавання нею майна чи права на таке майно не може вважатися добровільним [115].

На основі викладеного слід зробити висновок, що потерпілим від шахрайства у сфері нерухомості є особа, якій завдано реальні збитки або чії права було порушено внаслідок протиправних дій, тобто саме власник нерухомого майна. При цьому не є обов'язковою умовою настання кримінальної відповідальності вплив обману чи зловживання довірою саме на власника майна.

Склад шахрайства є матеріальним, відповідно шахрайство, учинене у вигляді набуття права на чуже майно, вважається закінченим з моменту отримання злочинцем права власності. Він отримує право на майно, порушуючи тим самим речові відносини.

Способи вчинення шахрайства – обман чи зловживання довірою. Обман полягає в повідомленні свідомо хибних відомостей, які не відповідають дійсності (наприклад, обтяження, що є у майна, судові претензії, його технічний стан), справляння інформаційного впливу на потерпілого з метою спонукати останнього передати шахраю майно або право на нього, що належить потерпілому.

Згідно з п. 17 постанови Пленуму Верховного Суду України № 10 від 06.11.2009 р. «Про судову практику у справах про злочини проти власності» обман (повідомлення потерпілому неправдивих відомостей або приховування певних обставин) чи зловживання довірою (недобросовісне використання довіри потерпілого) при шахрайстві застосовуються винною особою для виникнення в потерпілого впевненості у вигідності або ж обов'язковості передавання їй майна чи права на таке майно. Обов'язковою ознакою шахрайства є добровільне передавання потерпілим майна чи права на таке майно [115].

У науці виділяється два види обману: спотворення істини чи повна неправда (активний обман), умовчання про істину, коли повідомлення про неї може вплинути на ухвалення потерпілим рішення (пасивний обман).

П. С. Матишевський наводить такі види пасивного обману:

1) умисне замовчування винним про обставини, які спричинили виникнення помилки потерпілого щодо правомірності передавання майна винному;

2) свідоме використання чужої помилки (до виникненні якої винний не причетний), що спричинило передавання майна винному [85].

Учені [2; 22; 26; 44; 83] з урахуванням судової практики виділяють типові форми обману: обман щодо намірів (хибні обіцянки), обман щодо предмета, щодо особистості, щодо різних подій та дій.

Зловживання довірою полягає у використанні винним у корисливих цілях особистих довірчих взаємин із потерпілим, сформованих між ними через низку обставин, із метою спонукати його передати своє майно третім особам.

Способи вчинення шахрайства (обман та зловживання довірою) мають такі загальні ознаки:

- винна особа має на меті присвоєння ще до фактичного отримання майна чи прав на нього, при цьому реального наміру виконати свої зобов'язання, пов'язані з передачею майна чи прав на нього, вона не має;

- потерпілий передає своє майно чи декларацію про нього виключно за своєю волею, ніяк не перешкоджаючи його вилученню, діючи під впливом обману чи введення в оману;

- крім фактичної можливості розпорядитися майном або правами на нього винна особа наділяється певними повноваженнями щодо майна, наприклад розпорядженням коштів, отриманих на будівництво під заставу земельної ділянки та прав за інвестиційним договором.

Такі ознаки дозволяють відрізнити шахрайство від інших кримінальних правопорушень, пов'язаних із незаконним вилученням та (або) зверненням чужого нерухомого майна, насамперед від вимагання та низки кримінальних правопорушень у сфері економічної діяльності.

У постанові Касаційного кримінального суду Верховного Суду України від 16 травня 2018 р. у справі № 1522/507/2012 визначено, що шахрайство є формою заволодіння майном або набуття права на майно через обман чи зловживання довірою. У такому випадку шахрайство є кримінальним правопорушенням із матеріальним складом, обов'язковою ознакою якого є настання суспільно небезпечних наслідків, якими є заподіяна шкода, унаслідок заволодіння майном або набуття права на нього у відповідний спосіб.

Шахрайство вважається закінченим кримінальним правопорушенням, якщо винний заволодіває предметом кримінального правопорушення виключно через обман або зловживання довірою і після цього має реальну можливість розпоряджатися ним як своїм власним. Це означає, що шахрайство передбачає таку форму переходу певного предмета у володіння винного, яка дозволяє йому реально вчинити хоча б початкове розпорядження. Якщо ж особа, яка внаслідок протиправних дій заволоділа майном, такої реальної можливості не мала, то її дії варто розглядати залежно від обставин справи як закінчений або ж незакінчений замах на вчинення шахрайства [115].

Верховний Суд колегією суддів Другої судової палати Касаційного кримінального суду по справі № 658/1658/16-к від 05 квітня 2018 р. зауважив, що «з об'єктивної сторони шахрайство полягає в протиправному заволодінні чужим майном, у набутті права на нього шляхом обману потерпілого чи зловживання його довірою. При цьому обман (приховування певних обставин або повідомлення потерпілому неправдивих відомостей) при шахрайстві застосовується винною особою для виникнення в потерпілого впевненості про вигідність або обов'язковість передачі йому майна чи права на нього» [111].

Вітчизняні науковці, розкриваючи сутність поняття обману, зауважують, що він складається з двох елементів: неправди та введення в оману, як результату такої неправди. Поняття «неправда» тут є представленням того, що не існує, тобто повідомленням про такий факт, якого не було зовсім, вигадкою, коли особа для викрадення майна повідомляє «небувалі випадки», або перекручуванням факту, що мав місце, з одночасним повідомленням різних додаткових подробиць [140, с. 206].

Наприклад, досудовим розслідуванням встановлено, що три мешканці Львова уклали фіктивний договір купівлі-продажу нежитлових приміщень, які належали на праві власності територіальній громаді м. Львів в особі Львівської міської ради. Згодом вони, діючи шляхом обману і використовуючи підроблені документи, отримали рішення Третейського суду про визнання дійсним правочину, на підставі якого зареєстрували право власності на нежитлові приміщення загальною площею 847,2 м<sup>2</sup>. Унаслідок таких дій територіальній громаді завдано матеріальну шкоду на загальну суму 12,1 млн грн.

Окрім того, один з обвинувачених як власник незаконно набутого майна з метою його легалізації у вересні 2012 р. в приміщенні нотаріальної контори уклав договір дарування часток цих нежитлових приміщень. На підставі цього договору в подальшому підставна особа незаконно набула право власності на об'єкт [23].

Особливістю шахрайства є те, що винний заволодіває чужим майном шляхом спонукання самого потерпілого до передачі йому майна чи уступки права на майно. Тобто при шахрайстві потерпілий, будучи введеним в оману, сам добровільно передає винному майно чи право на нього.

При цьому на відміну від відкритого викрадення майна (грабежу), закінченим шахрайство вважається з моменту фактичного одержання винним майна чи права на нього.

У зв'язку з введенням в Україні воєнного стану посилено роль нотаріуса у посвідченні угод з нерухомістю, наприклад купівлі-продажу квартири. Зокрема наказом Міністерства юстиції України № 1406/5 від 19 квітня 2023 р. внесено зміни до переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 03 травня 2022 року № 1760/5. Відповідний перелік діє у новій редакції. До вказаного переліку включені державні та приватні нотаріуси України, які перебувають на своїх робочих місцях та фактично здійснюють нотаріальну діяльність, а також відповідають певним критеріям. Водночас перелік містить застереження про заборону вчинення певними нотаріусами окремих нотаріальних дій. Нотаріуси, включені до переліку, отримали право в умовах воєнного стану посвідчувати договори щодо відчуження, поділу (виділу) нерухомого майна; спадкові договори; договори іпотеки, про заміну кредитора (відступлення прав вимоги) за кредитним договором та/або договором іпотеки, задоволення вимог іпотекодержателя, встановлення довірчої власності на нерухоме майно; договори про визначення розміру часток у праві спільної власності, поділу спільного майна подружжя (виділу з нього); договори позички, найму (оренди), лізингу будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) на строк не менш як три роки; договори відчуження цінних паперів, корпоративних прав, у тому числі договорів про внесення змін до таких договорів або їх розірвання (припинення); довіреності на право розпорядження нерухомим майном, управління і розпорядження цінними



паперами, корпоративними правами, на право доступу до індивідуального банківського сейфа; засвідчувати справжність підпису на актах приймання-передачі частки (частини частки) у статутному (складеному) капіталі (статутному фонді) юридичної особи; видавати свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя (колишнього з подружжя) на підставі їх спільної заяви, свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (електронних аукціонів), у тому числі тих, що не відбулися.

Важливим питанням при укладанні та подальшій державній реєстрації угоди з нерухомістю є перевірка нотаріусом дієздатності сторін за договором, але в разі простої письмової форми громадяни фактично не можуть провести таку перевірку і часто не розуміють, які правові наслідки спричиняє визнання угоди недійсною. Наприклад, на прохання продавця у договорі вказується ціна 100 тис. грн при реальній ціні 10 млн грн. Після державної реєстрації продавець отримує кошти, а через тиждень приносить довідку з травмпункту про отриману в день укладання договору травми голови, далі подає позов до суду про визнання угоди недійсною через те, що він не міг усвідомлювати свої дії під час укладання угоди. При нотаріальному посвідченні договору купівлі-продажу нотаріус повинен засвідчити особу та дієздатність сторін.

Попри це щорічно зростає кількість випадків шахрайства, пов'язаного з відчуженням житлових і нежитлових приміщень, та кількість цивільно-правових позовів про захист своїх прав.

Дії шахраїв, спрямовані на незаконне заволодіння приватним житлом, можуть учинятися на будь-якому етапі здійснення правочину. Зокрема, вони починаються з підроблення, збирання в різних місцях (в органах державної міграційної служби, органах опіки та піклування та ін.) документів, які необхідні для укладення угоди, продовжуються нотаріальним посвідченням договору та його реєстрацією, а закінчуються безпосереднім заволодінням нерухомим майном та правом власності на таке майно. Це підтверджується й узагальненими даними вивчення кримінальних проваджень, згідно з якими у 86,2 % випадків місцем учинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням

приватного майна, виступають декілька місць. При цьому нотаріальна контора майже завжди фігурує як основне місце вчинення кримінального правопорушення цієї категорії [100, с. 140].

Такий факт можна пояснити тим, що правочини про відчуження нерухомого майна не можуть учинитися без нотаріального посвідчення договору та його державної реєстрації. Зокрема, згідно зі ст.ст. 657, 716, 719, 1303 Цивільного кодексу України, договори купівлі-продажу, спадкування, міни, дарування обов'язково укладаються в письмовій формі і підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. До того ж у ч. 3 ст. 640 Цивільного кодексу України встановлено, що в разі необхідності нотаріального посвідчення договору і його державної реєстрації він є укладеним із моменту державної реєстрації [156].

Безумовно, особи, які вдаються до шахрайства, розуміють, що в разі недотримання ними встановленої форми договору про відчуження нерухомого майна наслідком буде його неукладення, що перешкоджатиме подальшому заволодінню указаним майном. Зважаючи на це, механізму їхньої протиправної діяльності включає супроводження шахрайських дій аж до стадії нотаріального посвідчення та державної реєстрації прав на житло включно. Зокрема, при вчиненні шахрайства на вторинному ринку нерухомості кінцевим результатом здебільшого є заволодіння правом на нерухоме майно, що виражається в нотаріальному посвідченні, державній реєстрації такого права та отриманні певного документа, який посвідчує право на володіння, користування та розпорядження нерухомим майном.

Виняток складає є шахрайство, яке пов'язане з попередньою передплатою за укладення угоди в майбутньому, коли предметом шахрайства виступають грошові кошти, а кримінальне правопорушення вже на такій стадії вважатиметься завершеним.

Згідно з вимогами Закону України «Про нотаріат», посвідчення договорів про відчуження нерухомого майна вчиняється за місцем перебування останнього, зокрема нотаріальні дії з посвідчення правочинів,

які спрямовані на відчуження нерухомого майна, учиняються в приміщенні державної нотаріальної контори, у державному нотаріальному архіві або приміщенні, яке є робочим місцем приватного нотаріуса. Згідно зі ст. 52 Закону України «Про нотаріат», доказом учинення нотаріальної дії є запис у реєстрі для реєстрації нотаріальних дій. У цьому самому реєстрі вказано час учинення правочину [118].

Прикладом набуття права на нерухоме майно шляхом обману та зловживання довірою за участю нотаріуса, є обставини, які викладені в рішенні від 15 листопада 2017 р. колегією суддів Приморського районного суду м. Одеси. Так у 2012 р., більш точну дату в ході слідства не встановлено, ОСОБА\_1 через своїх знайомих познайомився із ОСОБА\_4, з якою в подальшому підтримував дружні стосунки.

Приблизно у травні 2013 р., більш точну дату в ході проведення досудового розслідування не встановлено, ОСОБА\_1 з метою заволодіння чужим майном, а саме грошовими коштами від продажу квартири АДРЕСА\_1, використовуючи дружні стосунки із ОСОБА\_4, відносно якої відкрито кримінальне провадження №12015160500004017 від 30.05.23015 за ознаками злочину, передбаченого ч.4 ст. 358 КК України, закінчено та 10.06.2015 направлений обвинувальний акт до Приморського районного суду м. Одеси, увів останню в оману щодо необхідності одержання в кредит грошових коштів для відкриття власного бізнесу, оформити в заставу квартиру АДРЕСА\_1, яка належала на праві власності ОСОБА\_5 і з якою ОСОБА\_1 перебував у цивільному шлюбі у зв'язку із чим, отримав від ОСОБА\_4 дві її фотокартки.

При цьому ОСОБА\_1 запевнив ОСОБА\_4, що ОСОБА\_6 не заперечувала на проведення вищезазначеної дії, тому що постійно перебуває в рейсі і не має можливості прийти до нотаріуса, а також повідомив, що умови договору позики він виконуватиме у повному обсязі та поверне всі грошові кошти в повному обсязі.

Через певний час ОСОБА\_1 передав ОСОБА\_4 паспорт громадянина України НОМЕР\_1, виданий 30.09.1996 р. Приморським РВ ОМУ ГУМВС України в Одеській області на ім'я ОСОБА\_6, у якому була вклеєна фотокартка ОСОБА\_4 та познайомив її із ОСОБА\_7, який погодився надати грошові кошти у сумі 30 тис. доларів США під заставу квартири АДРЕСА\_1. Також ОСОБА\_1 повідомив ОСОБА\_4, що паспорт із її фотокарткою виконаний у м. Київ не відомою йому особою за грошову винагороду.

У подальшому, реалізуючи свій протиправний намір на отримання шахрайським шляхом грошових коштів від продажу квартири, ОСОБА\_1 разом із ОСОБА\_4, 22.08.2013 у денний час, прийшов до приміщення приватного нотаріуса Одеського міського нотаріального округу ОСОБА\_8., розташованого за адресою: АДРЕСА\_5, де ОСОБА\_4 виконуючи домовленість, надала підроблений паспорт громадянина України НОМЕР\_1 виданий 30.09.1996 р. Приморським РВ ОМУ ГУМВС України в Одеській області на ім'я ОСОБА\_6 та передані ОСОБА\_1 правоустановчі документи на квартиру АДРЕСА\_1, у якому вклеєна її фотокартка. Після чого, представившись ОСОБА\_6, підписала разом із ОСОБА\_7 договір позики грошей у сумі 297660 грн, що в еквіваленті за домовленістю сторін, становило 36 300 дол. США по курсу Національного банку України, а також із метою забезпечення зобов'язань виконання умов вказаного договору, підписала іпотечний договір та договір про задоволення вимог іпотекодержателя від 22.08.2013 р., предметом якого виступила квартира АДРЕСА\_1, яка належала ОСОБА\_6.

Отримані від ОСОБА\_7 грошові кошти, зазначені в договорі, ОСОБА\_4, у цей же день після виходу з приміщення приватного нотаріуса одразу передала їх у повному обсязі ОСОБА\_1.

Крім того, ураховуючи, що в подальшому ОСОБА\_1 не виконав у повному обсязі взяті на себе зобов'язання щодо виплати грошових коштів ОСОБА\_7, на виконання заяви ОСОБА\_7, який являвся іпотекодержателем нерухомого майна, а саме квартири АДРЕСА\_1, ОСОБА\_1 наказав по

телефону ОСОБА\_4 прибути 23.04.2014 р. до нотаріальної контори приватного нотаріуса Одеського міського нотаріального округу ОСОБА\_8, розташованої у АДРЕСА\_5, де з метою виконання вимог іпотекодержателя, ОСОБА\_4, на вимогу ОСОБА\_1, надала приватному нотаріусу паспорт громадянина України на ім'я ОСОБА\_6 НОМЕР\_1, який останньою був втрачений у вересні 2013 р., із вклеєною в ньому фотокарткою ОСОБА\_4. Унаслідок чого в цей же день приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу ОСОБА\_8 зареєстровано в реєстрі під № 2469 від 23.04.2014 р. договір купівлі-продажу майна, а саме квартири АДРЕСА\_1, який був укладений між ОСОБА\_6 та ОСОБА\_9, чим потерпілій ОСОБА\_6 завдані матеріальні збитки на суму 581 569 грн.

Указаними діями ОСОБА\_1 вчинив злочин, передбачений ч. 4 ст. 190 КК України за кваліфікуючою ознакою – заволодіння чужим майном шляхом зловживання довірою (шахрайство), учинене в особливо великому розмірі [17].

Сфера обороту нерухомого майна є надто привабливою для протиправних посягань, оскільки постає можливість учинити кримінальні правопорушення в різний спосіб, водночас отримуючи значні прибутки. Формально оборот нерухомого майна відбувається в різних галузях економіки: будівництво, інвестиційна сфера, на первинному і вторинному ринку нерухомості і т. ін. Зловмисники, розробляючи певні плани, обирають способи їх реалізації залежно від низки чинників: отримання якнайбільшого прибутку, зменшення ризику викриття, обізнаність потенційної жертви про вчинення щодо неї кримінального правопорушення, а відповідно, і можливість її звернення до правоохоронних органів, рівень контролю сфери, де планується вчинення кримінального правопорушення, можливість правоохоронних органів зафіксувати протиправні дії, а отже, і довести факт учинення кримінального правопорушення тощо [166, с.15–20].

Існують дві найбільш поширені шахрайські схеми купівлі-продажу нерухомості в новобудовах.

1. Продаж права, а не нерухомого майна на етапі будівництва (ризик, що об'єкт так і не буде побудований або введений в експлуатацію). Укладають інвестиційний договір на будівництво житла – двостороння угода між забудовником з одного боку та інвестором – з іншої. Такі договори іноді називаються інакше, наприклад підяду, пайової участі в будівництві, спільній діяльності. Але їх сутність практично є ідентичною. Інвестор несе зобов'язання вносити інвестиції, зазвичай – гроші, у передбаченому договором порядку, і після закінчення будівництва має право одержати у власність житло. Забудовник бере зобов'язання витратити одержані від інвестора кошти на будівництво житла й в остаточному підсумку передати у власність інвестора нерухомість. І хоча такі угоди не належать до будь-якої групи договорів, передбаченої Цивільним кодексом або Господарським кодексом, проте ці договори не суперечать чинному законодавству. Адже укладення таких угод ґрунтується на принципі свободи договору, який передбачено в ст. 3, ст. 627 Цивільного кодексу України [156].

Аналізуючи способи вчинення шахрайства при фінансуванні будівництва житла, зазначимо, що, незважаючи на індивідуальні особливості механізму кожного окремо взятого правопорушення, загалом можна виокремити дві типові групи шахрайства. Перша група – шахрайство в чистому вигляді, коли зловмисники або взагалі не мають на меті ведення будівництва (кошти залучаються фактично на нульовому етапі будівельних робіт, ведення яких навіть і не планується), або коли будівельні роботи ведуться лише позірно (зазвичай, на початкових етапах) без наміру їх закінчити. Друга група – це види шахрайства, при яких реально ведеться будівництво обіцяного об'єкта нерухомості, однак закінчити яке неможливо внаслідок частково нецільового використання коштів, які було залучено для фінансування будівництва, або ж взяття на себе забудовником зобов'язань, які він завідомо не міг виконати [159].

2. Продаж нерухомості декілька разів (коли шахраї продають одні і ті ж «квадратні метри» різним особам). Слід зауважити, що навіть якщо в разі

будівництва багатоквартирного будинку з громадянином укладено інвестиційний договір на будівництво житла, який пройшов державну реєстрацію, це не гарантує отримання пайовиком житлового приміщення у власність у разі банкрутства забудовника. Сам факт державної реєстрації такого договору лише підтверджує, що в забудовника оформлені належним чином земельно-майнові відносини та вихідна дозвільна документація.

При кваліфікації кримінальних правопорушень у сфері будівництва багатоквартирного будинку необхідно встановити наявність наміру на невиконання своїх зобов'язань забудовником. Це може бути відсутність реальних коштів для здійснення будівництва, оформлених земельно-правових відносин, експертизи проєкту, укладеного договору пайової участі в будівництві або його аналогу (наприклад договір співінвестування), а також створення забудовником видимості будівництва для початку реалізації квартир – облаштування будівельного майданчика, відкопування котловану (так звана «імітаційна діяльність забудовника» для введення пайовика в оману).

Сьогодні зловмисники активно застосовують у своїй протиправній діяльності досягнення науково-технічного прогресу, унаслідок чого процес «технологізації» і «цифровізації» суспільства зумовив появу «інноваційних» способів учинення кримінальних правопорушень різних категорій. Зокрема, з'явилося багато варіантів кримінальних правопорушень і у сфері нерухомості. Такі дії характеризуються швидкою адаптацією до новацій у ринкових відносинах та відповідних законодавчих змін, маскуванню під укладення цивільно-правових правочинів, використанням технічних засобів, створенням фіктивних фірм і нотаріальних контор, знанням злочинцями правової регламентації укладення правочинів тощо [126, с.15]. Галузь житлового будівництва є важливим чинником економіки, яка сьогодні перетворюється на національний економічний пріоритет в умовах збільшення кількості внутрішньо переміщених осіб та внаслідок цього потреби в розширенні доступності житла [138, с.143].

Як приклад шахрайства у сфері нерухомості з використанням інвестиційних угод можна навести справу № 520/14844/18, за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч. 2 ст. 190, ч. 5 ст. 191 та ст. 356 КК України, яку розглядає слідчий суддя Київського районного суду м. Одеса. Так у ході досудового слідства встановлено, що у період 2015–2016 рр. посадові особи обслуговуючого кооперативу «Набережний квартал Жаботинського» (код ЄДРПОУ 39446851), із метою власного збагачення, без дозвільних документів на будівництво, розробленої належної містобудівної документації, достовірно знаючи, що надано припис на зупинення будівельних робіт, а дозвіл на проведення будівельних робіт анульовано, уклали низку договорів із громадянами про сплату пайових внесків з організації будівництва житлового 27-поверхового будинку за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Жаботинського (у районі 6-ї станції Великого Фонтану).

Договори про сплату пайових внесків укладались у «відділі продажів», який був розташований у металевій тимчасовій споруді, яка була встановлена на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Жаботинського, 3/1. Оформлення всіх необхідних документів здійснювали представники-менеджери «відділу продаж» ОК «Набережний квартал Жаботинського».

Згідно з п. 1.2 даний договір вважається заявою учасника про вступ до асоційованих членів обслуговуючого кооперативу «Набережний квартал Жаботинського». Після зарахування вступного та цільового внеску грошових коштів на рахунок даного кооперативу договір вважається рішенням голови про прийняття учасника до асоційованих членів.

Також за умовами даних договорів про сплату пайових внесків забудовник обслуговуючий кооператив «Набережний квартал Жаботинського» (код ЄДРПОУ 39446851) зобов'язався збудувати двох секційний житловий будинок у районі 6-ї станції В. Фонтану у м. Одесі (будівельна адреса: вул. Жаботинського, 3/1).



Даними договорами передбачено закінчення будівельно-монтажних робіт у строк до III кварталу 2016 р. та передача приміщень у збудованому будинку пайщикам з усіма необхідними документами для реєстрації права власності на нерухоме майно.

У період серпня – вересня 2016 р. «відділ продажу» обслуговуючого кооперативу «Набережний квартал Жаботинського» зачинився, на телефонні дзвінки менеджери не відповідають.

Згідно з висновками судово-економічної експертизи асоційованим членам кооперативу завдані збитки у сумі 124 млн грн., а згідно з висновками судово-будівельної експертизи встановлено, що першу секцію будинку не завершено, а зведення другої секції не розпочато, у той час як здача останньої мала відбутись у IV кварталі 2016 р. [148].

З огляду на матеріали слідчої та судової практики можна виокремити декілька варіантів правопорушень, які вчиняються на ринку житлового будівництва:

- кримінальні правопорушення проти власності: шахрайство (ст. 190 Кримінального кодексу (КК) України);
- привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем (ст. 191 КК України);
- заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою (ст. 192 КК України);
- кримінальні правопорушення у сфері господарської діяльності, легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом (ст. 209 КК України);
- шахрайство з фінансовими ресурсами (ст. 222 КК України);
- підроблення документів, печаток, штампів та бланків, їх збут, використання підроблених документів (ст. 358 КК України);
- кримінальні правопорушення у сфері службової діяльності та професійної діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг (ст.ст. 364, 366 КК України) [74].

Отже, шахрайство, пов'язане із залученням коштів громадян на будівництво житлової нерухомості як складова фінансового шахрайства, – це комплекс криміналістично однорідних технологій заволодіння нерухомим майном (або ж фінансовими ресурсами) громадян, які інвестують кошти у фінансування будівництва житла, що вчиняються шляхом обману та (або) зловживання довірою [81, с. 142].

Таким чином, сфера нерухомості залишається привабливою для протиправних посягань у зв'язку з можливістю вчиняти кримінальні правопорушення різними способами й отримувати значні прибутки. Формально оборот житла відбувається в різних сферах економіки: будівництво, інвестиційна сфера, первинний і вторинний ринок нерухомості тощо. Зловмисники, які планують певні дії, обирають способи їх учинення залежно від низки чинників: отримання якнайбільшого прибутку, зменшення ризику викриття, обізнаність потенційної жертви про вчинення щодо неї кримінального правопорушення, а відповідно, і можливість її звернення до правоохоронних органів, рівень контролю сфери, де планується злочин, можливість правоохоронних органів зафіксувати протиправні дії, а отже, і довести факт учинення кримінального правопорушення тощо [166, с. 18].

При дослідженні об'єктивної сторони шахрайства та самого об'єкта кримінального правопорушення ми розглядали не тільки традиційно визнані суспільні відносини власності, а й поняття «право на майно», яке гарантовано Конституцією України. Проаналізувавши думки вчених, дійшли висновку, що неможливо дійти єдиного розуміння щодо цього поняття.

На основі дослідження можна зробити висновки про проблему притягнення до кримінальної відповідальності всіх учасників кримінального правопорушення, скоєного у сфері обороту нерухомого майна. Для вчинення такого роду кримінальних правопорушень треба залучати багатьох осіб: ріелтора, банківського працівника, нотаріуса, навіть працівників правоохоронних та судових органів.

На підставі дослідження можемо зробити висновок: щоб обман і зловживання довірою символізували саме заволодіння майном або правом на майно, вони повинні відповідати таким ознакам;

1) ще до отримання майна чи права на нього винний має переслідувати мету ними заволодіти, уже на цей момент він має прийняти рішення не повертати отримане майно чи його вартість потерпілому;

2) потерпілий від шахрайства сам передає майно чи право на нього винному;

3) крім фактичного доступу до майна чи права на нього, винний повинен отримати від потерпілого право на здійснення щодо них будь-яких повноважень. Винний може отримати майно, наприклад, для ремонту, в оренду, у користування, розпорядження, для транспортування, охорони тощо.

## **2.2. Суб'єктивні ознаки шахрайства у сфері нерухомого майна**

Традиційно характеристика суб'єктивних ознак складу кримінальне правопорушення включає аналіз суб'єкта правопорушення і суб'єктивної сторони. Під суб'єктивною стороною розуміється внутрішня (по відношенню до об'єктивної сторони), психологічна характеристика протиправної поведінки, яка полягає в психічному відношенні правопорушника до вчиненого діяння загалом та його окремих юридично значимих елементів об'єктивного характеру зокрема.

Шахрайство, як будь-яке кримінальне правопорушення, – це завжди певна поведінка його суб'єкта, яка спостерігається зовні й зумовлена внутрішнім ставленням до неї винної особи.

Із суб'єктивного боку шахрайство у сфері підприємницької діяльності, як і будь-яке інше шахрайство, характеризується навмисною формою вини.

Воно може бути скоєно тільки з прямим наміром, спрямованим на протиправне вилучення (розкрадання) майна (або набуття права на майно), та корисливою метою. Необережне введення в оману, що спричинило заподіяння майнової шкоди, виключає кримінальну відповідальність.

Кримінальним правопорушенням у науковій літературі визнається конкретний акт вольової поведінки людини, учинений під контролем її свідомості.

Повну картину про склад кримінального правопорушення може дати не лише виражений зовні вольовий вчинок людини, але також приховані від очей процеси, які відбуваються у свідомості винного. Особливістю людської психіки є здатність мислити, усвідомлювати дійсність, передбачати наслідки подій, планувати свої дії. Не можна наочно побачити думки людини, від неї можна лише почути про них. Однак, спостерігаючи та аналізуючи зовнішній прояв діяльності людини, можна зробити певні висновки про зміст її психічної діяльності.

У теорії кримінального права елементом складу кримінального правопорушення, який безпосередньо пов'язаний із психічною діяльністю людини, називають суб'єктивну сторону. На початковому етапі свого розвитку вчення про суб'єктивну сторону пов'язувало її з таким поняттям, як внутрішня сторона вчиненого.

Унаслідок розвитку доктрини було встановлено, що основною ознакою суб'єктивної сторони виступає вина. У теперішній час більшість фахівців, характеризуючи суб'єктивну сторону, говорить про сукупність юридичних ознак: вина, мотив, мета, а окремі вчені виділяють емоції [12]. До певного моменту мотив, мета й емоції взагалі не розглядалися в межах загальної частини кримінального права. Їхні дослідження проводилися в межах певних кримінальних правопорушень, наприклад, суспільно небезпечних діянь проти життя, власності та держави.

Вина як певна форма психічного ставлення особи до скоєного суспільно небезпечного діяння є ядром суб'єктивної сторони, але не є вичерпним для її змісту.

Зміст суб'єктивної сторони складу кримінального правопорушення характеризується такими юридичними ознаками, як вина, мотив та мета кримінального правопорушення.

Виходячи з характеристики об'єктивної сторони, важко уявити ситуацію, за якої обвинувачений у скоєнні шахрайства, роблячи обман чи зловживання довірою, не усвідомлював би суспільної небезпеки своїх дій (бездіяльності), можливості або неминучості настання внаслідок його дій наслідків у вигляді заподіяння шкоди власнику або іншому законному володільцю майна і при цьому не бажав би їх настання або ставився до них байдуже, як це має місце при непрямому намірі. Однак, якщо особа сама добросовісно помиляється щодо наявності в неї будь-яких прав на це майно, мови про шахрайство не може йти, оскільки відсутній необхідний елемент суб'єктивної сторони у вигляді провини.

Для характеристики шахрайства важливе значення має суб'єктивна сторона вчинення кримінального правопорушення. Це його внутрішня сторона, тобто психічна діяльність особи, що відображає ставлення її свідомості та волі до суспільно небезпечного діяння, яке нею вчиняється, і до його наслідків [3, с.159].

Основною ознакою, що характеризує суб'єктивну сторону діяння, є вина. Вина як невід'ємний елемент суб'єктивної сторони кримінального правопорушення і обов'язкова ознака складу кримінального правопорушення нерозривно пов'язана з об'єктом і об'єктивною стороною. Вона найбільше зосереджує в собі ознаки об'єкта і об'єктивної сторони, відображаючи те, як ці ознаки проходять крізь призму свідомості і волі [3, с.128].

Свідомість і воля є елементами психічної діяльності людини, сукупність яких створює зміст вини, вони перебувають у тісній взаємодії і відбивають

інтелектуальний і вольовий момент діяння. Різні поєднання цих елементів створюють дві форми вини – умисел і необережність.

Вина при вчиненні шахрайства характеризується прямим умислом [94, с.506; 95, с.538]. Зміст прямого умислу, як відомо, утворюють два елементи: інтелектуальний і вольовий. Інтелектуальний елемент містить дві ознаки: усвідомлення суспільно небезпечного характеру вчиненого діяння і передбачення настання суспільно небезпечних наслідків. Вольовий елемент містить одну ознаку, якою є бажання настання суспільно небезпечних наслідків, що передбачаються винною особою.

Винна особа, учиняючи шахрайство, повністю усвідомлює суспільну небезпеку самого діяння, тобто фактичну сторону діяння та його суспільне значення, усвідомлює об'єкт і предмет кримінального правопорушення, цінність матеріальних благ та інших предметів спеціального призначення, усвідомлює спосіб учинення кримінального правопорушення, той факт, що свідомо вводить потерпілого в оману шляхом обману чи зловживання довірою, що останній лише зовнішньо добровільно передає їй предмет кримінального правопорушення, тоді як фактично ця воля потерпілого є фіктивною, усвідомлює факт заволодіння нерухомим майном, правом на нерухоме майно чи предметами спеціального призначення. Передбачення суспільно небезпечних наслідків як ознака інтелектуального моменту умислу означає здатність особи уявити подальший розвиток подій і настання можливих або неминучих наслідків. При вчиненні шахрайства особа передбачає виникнення в результаті її дій у потерпілого впевненості у вигідності чи обов'язковості передачі їй нерухомого майна, права на нерухоме майно або предметів спеціального призначення, а також передбачає настання наслідків у вигляді спричинення чи реальної можливості спричинення матеріальної та іншої шкоди.

Вольовий момент прямого умислу характеризується бажанням особи настання суспільно небезпечних наслідків. При цьому бажання як вольова ознака прямого умислу полягає в прагненні до результату, наслідків, тобто з

прямим умислом можуть досягатися лише ті результати й наслідки, які виступають як мета винного. За наявності прямого умислу мета і наслідки перебувають у нерозривному зв'язку і, як зазначають деякі вчені [4; 45], бажання як ознака умислу полягає в прагненні до певних наслідків.

На мету шахрайських дій прямо вказується в п. 17 постанови Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 р. № 10, відповідно до якого обман чи зловживання довірою при шахрайстві застосовується винною особою для виникнення в потерпілого впевненості у вигідності чи обов'язковості передавання їй певних матеріальних благ чи інших предметів [115, с.425].

Зміст інтелектуального елемента провини має свідомо-пізнавальний характер. Усвідомлення буквально означає повне розуміння або доведення до своєї свідомості важливості об'єкта, що охороняється від посягання внаслідок шахрайства. При цьому винний розуміє громадську загрозу свого діяння, тобто можливість чи неминучість, заподіяння шкоди об'єкту посягання внаслідок учинення дій або бездіяльності, що входять до об'єктивної сторони шахрайства. Наявність спеціально обумовленої мети виключає непрямий умисел, відповідно до якого наслідки від дії являють собою небажаний ефект від кримінального правопорушення, тому що винний за будь-якої форми розкрадання завжди бажає їх настання. Тому непрямий умисел, а тим більше необережна форма провини, виключаються.

Як зазначалося раніше, вина є не єдиною ознакою суб'єктивної сторони. Для повноти картини є факультативні ознаки, такі як мотив і мета. Однак оскільки мотив шахрайства як форми заволодіння встановлено законодавцем як обов'язковий елемент, то для притягнення особи до кримінальної відповідальності за це діяння необхідне ще встановлення мети.

Мета – це ідеальне уявлення суб'єктом результату, до досягнення якого він прагне за допомогою вчинення кримінального правопорушення.

В українській мові «корисливість» означає «прагнення до власної вигоди, наживи» [136, Т. 4, с. 69]. Корислива мета в кримінальному праві визначається як прагнення особи протиправно отримати особисту майнову

вигоду, поживитися, збагатитися протиправним шляхом за явної відсутності законних підстав для придбання бажаних матеріальних благ.

В інших сферах життя корисливість не обов'язково є негативним елементом, так вона може виступати як рушійний фактор, що розвиває підприємницьку діяльність.

Відсутність корисливої мети виключає кваліфікацію вчиненого як заволодіння чужим майном або правом на майно. Низка вчених висловлює сумнів у коректності виділення корисливості в як кінцевої мети [1; 3; 4; 61; 65]. На думку деяких із них, відбувається змішання понять мети і мотиву. Мотив кримінального правопорушення є внутрішнім спонуканням, зумовленим певними потребами, якими винний керується під час скоєння кримінального правопорушення.

Справді, особливістю шахрайства є, за загальним правилом, те, що власник (володілець) майна або особа, якій воно ввірене чи під охороною якої воно перебуває, уявлення про істину та воля якого (якої) сфальсифіковані обманом чи зловживанням довірою, бере безпосередню участь у передаванні майна (права на нього). Потерпілий переконаний у тому, що розпоряджається майном за власною волею, у своїх інтересах (якщо потерпілий – власник майна), інтересах власника (якщо потерпілий – особа, якій майно ввірене чи під охороною якої воно перебуває) або принаймні не на шкоду цим інтересам.

Усталені міркування про специфічну роль потерпілого в передачі винному майна (права на нього) при вчиненні шахрайства, як відомо, ґрунтуються на тому, що обману чи зловживання довірою поза спілкуванням між людьми бути не може. Водночас П.С. Матишевський зробив серйозне та, як виявилось, далекоглядне застереження про те, що термін «потерпілий», який використовується при аналізі складу кримінального правопорушення «шахрайство», має умовний характер, оскільки той, хто введений в оману, і потерпілий не завжди збігаються в одній особі. У розвиток цієї конструктивної думки слід зазначити, що до адресатів обману при вчиненні шахрайства належать не тільки власники майна та «прирівняні» до них особи,



а й інші суб'єкти, уповноважені на вчинення юридично значущих дій стосовно майна. Так, якщо в оману з метою заволодіння чужим майном вводиться суддя або нотаріус, то і в цьому випадку є підстави вести мову про наявність обману як інформаційного (інтелектуального) впливу однієї людини на свідомість і волю іншої [85].

При задоволенні особистих матеріальних потреб самого правопорушника наявність корисливих спонукань не викликає жодних сумнівів. Але трапляються ситуації, коли викрадене майно передається іншим особам, у збагаченні яких винний зацікавлений із різних причин. Цей приклад наочно демонструє мотив індивідуальної зацікавленості. Відповідно позначення корисливого мотиву як обов'язкової ознаки суб'єктивної сторони шахрайства неможливе. Не варто забувати, що саме мотив займає ключове місце при характеристиці суб'єктивного боку розкрадань.

Цей висновок також підтверджується при вчиненні шахрайства в співучасті, коли окремі члени можуть прагнути не до особистого збагачення, а до збагачення організаторів, посібників чи інших осіб.

Неоднозначною щодо цього уявляється думка вчених [2], які вважають, що підставою для притягнення співучасника до відповідальності за заволодіння чужим майном або правом на нього є його обізнаність про наявність корисливого мотиву в інших осіб, які сприяли її реалізації. При співучасті немає необхідності, щоб кожен учасник групи окремо мав корисливу мету. Достатньо того, щоб їхні спільні зусилля були спрямовані на досягнення цієї мети. Якщо ж хтось з учасників виходить за межі спільного наміру, то вже може йтися про ексцес виконання.

Прагнення винного збагатитися, заволодіти безоплатним майном, на яке він не має права, саме і характеризує корисливий мотив. На це ж звертали увагу вчені [1], які займалися спеціальним дослідженням поняття корисливості в кримінальному праві та кримінології.

Існує безліч точок зору щодо характеристики корисливої мети. Мета при заволодінні чужим майном або правом на нього полягає в прагненні отримати

фактичну можливість володіти, користуватися та розпоряджатися чужим майном як своїм власним. Цю мету можна формулювати як незаконне вилучення майнової вигоди чи позбавлення витрат.

Суб'єкт основного складу шахрайства не має жодних додаткових характеристик, не є учасником конкретних відносин власності, він є загальним суб'єктом.

Іноді висловлюються думки [39; 192] щодо кримінальної відповідальності юридичних осіб за скоєне кримінальне правопорушення, проте говорити про це немає достатніх підстав. Суб'єктом кримінальної відповідальності за шахрайство є виключно фізична особа. Юридичні особи, які (або за допомогою яких) здійснювали шахрайство, підлягають відповідальності на підставі норм цивільного чи адміністративного законодавства.

У сфері обороту нерухомого майна суб'єктивна сторона шахрайства (вина, мотив, мета) характеризується прямим наміром і корисливою метою: особа навмисне робить розкрадання чужого майна або набуває права на нього з корисливою метою, передбачає суспільно небезпечні наслідки та бажає їх настання. Особа вчиняє це кримінальне правопорушення з конкретною метою (мета виникає до початку використання способів шахрайства – обману або зловживання довірою), як правило, здійснивши приготування до кримінального правопорушення. Наприклад, у разі рейдерського захоплення – проводиться пошук об'єкта нерухомості, виготовляються підроблені документи, виходить судове рішення, далі йде фізичне захоплення та утримання об'єкта нерухомості. У ст. 190 КК України прямо не вказується мотив як обов'язкова ознака, але він впливає із змісту статті.

Питання про вину як суб'єктивну передумову кримінальної відповідальності завжди був першорядним серед правових проблем. Відповідно до найбільш відомих визначень [63], вина є психічне ставлення особи у формі наміру або необережності до здійснюваного нею суспільно небезпечного діяння, у якому проявляється антисоціальна, асоціальна або

недостатньо виражена соціальна установка цієї особи щодо найважливіших цінностей суспільства.

Загальноприйнятою в теорії кримінального права стала позиція, згідно з якою ознаками суб'єктивної сторони кримінального правопорушення поряд із виною факультативно можуть виступати мотив і мета [3; 41; 65].

Водночас окремі науковці не поділяють поняття «суб'єктивна сторона» і «вина», яка, за їхніми словами, є внутрішньою, суб'єктивною стороною кримінального правопорушення, психічне ставлення суб'єкта до свого суспільно небезпечного діяння та його наслідків, що виражені в кримінальному правопорушенні [45].

Інші науковці, навпаки, зазначають, що відрізнити умисел від необережності можна як за змістом провини, так і за характером психічного ставлення до наслідків. При намірі в суб'єкта виникає схвальне (позитивне) ставлення до суспільно небезпечних наслідків. Необережним кримінальним правопорушенням властиве негативне ставлення особи до суспільно небезпечних наслідків [4].

Розмірковуючи про шахрайство, важливо звернути увагу на те, що і в правовій теорії, і в судовій практиці суб'єктивна сторона розкрадання обмежується лише прямим наміром, тобто особа усвідомлює суспільну небезпеку своїх дій (протиправне безоплатне вилучення чужого майна та звернення його на свою користь або користь інших осіб), передбачає неминучість настання суспільно небезпечних наслідків у вигляді шкоди власнику чи законному володільцю майна та бажає їх настання.

Кримінальний кодекс України виділяє дві форми шахрайства: обман або зловживання довірою. Поняття «обман» та «зловживання довірою» розкрито в п. 17 Постанови Пленуму Верховного Суду України № 10 від 06.11.2009 р. «Про судову практику у справах про злочини проти власності» [115].

Більшість учених [2; 127] при визначенні обману виходить із того, що обман апріорі виступає як криміналізована поведінка, характеризує спосіб учинення кримінального правопорушення. Обман може бути безпосереднім,

за якого винний самостійно виконує об'єктивну сторону обману, або опосередкованим, коли хибні відомості передаються через третіх (невинуватих) осіб, використовуються телекомунікаційні засоби передачі і т. ін.

Залежно від адресата обман поділяють на особистісний, при якому потерпілим є фізична особа, і безособовий обман, коли адресатом обману виступає необмежене коло осіб або невизначений адресат.

Обман слід визначати як доведення до омани чи збереження вже наявної омани адресата шляхом:

- а) дезінформації (активний обман);
- б) неповного або часткового інформування про істинний стан справ (пасивний обман).

Поряд із терміном «обман» при конструюванні складів кримінального правопорушення Кримінальний кодекс використовує і словосполучення «зловживання довірою». Змістовне значення зловживання довірою полягає в незаконному або недобросовісному використанні особою впевненості інших осіб у її сумлінності, щирості. У науковій літературі проблема співвідношення обману і зловживання довірою вирішується вченими неоднозначно.

Мотив учинення шахрайства у сфері обороту нерухомого майна є факультативною ознакою.

Обов'язковим елементом суб'єктивної сторони розкрадання відповідно до законодавчого визначення виступає корислива мета, яка характеризується такими умовами:

- 1) винний прагне особистого збагачення;
- 2) винний прагне збагачення людей, із якими його пов'язують особисті стосунки;
- 3) винний прагне збагачення співучасників розкрадання;
- 4) винний прагне до збагачення людей, із якими він перебуває в майнових відносинах.

У доктрині існує й інше трактування корисливої мети: воно має місце, якщо чуже майно незаконно та безоплатно вилучалося та (або) зверталося:

1) на користь винного;

2) на користь осіб, близьких винному, у поліпшенні матеріального становища яких він особисто зацікавлений;

3) на користь інших осіб, які є співучасниками розкрадання [74].

На кваліфікацію дії впливає такий компонент провини, як її ступінь, щодо якого в теорії кримінального права також відсутня єдність думок.

Одні вчені [88] вважають, що рівень провини визначається сукупністю результатів протиправної дії або бездіяльності, змісту психічної діяльності людини і мотиву та мети правопорушення, інші розглядають ступінь провини як тяжкість учиненого кримінального правопорушення, при намірі ступінь вини особи великий, оскільки всі її психічні сили активніше беруть участь у досягненні злочинного результату, ніж при необережності [12], треті вказують, що ступінь провини визначається тяжкістю провини особи перед суспільством і залежить від обставин, які належать до складу кримінального правопорушення та які перебувають за його межами, а також від ступеня усвідомленості всіх цих обставин та характеру мотивації поведінки особи [45].

Концептуально правильним стосовно складу шахрайства у сфері нерухомості бачиться таке розуміння провини, коли вона не охоплює мотиви і цілі кримінального правопорушення, хоча останні і впливають певним чином на ступінь провини через специфіку єдності та взаємопов'язаності психологічних процесів.

Виведення мотиву та мети зі ступеня провини дозволить більшою мірою провести індивідуалізацію відповідальності залежно від двох різних критеріїв – ступеня провини як обов'язкового мінімуму для відповідальності та мотивів і цілей, особливо важливих при засудженні за кримінальне правопорушення, у яких вони не є ознаками складу кримінального правопорушення.

Цікавий такий приклад судової справи № 204/1575/19, яка розглядалась Красногвардійським районним судом м. Дніпропетровськ, де чітко зазначено, що один з учасників незаконної угоди з нерухомістю – приватний нотаріус – не був обізнаний про їхні протиправні наміри щодо шахрайства з нерухомим майном.

Так у невстановленої особи, матеріали відносно якої виділені в окреме провадження, у невстановлений час винник протиправний умисел, спрямований на придбання шляхом обману з використанням завідомо підроблених документів за попередньою змовою групою осіб права на квартиру АДРЕСА\_2, загальною площею 83,5 м<sup>2</sup>, вартість якої становить 67 тис. грн, а також її подальший продаж та заволодіння грошовими коштами, отриманими від продажу даної квартири. Із метою реалізації свого протиправного умислу невстановлена особа за невстановлених обставин запропонувала вчинення вказаного правопорушення ОСОБА\_2, на що останній надав свою згоду.

Право власності на квартиру АДРЕСА\_2, на підставі договору купівлі-продажу від 20 лютого 2007 р., посвідченого приватним нотаріусом Дніпропетровського міського нотаріального округу Кучмій Н.В., належить ОСОБА\_1.

У подальшому 14 січня 2016 р., більш точний час встановити не виявилось можливим, у невстановленому місці невстановлена особа для реалізації умислу, направлено на придбання права на майно шляхом обману, за попередньою змовою групою осіб надала ОСОБА\_2 необхідні підроблені документи, а саме: ухвалу судді Бабушкінського районного суду м. Дніпропетровськ Циганкова В.О. (справа № 200/6192/16-ц, провадження № 2/200/2051/15), якою була затверджена мирова угода між ОСОБА\_2 та ОСОБА\_4 щодо визнання за ОСОБА\_2 права власності на нерухоме майно, а саме: квартиру АДРЕСА\_3, а також довідку про зареєстрованих осіб № 67 від 11.01.2016 р., видану КП «Жилсервіс-2». При цьому в підробленому судовому рішенні умисно змінено квартиру АДРЕСА\_4, вз метою

обходження арешту квартири АДРЕСА\_5 у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, накладеного в рамках досудового розслідування кримінального провадження №4201504000000482, внесеного до Єдиного державного реєстру досудових розслідувань 18.06.2015 р., для її подальшого продажу.

14 січня 2016 р., більш точний час установити не виявилось можливим, ОСОБА\_2, реалізуючи спільний протиправний умисел, спрямований на придбання права на майно та подальший продаж указанного майна, шляхом обману, за попередньою змовою групою осіб, звернувся до приватного нотаріуса Дніпровського міського нотаріального округу ОСОБА\_6, офіс якого розташований за адресою: АДРЕСА\_7, для реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно права власності на нерухоме майно, а саме квартири АДРЕСА\_2 та отримав Витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо права власності на нерухоме майно, а саме на квартиру АДРЕСА\_2.

Унаслідок умисних дій ОСОБА\_2, що виразились у придбанні права на майно шляхом обману за попередньою змовою групою осіб, потерпілому ОСОБА\_1 було завдано матеріальну шкоду на загальну суму 67 тис. грн.

Умисні дії ОСОБА\_2, які виразилися в придбанні права на майно шляхом обману (шахрайство), учинене за попередньою змовою групою осіб, кваліфікуються за ч. 2 ст. 190 КК України.

Крім того 14 січня 2016 р. у невстановлений час, продовжуючи реалізацію спільного протиправного умислу, спрямованого на набуття права власності на майно шляхом обману, учиненого за попередньою змовою групою осіб, ОСОБА\_2, перебуваючи за адресою: АДРЕСА\_7, діючи за попередньою змовою з невстановленою особою, маючи намір на придбання шляхом обману права на майно та подальший його продаж, надав приватному нотаріусу Дніпровського нотаріального округу ОСОБА\_6 для реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно завідомо підроблені документи, а саме: ухвалу судді Бабушкінського

районного суду м. Дніпропетровськ Циганкова В.О. (справа № 200/6192/16-ц, провадження № 2/200/2051/15), якою була затверджена мирова угода між ОСОБА\_2 та ОСОБА\_4 щодо визнання за ОСОБА\_2 права власності на нерухоме майно, а саме: квартиру АДРЕСА\_3, а також довідку про зареєстрованих осіб № 67 від 11.01.2016 р., видану КП «Жилсервіс-2» та отримав Витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо права власності на нерухоме майно, а саме на квартиру АДРЕСА\_2.

Таким чином ОСОБА\_2 використав завідомо підроблені офіційні документи, а саме: ухвалу судді Бабушкінського районного суду м. Дніпропетровськ Циганкова В.О. (справа № 200/6192/16-ц, провадження № 2/200/2051/15), якою була затверджена мирова угода між ОСОБА\_2 та ОСОБА\_4 щодо визнання за ОСОБА\_2 права власності на нерухоме майно, а саме: квартиру АДРЕСА\_3, а також довідку про зареєстрованих осіб № 67 від 11.01.2016 року, видану КП «Жилсервіс-2»

Умисні дії ОСОБА\_2, що виразилися у використанні завідомо підробленого документа, кваліфікуються за ч. 4 ст. 358 КК України.

Обвинувачений ОСОБА\_2 свою провину в учиненні інкримінованих йому кримінальних правопорушень не визнав та надав суду такі пояснення.

Так у 2016 р. до нього звернувся сусід на ім'я ОСОБА\_5, який попросив проїхати з ним до нотаріуса та підписати документи з приводу переоформлення квартири. Обвинувачений уважав, що ОСОБА\_5 хоче переоформити свою квартиру і тому він погодився. У січні 2016 р. вони разом з ОСОБА\_5 приїхали до нотаріуса, де він підписав документи, які вже були на той час у нотаріуса, які саме документи він підписав – він не дивився. Особисто обвинувачений не надав нотаріусу жодних документів. На думку обвинуваченого, його провина полягає в тому, що він підписав документи, не дивлячись їх. Про те, що він став власником квартири, йому стало відомо лише від слідчого.



Незважаючи на невизнання своєї провини обвинуваченим, вина ОСОБА\_2 у вчиненні інкримінованих йому кримінальних правопорушень, підтверджується такими доказами.

Так потерпілий ОСОБА\_1 суду пояснив, що з 2007 р. він є одноособовим власником квартири АДРЕСА\_2. У 2015 р. невідомі особи заволоділи його майном у незаконний спосіб, шляхом переоформлення права власності на зазначену квартиру на інших осіб на підставі рішення суду. Із цього приводу було розпочато кримінальне провадження, у рамках якого було накладено арешт на квартиру. Далі, у 2016 р. невідомі особи в незаконний спосіб із метою обходження арешту шляхом підроблення рішення суду знову заволоділи вказаною квартирою, але згідно з документами це вже була квартира АДРЕСА\_5. Від слідчого йому стало відомо, що власником його квартири став ОСОБА\_2. На теперішній час триває ряд цивільних спорів із приводу вказаної квартири, однак до теперішнього часу він позбавлений можливості володіти та користуватися своїм майном, набутим у законний спосіб.

Свідок ОСОБА\_6 надав суду такі пояснення. Він працює приватним нотаріусом, 14 січня 2016 р. ним було проведено реєстраційні дії щодо реєстрації права власності на нерухоме майно, а саме квартиру АДРЕСА\_2, на підставі рішення суду (мирової угоди). Станом на 2016 р. у нотаріусів, які вчиняли реєстраційні дії, не було зв'язку з єдиним державним реєстром судових рішень і не було передбачено законом, що державний реєстратор повинен подати запит до суду з приводу дійсності рішення. Крім того перед учиненням реєстраційних або нотаріальних дій обов'язково здійснювалася перевірка з приводу обтяжень як об'єкта, так і суб'єкта. Жодних перешкод на той час для здійснення реєстрації права власності на вказаний об'єкт нерухомого майна не було, і тому було проведено реєстрацію права власності. Крім того, у той же день ним було проведено нотаріальні дії, а саме укладено договір купівлі-продажу вказано об'єкта нерухомого майна. Будь-яких обтяжень щодо вказаного об'єкта нерухомого майна на момент

учинення нотаріальних дій не було. Сторони угоди були присутні під час укладання договору [16].

Ще одним необхідним елементом складу кримінального правопорушення є суб'єкт кримінального правопорушення. Аналіз кримінального законодавства дозволяє виділити такі основні ознаки суб'єкта кримінального правопорушення.

Відповідно до ст. 18 КК України:

1) суб'єкт кримінального правопорушення – це фізична осудна особа, яка вчинила кримінальне правопорушення у віці, з якого відповідно до цього кодексу може наставати кримінальна відповідальність;

2) спеціальний суб'єкт кримінального правопорушення – це фізична осудна особа, яка вчинила у віці, з якого може наставати кримінальна відповідальність, кримінальне правопорушення, суб'єктом якого може бути лише певна особа;

3) службові особи – це особи, які постійно, тимчасово чи за спеціальним повноваженням здійснюють функції представників влади чи місцевого самоврядування, а також постійно чи тимчасово обіймають в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах чи організаціях посади, пов'язані з виконанням організаційно-розпорядчих чи адміністративно-господарських функцій, або виконують такі функції за спеціальним повноваженням, яким особа наділяється повноважним органом державної влади, органом місцевого самоврядування, центральним органом державного управління із спеціальним статусом, повноважним органом чи повноважною службовою особою підприємства, установи, організації, судом або законом;

4) службові особи – це також посадові особи іноземних держав (особи, які обіймають посади в законодавчому, виконавчому або судовому органі іноземної держави, у тому числі присяжні засідателі, інші особи, які здійснюють функції держави для іноземної держави, зокрема для державного органу або державного підприємства), іноземні третейські судді, особи,

уповноважені вирішувати цивільні, комерційні або трудові спори в іноземних державах у порядку, альтернативному судовому, посадові особи міжнародних організацій (працівники міжнародної організації чи будь-які інші особи, уповноважені такою організацією діяти від її імені), а також члени міжнародних парламентських асамблей, учасником яких є Україна, та судді і посадові особи міжнародних судів.

Суб'єктом кримінального правопорушення може бути визнана виключно осудна особа, тобто особа, здатна усвідомлювати свої дії та керувати ними. При цьому законодавець виходить із презумпції осудності, тобто особа вважається осудною, якщо немає підстав вважати її неосудною. Більше того, для визнання особи неосудною потрібний висновок експерта. Однак поняття «розсудливість» у кримінальному праві відсутнє, точніше воно виводиться з поняття «осудність», сформульованого в ст. 19 КК України.

Низка сучасних учених вважає віднесення осудності та досягнення встановленого законом віку кримінальної відповідальності до вчення про суб'єкт кримінального правопорушення помилковим, і включає свідомість розуміння дії як елемент об'єктивної сторони складу кримінального правопорушення [127].

Проаналізувавши проведені дослідження з огляду на суб'єктивні ознаки шахрайства у сфері нерухомого майна, можна констатувати, що вони складаються із сукупності юридичних ознак та в сучасному баченні до них приєднують таку ознаку, як емоції. Основу суб'єктивної сторони складає психічне ставлення винної особи до кримінального правопорушення. Однією з основоположних складових суспільно небезпечного діяння є мета. Саме мета займає ключове місце при характеристиці суб'єктивної сторони розкрадань. Також слід зауважити, що потерпілим може бути особа, яка зазнала матеріальної шкоди, але не вона була введена в оману. Тобто ці характеристики можуть стосуватися різних осіб, щодо яких учинено кримінальне правопорушення. Корислива мета шахрайства у сфері

нерухомого майна є обов'язковою складовою та, навіть, вона неодноразово ставала предметом окремих досліджень у кримінальному праві.

## **Висновки до розділу 2.**

Як видовий об'єкт шахрайства слід розглядати власність. При цьому «власність» необхідно визначати як певний симбіоз економічних відносин із юридичним змістом. Власність є не тільки відносинами, які складаються щодо конкретного блага, а й певний перелік повноважень прав та кореспондуючих обов'язків інших осіб стосовно цього права.

Оскільки під безпосереднім об'єктом розуміється мінімальна одиниця в класифікації об'єктів по вертикалі, то для виділення такого об'єкта в шахрайстві необхідно максимально конкретизувати відносини, у сфері яких відбувається посягання. Під безпосереднім об'єктом шахрайства та інших кримінальних правопорушень проти власності в КК України слід розуміти конкретну форму власності та її економіко-правовий зміст.

Предметом шахрайства є майно та право на чуже майно. Ознаками, які характеризують майно, є: економічна, що дозволяє визначити розмір шкоди конкретній особі; соціальна, що дозволяє відрізнити кримінальні правопорушення проти власності від екологічних та інших кримінальних правопорушень; юридична, що дозволяє визначити, кому саме завдається шкода.

При цьому матеріальна (фізична) ознака, оскільки в багатьох речей відсутні подібні критерії (безготівкові кошти, електронні кошти тощо), не є обов'язковим елементом визначення майна як предмета правопорушення проти власності.

Під правом на чуже майно розуміється юридично закріплене в будь-якому документі суб'єктивне право власності конкретної особи на певне майно.

Шахрайство – це не просто розкрадання, а корисливе кримінальне правопорушення проти власності, схоже з розкраданням. Тому предмет цієї дії набагато ширше ніж у розкрадання. Винний має на меті в результаті вчинення реального діяння отримати будь-яку майнову вигоду. Доцільно передбачати набуття права на чуже майно та заволодіння майною вигодою як предмет одержання майнової вигоди, при цьому вважаємо, що внаслідок цього діяння шкода потерпілому може бути заподіяна як реальною, так і у вигляді втраченої вигоди. Шахрайство у вигляді набуття права на чуже майно являє собою самостійне кримінальне правопорушення і є закінченим із моменту юридичного оформлення суб'єктивного права на чуже майно.

Фактичне вилучення даного майна та заподіяння реального майнових збитків потерпілому залишається поза рамками даного кримінального правопорушення, оскільки винний може визначати юридичну долю предмета суб'єктивного права.

Суб'єктивна сторона шахрайства характеризується виною у вигляді прямого наміру та наявністю обов'язкової корисливої мети. Суб'єктивна сторона шахрайства незалежно від форми реалізації характеризується наявністю корисливої мети. Мета при шахрайстві є прагнення винного отримати фактичну можливість володіти, користуватися та розпоряджатися чужим майном як своїм власним. При цьому корисливою складовою мети шахрайства є незаконне вилучення майнової вигоди чи позбавлення витрат.

Суб'єктом шахрайства є осудна фізична особа, яка досягла загального (16-річного) віку кримінальної відповідальності. Зниження даного віку не є доцільним, оскільки це кримінальне правопорушення не поширене серед осіб, які не досягли 16-річного віку, а в разі вчинення ними шахрайства до таких осіб доречніше застосування інших заходів виховного впливу, ніж заходів, пов'язаних із кримінальною відповідальністю.

За результатами дослідження можна виділити в загальному вигляді такі пропозиції щодо вдосконалення кримінального законодавства у розглянутій сфері:

1) уточнення законодавчого визначення понять «обман» та «зловживання довірою», що дозволило б вирішити спірне питання про те, чи є зловживання довірою різновидом обману, чи це різні за змістом методи реалізації суспільно небезпечних діянь;

2) однозначне формулювання суб'єктивної сторони складу кримінального правопорушення, указівка на юридичні факти, що свідчать про прямий намір винного, які можна довести на практиці;

3) законодавче вирішення питання про те, чи є «набуття права на майно» викраденням або самостійною формою шахрайства шляхом внесення зміни до ст. 190 КК України, або поняття викрадення, як це передбачено в примітці до ст. 185 КК України, а також надання роз'яснень пленумом Верховного Суду України.

Отже, об'єктивна і суб'єктивна сторона шахрайства як конкретного акту вольової поведінки суб'єкта кримінального правопорушення перебуває в тісному взаємозв'язку. Учинюване шляхом обману чи зловживання довірою заволодіння майном, правом на майно, предметами спеціального призначення свідомим та вольовим діянням, яке зумовлено потребами, інтересами винної особи, прагненням досягнення конкретного результату свідомо обраним шляхом.

### РОЗДІЛ 3.

## ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ТА ПОКАРАННЯ ЗА ШАХРАЙСТВО У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА

### 3.1. Проблемні питання кваліфікації та характеристика кваліфікуючих ознак шахрайства у сфері нерухомого майна

Розглядаючи питання про розмежування суміжних складів кримінальних правопорушень, слід зважати на співвідношення цього процесу з конкуренцією кримінально-правових норм. Для вирішення вказаної проблеми, Л. П. Брич виділяє два підходи до тлумачення цього співвідношення кримінально-правовою наукою: прибічники першого підходу не розрізняють суміжні склади кримінальних правопорушень і склади, які передбачаються конкуруючими нормами. При застосуванні другого підходу визнаються відмінності між такими складами, що полягають у характері співвідношення спільних ознак складів кримінальних правопорушень, ознак, що не збігаються за змістом, і норм, які передбачають ці склади кримінальних правопорушень [7, с. 108].

Професор В.О. Навроцький, підтверджуючи наявність проблеми співвідношення конкуренції кримінально-правових норм і «суміжності» складів кримінальних правопорушень, водночас зазначає, що таке питання слід ставити в інший спосіб: чи перебувають у конкуренції норми, що містять суміжні склади кримінальних правопорушень? При позитивній відповіді на це запитання в процесі кваліфікації, як він вважає, потрібно використовувати правила подолання конкуренції, в іншому випадку – правила розмежування суміжних складів кримінальних правопорушень [91, с. 480-481].

У кримінально-правовій науці визначено, що конкуренція кримінально-правових норм передбачає існування декількох статей, частин чи пунктів

статей Особливої частини Кримінального кодексу, які водночас передбачають діяння, яке підлягає кримінально-правовій оцінці. Тому внаслідок потенційної можливості застосування декількох норм множинність і конкуренція кримінальних правопорушень виступають у якості суміжних явищ, а різниця між ними – у тому, що кваліфікація за сукупністю спричиняє застосування декількох кримінально-правових норм, але без вибору однієї статті, що має місце у випадку конкуренції кримінальних правопорушень.

Належний вибір кримінально-правової норми, яку слід застосувати при конкуренції норм, повинен ґрунтуватися на використанні розроблених кримінально-правовою наукою правил кваліфікації залежно від виду конкуренції. Сутність конкуренції кримінально-правових норм ґрунтується на тому, що правові норми діють паралельно, тобто не суперечать одна одній, не виключаючи одна одну [133, с.140].

Проблеми використання обману або зловживання довірою з метою заволодіння нерухомим майном чи правом на нього привертали увагу вчених та правоохоронців здавна. Цей вид кримінального правопорушення завжди становив труднощі у викритті правопорушника.

За статистичними даними Офісу Генерального прокурора України за 9 місяців 2023 р. зареєстровано 174292 кримінальні правопорушення проти власності, що складає 34,45 % від загальної кількості зареєстрованих кримінальних правопорушень (453231). Кількість шахрайства серед них складає 80786 кримінальних правопорушень, кількість шахрайства з нерухомим майном – 1137 правопорушень [42]. Кількість проваджень, зареєстрованих за фактом шахрайства, за якими повідомлено особі про підозру, складає 17,85% від загальної реєстрації таких фактів. А кількість проваджень, направлених до суду з обвинувальним актом, складає 13,36% від загальної реєстрації випадків шахрайства, які пов'язані з нерухомим майном. Указані дані підтверджують думку про те, що для правоохоронних органів



викриття особи чи осіб, які вчинили шахрайство з нерухомим майном, є складним.

**Таблиця 1. Узагальнення статистичних даних по руху кримінальних проваджень, зареєстрованих за фактами шахрайства**

Кримінальне правопорушення	Обліковано кримінальних проваджень за фактом шахрайства	Кримінальні провадження, у яких особам вручено повідомлення про підозру за фактом шахрайства	Кримінальні провадження, направлені до суду з обвинувальним актом за фактом шахрайства
Шахрайство ст. 190 ч.1-4	80 786	17 691	13 765
Шахрайства, пов'язані із заволодінням нерухомістю	1 137	203	152

Якщо порівнювати кримінальні правопорушення проти власності, то, на нашу думку, через виражений інтелектуальний характер та чималий ступінь латентності, шахрайство є найскладнішим кримінальним правопорушенням у доказуванні.

Щодо цієї теми великий вчений Г. Гросс визначав, що вчення про обман становить собою значні труднощі, оскільки не завжди легко провести межу між неправдою в цивільних відносинах і неправдою, кримінально караною [193, с. 926].

У теперішній час складності та проблематика із кваліфікуванням дій, які містять ознаки шахрайства з нерухомим майном, та їх відмежування від цивільно-правового аспекту є актуальними. Із цього приводу Н.В. Павлова зазначає, що висновку про наявність умислу на шахрайство можна дійти лише на основі певної й достатньої сукупності доказів – як прямих, так і непрямих. Інформацію про спрямованість умислу може надати встановлення факту: відсутності у відчужувача прав на здійснення угоди; відсутності прав

власності на майно; підробки документів, які використовувалися під час укладання угоди. Водночас отримання права на майно за умов виконання будь-яких зобов'язань може бути кваліфіковано як шахрайство лише в разі, якщо особа заздалегідь не мала наміру виконувати зобов'язання, усвідомлювала протиправність своїх діянь та діяла згідно із цією поінформованістю [101, с. 262].

Намагаючись не відставати від сучасних досягнень науково-технічного прогресу, правопорушники виявляють кмітливість й оперативно застосовують у своїй протиправній діяльності новітні науково-технічні досягнення, унаслідок чого процес «технологізації» та «комп'ютеризації» суспільства зумовив винахід унікальних способів учинення кримінальних правопорушень різних категорій [128, с. 187]. Крім того, у сфері нерухомого майна повсякденно створюються нові варіанти та схеми шахрайських дій. Таким способом шахрайства притаманна швидка адаптація до реалій на ринку нерухомості та змін законодавства, імітація й маскування під укладення цивільно-правових угод, створення фіктивних підприємств та нотаріальних контор, із використанням новітніх технічних засобів, володінням правопорушниками знань щодо правової регламентації укладення правочинів тощо.

Слід наголосити, що шахрайство у сфері нерухомого майна полягає не лише в учиненні власне обманних дій, а нерідко поєднані з іншими складами кримінальних правопорушень. Так кримінальні правопорушення у сфері нерухомого майна вчинюються в сукупності з такими кримінальними правопорушеннями, як підроблення документів і використання підробленого документа (77,5%), зловживання владою або службовим становищем (26,2%), одержання неправомірної вигоди (12,5%). Проте найжахливішим є те, що у 3,7% випадків із метою безперешкодного продажу житла та приховування слідів кримінального правопорушення шахраї позбавляють потерпілих життя [103, с. 9]. Ілюстрацією можуть послужити факти, які періодично висвітлюються в медіа. Так Г. спільно з У. за допомогою

працівників ЖЕУ отримали інформацію про схильність П. до зловживання спиртними напоями та намір останньої продати квартиру. Зловмисники навідалися до П. додому, напоїли її алкогольними напоями і, заволодівши обманним шляхом документами на квартиру, позбавили її життя [50, с. 23].

Суміжними складами кримінальних правопорушень слід уважати такі, у яких кілька ознак збігаються, але при цьому один склад має ознаку, відсутню в іншому, але другий склад містить ознаку, відсутню в першому.

Конкуруючі норми відрізняються від суміжних норм тим, що конкуруюча норма про кримінальне правопорушення (спеціальна чи ціла) завжди має всі ознаки, що містяться в другій нормі (загальній або спільній), та додатково ознаку, яка відсутня в другій. А в суміжних нормах більшість ознак, як зазначено вище, мають збігатися, але одною чи декількома ознаками відрізнятися. Відмінна ознака повинна бути різного значення, обов'язково а) несхожою і б) перебувати у співвідношенні частини і цілого чи загальної і спеціальної норм із різною ознакою іншої норми. Інакше це будуть конкуруючі норми, а не суміжні.

Одним із близьких за змістом до шахрайства є діяння, передбачене ст. 192 КК України: заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою за відсутності ознак шахрайства [74]. Суб'єктивна сторона та суб'єкт цього кримінального правопорушення аналогічні тим, що характерні для діяння, передбаченого ст. 190 КК України. Однак об'єктивна сторона кримінального правопорушення, щодо якого здійснюється аналіз, має ряд особливостей. Так механізм одержання винною особою протиправної майнової вигоди при заподіянні майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою, відмінний від того, що притаманний шахрайству. На думку М. В. Ємельянова, заподіяння майнової шкоди, на відміну від шахрайства, полягає не в зменшенні майнового активу власника, а в перешкоджанні його збільшенню, із метою отримання вигоди шляхом протиправного обернення на свою користь майна, яке ще не надійшло, але відповідно до закону або угоди мало надійти власнику [45, с. 187].

Як приклад правильної кваліфікації та розмежування заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою, пов'язаного з нерухомим майном, від шахрайства у сфері нерухомого майна можна навести вирок суду по справі № 522/5705/14-к, яка розглядалась Приморським районним судом м. Одеса, де чітко зазначено, як на практиці слід надавати коректну кваліфікацію та характеризувати кваліфікуючі ознаки. ОСОБА\_1 не була обізнана про протиправні наміри щодо шахрайства з нерухомим майном. 21.03.2007 року між ОСОБА\_1 та ВАТ «Райффайзен Банк Аваль» було укладено кредитний договір № 014/0029/74/71880, згідно з яким останній на умовах платності та зворотності було надано кредит у розмірі 370 670,00 доларів США.

В забезпечення повного та своєчасного виконання обов'язків за кредитним договором 23.03.2007 року між ОСОБА\_1 та банком було укладено нотаріально посвідчений договір іпотеки, згідно з яким ОСОБА\_1 як іпотекодавець в іпотеку банку як іпотекодержателю було передано квартиру загальною площею 177,9 м<sup>2</sup>, що знаходиться за адресою: АДРЕСА\_1. Цього ж дня до Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна внесено реєстраційний запис про заборону відчуження вищевказаної квартири.

Пунктом 1.1 договору іпотеки визначено, що відповідно до даного договору іпотекодержатель має право у випадку невиконання іпотекодавцем своїх зобов'язань за кредитним договором отримати задоволення за рахунок заставленого майна. Згідно з п.п 3.3.1, 3.3.4 договору іпотекодавець зобов'язаний вживати заходів, передбачених цим договором або необхідних для збереження предмета іпотеки, які виключають його пошкодження чи втрату (знищення, загибель); не відчужувати предмет іпотеки в будь-який спосіб та не видавати довіреності на користування та/або розпорядження ним. Також ОСОБА\_1 нотаріусом було роз'яснено зміст статей Закону України «Про іпотеку», ст.ст. 190, 358, 388 КК України та ст.ст. 572-593 Цивільного кодексу України.

У зв'язку з невиконанням ОСОБА\_1 своїх зобов'язань перед банком, а саме: сплати процентної ставки та тіла кредиту згідно з графіком погашення, у неї як у позичальника виникла заборгованість перед банком. Так останнє фактичне добровільне погашення за кредитом ОСОБА\_1 було здійснено 25.06.2008 р. Загальна заборгованість за кредитним договором ОСОБА\_1 станом на 14.03.2014 р., становить еквівалентно в національній валюті по курсу Національного банку України на дату розрахунку 18186345,33 грн: заборгованість за кредитом 330483,38 дол. США, з них прострочена заборгованість 2301,33 дол. США; заборгованість за відсотками 294377,55 дол. США, з них прострочена заборгованість 291138,36 дол. США.

У не встановлений слідством час у ОСОБА\_1 виник умисел на відчуження предмета іпотеки.

Згідно з довідками КП «Право» №337219/1, №337218/1 від 15.11.2011 р. на підставі замовлень від імені ОСОБА\_1 зарезервовано такі адреси: АДРЕСА\_6, нежитлове приміщення АДРЕСА\_5 та АДРЕСА\_2.

Розпорядженням Приморської районної адміністрації Одеської міської ради №1049 від 25.11.2011 р. на підставі звернення від імені ОСОБА\_1 затверджено висновок КП «ОМБТІ та РОП» щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна квартири АДРЕСА\_1 на квартиру загальною площею 141,8 м<sup>2</sup> та нежитлове приміщення загальною площею 36,1 м<sup>2</sup>, а ОСОБА\_1 дозволено переоформити правоустановчі документи на вищевказані квартиру та нежитлове приміщення.

19.01.2012 р. на підставі розпорядження Приморської районної адміністрації Одеської міської ради №1049 від 25.11.2011 р. виконавчим комітетом Одеської міської ради видано свідоцтво на право власності ОСОБА\_1 на квартиру АДРЕСА\_2.

26.01.2012 р. на підставі розпорядження Приморської районної адміністрації Одеської міської ради №1049 від 25.11.2011 р. виконавчим комітетом Одеської міської ради видано свідоцтво на право власності ОСОБА\_1 на нежитлове приміщення АДРЕСА\_5.

Тим самим було утворено два нові окремі об'єкти нерухомості, відомості про які не внесені до Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та реєстраційний запис про заборону відчуження на вказані нерухомі об'єкти відсутній.

У зв'язку із чим фактично квартира, яка перебувала в іпотеці банку та відомості про яку було внесено до Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна з реєстраційним записом про заборону відчуження на нерухоме майно, шляхом її розподілу перейшла у власність ОСОБА\_1 без будь-яких обтяжень та заборон на відчуження, тим самим квартира АДРЕСА\_1 існувала тільки юридично, фактично на тій же житловій площі існували два окремі об'єкти: квартира під номером АДРЕСА\_2 та нежитлове приміщення під номером АДРЕСА\_5, у яких були відсутні будь-які обтяження.

На вказані дії з виведення приміщення квартири з-під іпотеки ОСОБА\_1 дозволу банку не отримувала та про них банк не повідомляла, замовчавши ці відомості.

Далі ОСОБА\_1, маючи умисел на реалізацію вищевказаних об'єктів нерухомості, 06.06.2012 р. згідно з нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу продала, тим самим ОСОБА\_1 позбавила банк можливості отримати задоволення за рахунок заставленого майна та завдала значної матеріальної шкоди АТ «Райффайзен Банк Аваль» на суму 309100 грн.

ОСОБА\_1 свою провину у вчиненні кримінальних правопорушень, передбачених ст.ст.388 ч.1, 192 ч.2 КК України, визнала в повному обсязі, але згідно зі ст. 63 Конституції України від дачі показань у судовому засіданні відмовилась. Цивільний позов, заявлений АТ «Райффайзен Банк Аваль» про стягнення з неї майнової шкоди, не визнала.

Крім того обвинувачена ОСОБА\_1 просить застосувати до неї Закон України «Про амністію у 2014 році».

Оскільки ОСОБА\_1 визнала свою винуватість у вчиненні кримінального правопорушення, фактичні обставини ніким з учасників судового

провадження не оспорується, відсутні заперечення та сумніви у добровільності їхніх позицій, суд, відповідно до ч. 3 ст. 349 КПК України, вважає їх доведеними та кваліфікує дії ОСОБА\_1 за ч. 1 ст. 388 КК України за кваліфікуючими ознаками: відчуження заставленого майна, здійснене особою, якій це майно ввірено та за ч.2 ст. 192 КК України за кваліфікуючими ознаками: заподіяння майнової шкоди у великих розмірах шляхом обману за відсутності ознак шахрайства. Суд визнав винною та призначив покарання за ст. 388 ч.1 КК України у вигляді штрафу у розмірі 5100 грн без позбавлення права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю; за ст. 192 ч.2 КК України у вигляді штрафу у розмірі 1 700 грн. На підставі ст. 70 КК України за сукупністю злочинів, шляхом поглинання менш суворого покарання більш суворим, остаточно призначити ОСОБА\_1 покарання у вигляді штрафу у розмірі 5100 грн без позбавлення права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю [18].

Розкриваючи кримінально-правову характеристику шахрайства, П.С. Матишевський не залишив поза своєю увагою і складне в практичному сенсі питання про відмежування цього кримінального правопорушення від цивільно-правових деліктів. Учений послідовно наполягав на тому, що подібні питання мають вирішуватись з урахуванням правових підстав кримінальної відповідальності та виходячи з єдності свідомості, волі і вчинків людини [85]. Тому будь-яке твердження або заперечення, яке завідомо не відповідає тому, що насправді суб'єкт думає про предмет свого висловлювання, є неправдою не лише в суб'єктивному розумінні розходження між дійсним і висловленим міркуванням, а й в об'єктивному розумінні спотворення дійсності. Відповідно, якщо особа під час укладання тієї чи іншої угоди (позички, кредиту тощо) мала намір не повертати майно в майбутньому, а обернути його на свою користь, то вчинене утворює склад кримінального правопорушення «шахрайство». Водночас цього злочину не буде у випадку, якщо особа лише сумнівалась у можливості повернення майна, хоч згодом ці сумніви і виправдалися. Викладений підхід

сприймається судовою практикою (абз. 1 п. 18 постанови Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. № 10 «Про судову практику у справах про злочини проти власності» [121]).

Наприклад, у постанові колегії суддів Першої судової палати ККС Верховного Суду України від 26 лютого 2019 р. У справі № 1-177/11 зазначається, що в разі здійснення позичальником (поручителем) принаймні часткового повернення коштів за кредитним договором, передачі в заставу майна з подальшим зверненням стягнення на нього, і за відсутності доказів про намір позичальника (поручителя) не виконувати своїх зобов'язань ще в момент отримання кредиту підстав для притягнення до кримінальної відповідальності немає, оскільки в діях позичальника (поручителя) відсутні об'єктивна і суб'єктивна сторони шахрайства.

У розвиток наведених вище міркувань П.С. Матишевського зазначимо, що наявність формальних (навіть оформлених належним чином) цивільно-правових або господарсько-правових відносин, за допомогою яких суб'єкт прагне завуалювати свій умисел, за наявності підстав не повинна бути перешкодою для оцінки вчиненого як кримінального правопорушення, передбаченого ст. 190 КК України. У таких ситуаціях винна особа укладає той чи інший договір (кредиту, купівлі-продажу, оренди, комісії, довічного утримання і т.ін.) для того, щоб приховати істинний характер власних дій, які спрямовані на незаконне і безоплатне заволодіння чужим нерухомим майном. При цьому очевидні труднощі, пов'язані з установленням і доказуванням справжніх намірів осіб, які обманним шляхом заволодівають чужим майном (правом на нього). Тому обґрунтування боржником як його здатності, так і нездатності належним чином виконати взяте на себе зобов'язання має підлягати ретельній перевірці в кожній конкретній ситуації з урахуванням фінансового становища боржника, ринкової кон'юнктури тощо [37, с. 453].

Варто додати, що в літературі висловлено думку про охоплення диспозицією ст. 190 КК України випадків обманного заволодіння чужим



нерухомим майном (правом на нього) без участі потерпілого [44, с.10–11]. У законодавчому визначенні шахрайства нічого не говориться про поведінку потерпілого. Тому наведена точка зору, яка може стосуватись і випадків обманного заволодіння чужим рухомим майном, не виходить за межі буквального тлумачення кримінального закону. Виходить, що винна в шахрайстві особа може заволодіти чужим майном (правом на майно) і без безпосередньої участі в цьому потерпілого.

Під час кваліфікації шахрайства у сфері нерухомого майна потрібно зважати на те, що при вчиненні кримінальних правопорушень, пов'язаних із незаконним переходом права власності на об'єкти нерухомого майна до іншої фізичної особи, дії службових осіб кваліфікуються за нормами статей Особливої частини Кримінального кодексу України: зловживання владою або службовим становищем (ст. 364 КК України), службове підроблення (ст. 366 КК України), службова недбалість (ст. 367 КК України), прийняття пропозиції, обіцянки або одержання неправомірної вигоди службовою особою (ст. 368 КК України).

Таким чином у випадку заволодіння чужим майном шляхом обману або зловживання довірою з використанням при цьому свого службового становища службова особа повинна нести відповідальність за ст. 191 КК України, а не за ст. 190 КК України [75].

У постанові Судової палати у кримінальних справах Верховного Суду України від 14 листопада 2013 р. у справі №5-30кс13 сформульовано правову позицію щодо розмежування складів злочинів, передбачених ст. 190 КК України і ст. 191 КК України, в основу якої покладено положення про специфічну і водночас підпорядковану (щодо зловживання службовим становищем) роль обману, використаного службовою особою для заволодіння чужим майном. Ідеться про те, що визначальна ознака, яка відокремлює (відмежовує) таке кримінальне правопорушення проти власності, як заволодіння чужим майном шляхом зловживання службовим становищем, від інших форм посягання на чужу власність, полягає в тому,

що безоплатне одержання чужого майна на користь винної особи чи на користь іншої особи (осіб) відбувається через умисне протиправне використання можливостей службового становища. Майно, на яке спрямована поведінка службової особи, карана за ст. 191 КК України, може мати різну правову природу. Зокрема, не виключається можливість заволодіння майном, на яке не поширюється компетенція службової особи або яке їй не ввірене і не перебуває в її віданні, включаючи майно, що перебуває в державній власності.

Протиправне використання службового становища може виражатися у формі рішень, вказівок чи іншої спонукальної інформації. Як правило, ці рішення формуються завуальовано (приховано) від осіб (фізичних чи юридичних), які наділені повноваженнями щодо майна, на яке спрямована протиправна поведінка винної особи. Ці особи під впливом таких рішень або вказівок не знають (можуть не знати) дійсної природи дій і фактично піддаються обману, унаслідок якого відбувається перехід майна на користь службової особи. Така форма обману ніби уподібнює його з обманом (дезінформацією), до якого вдаються винні особи під час заволодіння чужим майном шахрайським способом. Проте обман, який застосовується при викраденні чужого майна шляхом використання службового становища, має особливі ознаки, які відрізняють його від обману при шахрайстві. Ідеться про те, що в першому випадку в основі обману (дезінформації), до якої вдається винна особа, завжди перебуває протиправне використання нею свого службового становища; без застосування можливостей службового становища обман є неможливим і нездійсненним. Цей обман є різновидом обману, який через його підвищену суспільну небезпеку і специфічні ознаки було виділено в окрему форму кримінальних правопорушень проти власності. У другому випадку заволодіння майном можливе без протиправного використання службового становища [53, с. 19].

Визначення розмірів майнової шкоди при встановленні кваліфікуючих ознак шахрайства у сфері нерухомого майна, нібито, ускладнень не викликає.

Законодавець у кримінально-правових нормах, зокрема в примітках до статей Особливої частини Кримінального кодексу України, формально визначив розміри такої шкоди. У цих примітках однозначно сформульовано обсяг «значної шкоди», «істотної шкоди», «великий розмір шкоди», «особливо великий розмір шкоди», «тяжкі наслідки» тощо, у випадках коли вони мають майновий характер. Проте, зважаючи на предмет дослідження, терміни «значна шкода», «великий розмір шкоди», «особливо великий розмір шкоди» потребують уточнення. Згідно з нормами Кримінального кодексу України ці розміри визначаються в неоподаткованих мінімумах доходів громадян. Сьогодні законодавство України один неоподаткований мінімум доходів громадян визначає в 17 грн. Тому слід лише помножити розмір, що його вказано в примітці до певної статті, на 17 грн для отримання результату, який і складає розмір шкоди, характерний для даного кримінального правопорушення, установлений законодавцем.

Проте при практичному застосуванні цієї норми можуть виникнути проблеми. Для визначення матеріальної шкоди при кваліфікації будь-якого кримінального чи адміністративного правопорушення, слід зважати на те, що згідно з п. 5 підрозділу 1 розділу XX Податкового кодексу України для норм адміністративного та кримінального законодавства в частині кваліфікації адміністративних або кримінальних правопорушень сума неоподаткованого мінімуму встановлюється на рівні податкової соціальної пільги, яка визначається підпунктом 169.1.1 пункту 169.1 ст. 169 розділу IV Податкового кодексу України у відповідному році [55, с. 86-87].

Згідно ж із підпунктом 169.1.1 пункту 169.1 ст. 169 розділу IV Податкового кодексу України, податкова соціальна пільга дорівнює 50 % розміру прожиткового мінімуму для працездатної особи (у розрахунку на місяць), установленому законом на 1 січня звітного податкового року.

Тобто, наприклад, згідно зі ст. 7 Закону України «Про Державний бюджет на 2024 рік» з 1 січня 2024 р. прожитковий мінімум для працездатної особи в розрахунку на місяць становить 3028 грн. Отже, при розрахунку слід

застосувати податкову соціальну пільгу, розмір якої складає 1514 грн ( тобто 50 % від прожиткового мінімуму для працездатної особи) [56, с. 192].

Загалом варто погодитися з думкою М.І. Сингаєвської [133], яка наголошує на важливості місця об'єкта кримінального правопорушення в системі структури кримінального правопорушення при кваліфікації кримінальних правопорушень, оскільки «немає кримінального правопорушення без об'єкта посягання. Без об'єкта кримінального правопорушення немає і складу кримінального правопорушення. Чотиричленна структура складу кримінального правопорушення (об'єкт, суб'єкт, об'єктивна сторона, суб'єктивна сторона) вимагає при кваліфікації діяння першочергового встановлення об'єкта посягання – того, чому цим діянням заподіяно або може бути заподіяна шкода необхідна для визначення діяння кримінальним правопорушенням. При відсутності конкретного адресата посягання у вигляді певної соціально значущої цінності, що охороняється кримінальним законом, не може йтися про склад будь-якого кримінального правопорушення» [133, с. 89].

Для того, щоб правильно кваліфікувати кримінальне правопорушення, слід дуже чітко уявляти собі розмежувальні лінії між учиненим кримінальним правопорушенням і суміжними кримінальними правопорушеннями. Установлюючи властиві для певного діяння ознаки та відкидаючи ті ознаки, які йому не властиві, постійно поглиблюючи аналіз правової норми і фактичних обставин учиненого, можна визначити єдину сукупність ознак, які характеризують певне кримінальне правопорушення, відрізняючи його від інших.

Як зазначає О.В. Кришевич, із початком повномасштабного вторгнення було введено військовий стан, а згодом прийнято закони, які змінили Кримінальний кодекс України, посиливши кримінальну відповідальність за ряд кримінальних правопорушень в умовах воєнного стану. Ухваленим законом доповнено ст. 190 КК (шахрайство) новою частиною такого змісту: «Шахрайство, учинене в умовах воєнного чи надзвичайного стану, що

завдало значної шкоди потерпілому, - карається штрафом від чотирьох тисяч до восьми тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або позбавленням волі на строк від трьох до п'яти років. Якщо шахрайство, учинене в умовах воєнного чи надзвичайного стану, за цією ознакою вже кваліфікована за ч. 3 ст. 190 КК України, то вчинення злочину в умовах воєнного стану – вдруге не враховується як обтяжуюча обставина, бо воно вже враховано при кваліфікації, оскільки це правило передбачено ч. 4 ст. 67 КК України. За особливо кваліфіковані злочини відповідними частинами статей КК України передбачено значно більші покарання [79, с. 100, 101].

Тут слід зауважити, що постановою Кабінету Міністрів України від 6 березня 2022 р. № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» визначено особливості, з урахуванням яких в умовах воєнного стану та впродовж одного місяця з дня його припинення або скасування проводиться (забезпечується) державна реєстрація юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, надання/отримання відомостей (інформації) з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, у тому числі шляхом безпосереднього доступу до них.

Відповідно до згаданої постанови забороняється державна реєстрація, учинення інших реєстраційних дій:

- державними реєстраторами юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що перебувають у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації/суб'єктом державної реєстрації прав, місцезнаходженням яких є територія активних бойових дій (крім територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні

інформаційні ресурси) та тимчасово окупованих російською федерацією територій, включених до Переліку;

- нотаріусами, робоче місце (контору) яких розташовано в межах територій активних бойових дій (крім територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси) та тимчасово окупованих російською федерацією територій, включених до Переліку;

- державними та приватними виконавцями, що не включені до переліку, про який Міністерство юстиції повідомляє технічному адміністратору Державного реєстру прав.

Сплата адміністративного збору/плати за надання відомостей з Єдиного державного реєстру може підтверджуватися електронною копією (зокрема скрін-копією) відповідного платіжного документа.

Додатково забороняється державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі договорів, які у період з 25 лютого 2022 р. до 31 грудня 2023 р. включно було посвідчено нотаріусом, якого не було включено до затвердженого Міністерством юстиції переліку нотаріусів, які в умовах воєнного стану вчиняють нотаріальні дії щодо цінного майна, або було включено до нього з відповідним застереженням.

Із багатьох варіацій та класифікацій способів розмежування кримінальних правопорушень у науковій літературі можна виділити думку С.А. Тарарухіна, який указує, що процедура розмежування складів кримінального правопорушення повинна містити: усвідомлення фактичного і юридичного змісту ознак складів, які розмежовуються, зіставлення встановлених ознак із виділенням спільного і відмінного між ними, визначення того складу кримінального правопорушення, ознаки якого наявні серед фактичних обставин учиненого, обставини, які не охоплені вчиненим кримінальним правопорушенням, не повинні становити самостійний склад кримінального правопорушення, оскільки в такому випадку може йтися про сукупність кримінальних правопорушень [142, с. 82].

Але є й інша цікава думка вченого В. О. Навроцького, який бачить процес розмежування складів кримінального правопорушення по-іншому і зазначає, що розмежування будь-яких процесів, зокрема кримінальних правопорушень, має містити такі етапи: пошук спільного, виділення ознак, за якими відрізняються між собою порівнювані об'єкти, установлення того, у чому полягає відмінність у виявлених розмежувальних ознаках [92, с. 278-279; с.189, с. 477-478].

Схожими зі ст. 190 КК України, предметами протиправного посягання якої є майно або право на майно, є предмети зі ст. 206<sup>2</sup> КК України: майно господарської організації або частки, акції, паї їхніх засновників, учасників, акціонерів, членів. Однак у ст. 206<sup>2</sup> КК України на відміну від досліджуваного нами кримінального правопорушення, предмет кримінального правопорушення значно ширший.

Спільною ознакою цих складів кримінальних правопорушень є потерпілі, якими можуть бути і безпосередньо юридична особа у формі господарської організації, і фізичні особи – засновники, учасники, акціонери, члени цієї господарської організації. На думку Є. В. Калмикової, аналіз змісту ст. 206<sup>2</sup> КК України в рамках практики застосування приписів ст. 190 КК України засвідчує, що заволодіння майном шляхом учинення правочинів із використанням документів, печаток чи штампів, які є підробленими або викраденими, становить один із найбільш поширених та цілком «традиційних» способів шахрайства, а отже і не характеризується ані значно підвищеною, ані значно применшеною суспільною небезпекою у порівнянні з іншими формами вчинення шахрайства. Порівняльний аналіз санкцій ст. 190 та ст. 206<sup>2</sup> КК України це також підтверджує [52, с. 15].

Натомість нам складно погодитися із цією думкою. Якщо порівняти та проаналізувати ознаки складів цих кримінальних правопорушень, то аналіз буде свідчити про інше. Пленум Верховного Суду України у постанові «Про судову практику у злочинах проти власності» від 06.11.2009 р. за № 10 трактує шахрайство як заволодіння чужим майном або набуття права на

майно шляхом обману чи зловживання довірою. Зокрема, обман (повідомлення потерпілому неправдивих відомостей або приховування певних обставин) чи зловживання довірою (недобросовісне використання довіри потерпілого) при шахрайстві застосовуються винною особою для переконання потерпілого у вигідності чи обов'язковості передачі їй майна або права на таке майно. Обов'язковою ознакою шахрайства є добровільна передача потерпілим майна чи права на таке майно [115].

Тобто досліджуване нами кримінальне правопорушення полягає в протиправному заволодінні чужим нерухомим майном або придбанні права на нерухоме майно шляхом обману потерпілого чи зловживання його довірою, та виділяється тим, що особа, у віданні або під охороною якої перебуває нерухоме майно, сама передає таке нерухоме майно винному, уважаючи, що останній має право на нього. Особливістю шахрайства є те, що шахрай викликає в потерпілого спонукання, бажання передати йому нерухоме майно чи уступити право на нерухоме майно. Уведений в оману, потерпілий сам добровільно передає винному нерухоме майно чи право на нього [43].

Попри часткову схожість об'єктивних сторін складів кримінальних правопорушень, що передбачені ч. 1 ст. 190 та ст. 206<sup>2</sup> КК України, вони відрізняються способом учинення цих кримінальних правопорушень. При шахрайстві обов'язковим є застосування обману або зловживання довірою потерпілого, а у ст. 206<sup>2</sup> КК України – шляхом учинення правочинів із підробленими або викраденими документами юридичної особи. Зокрема, у другому випадку потерпілий не обов'язково є стороною правочину [149, с. 127].

Кримінальне правопорушення у сфері незаконного обороту чужого нерухомого майна можна класифікувати за різними підставами:

- залежно від статусу потерпілого: шахрайства, пов'язані зі зверненням чужого нерухомого майна фізичних осіб; юридичних осіб, державної та комунальної нерухомості;



- залежно від виду нерухомості: шахрайства у сфері обороту житлової чи комерційної нерухомості;

- залежно від сфери реалізації протиправних цілей: шахрайство у сфері будівництва; шахрайство, пов'язане з недружнім злиттям (поглинанням) юридичних осіб (рейдерством), з операціями із землею тощо;

- залежно від способів здійснення: продаж нерухомого майна за підробленими документами, багаторазове здавання в оренду нерухомості, насамперед житлових приміщень; фактичне заволодіння майном організацій, пов'язане із захопленням управління юридичних; багаторазовий продаж об'єктів незавершеного будівництва та ін.

Органи досудового слідства часто кваліфікують розкрадання бюджетних коштів, учинених під час виконання будівельно-монтажних робіт при зведенні будівель та споруд, як шахрайство [9; 21]. Під будівельно-монтажними роботами розуміється комплекс процесів по зведенню об'єкта капітального будівництва, а також ряд робіт із його зміни, що зачіпають конструктивні параметри надійності та безпеки об'єкта, спрямовані на збільшення його техніко-економічних показників та покращання експлуатаційних характеристик конструкцій. Закінченням будівельно-монтажних робіт слід уважати приймання в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Ще один вид шахрайства у сфері нерухомості – це шахрайство, пов'язане із земельними відносинами, операціями із землею. У зв'язку з підвищенням кадастрової вартості земельних ділянок збільшилась кількість кримінальних правопорушень, пов'язані з незаконним набуттям права власності на земельні ділянки, що перебувають у державній власності. Правопорушники підробляють рішення суду, які нібито підтверджують їхнє право власності на зазначені об'єкти нерухомості, які згодом надають до відповідних державних органів для видачі їм правовстановлюючих документів. При цьому правопорушники повністю усвідомлюють, що зазначені земельні ділянки належать державі.

Стаття 14 Конституції України проголошує, що земля є основним національним багатством та перебуває під особливою охороною держави [60].

Незважаючи на важливість житлової сфери, можна констатувати, що в останні 10 років намітилися тенденції збільшення шахрайства в цій галузі. Зловмисники використовують недосконалість закону в частині прозорості правочинів, у тому числі і при їх подальшому оформленні. У багатьох випадках факти такого шахрайства пов'язані з іншими кримінальними правопорушеннями (проти особи, проти власності, проти порядку управління тощо). Це відображається в результатах правозастосовної практики, суб'єкти якої припускаються помилок у кваліфікації кримінальних правопорушень подібного роду, не здійснюють повною мірою вимоги щодо диференціації відповідальності і індивідуалізації покарання. Актуальність вивчення способів учинення та проблем кваліфікації шахрайства з нерухомістю в житловій сфері зумовлюється недоліками чинного кримінального законодавства, пов'язаними з відставанням існуючих регулятивних та охоронних норм від соціально-економічних реалій, що негативно позначається на ефективності правозастосовної практики.

Сучасний стан кримінально-правової охорони майнових відносин у сфері нерухомості свідчить про неналежний рівень дотримання норм законодавства, які регулюють її використання й охорону. На сьогодні земельні питання набули особливого політичного й економічного значення, оскільки спостерігається стала тенденція до погіршення ситуації в зазначеній сфері, що, своєю чергою, спричиняє кризові явища в державі, завдаючи істотної шкоди правам і законним інтересам громадян, які гарантовані Конституцією України [60].

Шахрайство у сфері нерухомості супроводжує і низка інших кримінальних правопорушень: проти власності, у сфері економічної діяльності, кримінальних правопорушень корупційної спрямованості, які у

деяких випадках також кваліфікуються органами досудового слідства як шахрайство. Розглянемо деякі з них.

Здійснення будівництва за повної відсутності вихідної документації – без дозволу на будівництво (реконструкцію), коли в забудовника вже зареєстровано право власності на майбутню будівлю (якого в натурі не існує) на основі підроблених документів технічної інвентаризації (БТІ, РТІ). Будівництво здійснюється без зміни площі забудови, а після його закінчення орган технічної інвентаризації уточнює площу за фактом.

За вчинення суспільно небезпечних, винних діянь, які виражаються у зловживанні владою або службовим становищем, невиконанні або неналежному виконанні службових обов'язків, службовому підробленні, одержанні неправомірної вигоди, зловживання впливом, тобто за кримінальні правопорушення у сфері службової діяльності та професійної діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг настає кримінальна відповідальність державних службовців, посадових осіб органів місцевого самоврядування, інших службових осіб.

Указані кримінальні правопорушення є можливість розділити на три категорії:

- порушення повноважень – невиконання (неналежне виконання) повноважень (недбалість, бездіяльність);

- перевищення повноважень – учинення службовою особою діяння, на яке вона не мала повноважень, вихід за межі таких повноважень або недотримання встановлених форм, процедур (одноосібне вирішення справи, яка повинна вирішуватися колегіально, або вчинення дій, які ніхто не має права здійснювати чи дозволяти, тощо);

- учинення діяння, що входить до повноважень службової особи, але з метою, яку не передбачає закон (зловживання владою або службовим становищем, одержання неправомірної вигоди, службове підроблення) [74, с. 268].

Як уже було наголошено, ст. 364 КК України визначає, що службовими особами є особи, які постійно, тимчасово чи за спеціальним повноваженням здійснюють функції представників влади чи місцевого самоврядування, а також обіймають постійно чи тимчасово в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, на державних чи комунальних підприємствах, в установах чи організаціях посади, пов'язані з виконанням організаційно-розпорядчих чи адміністративно-господарських функцій, або виконують такі функції за спеціальним повноваженням, яким особа наділяється повноважним органом державної влади, органом місцевого самоврядування, центральним органом державного управління із спеціальним статусом, повноважним органом чи повноважною особою підприємства, установи, організації, судом або законом [74].

Тобто суб'єктами кримінальних правопорушень, які є предметом нашого дослідження, можна визнавати тих службових осіб, які мають усю сукупність функцій та повноважень службових осіб (тобто організаційно-розпорядницькі, адміністративно-господарські функції та владні повноваження) та які, відповідно до своєї компетенції, здійснюють загальне керівництво за діяльністю у сфері обороту нерухомого майна і мають право видавати розпорядження (накази), обов'язкові для виконання підлеглими за службою працівниками.

Вивчення кримінальних проваджень про заволодіння чужим нерухомим майном шляхом обману у сфері обороту нерухомого майна свідчить про дві основні причини кваліфікаційних недопрацювань – законодавчої і правозастосовної. Законодавча проблема полягає в прогалинах норми про шахрайство, її неточності, що призводить до розмивання меж між кримінальними правопорушеннями і проступками, між суміжними складами кримінальних правопорушень, **«нейтралізує» кримінально-правові норми, які через прогалини, до реально поширених кримінальних правопорушень.** Правозастосовна помилка полягає в неправильному обранні норми головного закону для ідентифікації учиненого шахрайства з його складом, що

зумовлено, у свою чергу, як неточністю змісту ст. 190 КК України, так і недостатньою професійною підготовкою практиків [130].

Результати вивчення опублікованої практики Верховного Суду України з кримінальних проваджень про шахрайство з нерухомим майном у житловій сфері за 2018–2022 роки свідчать, що в багатьох випадках вироки судів першої інстанції скасовуються або змінюються не через недоведеність обвинувачення (хоча трапляються й такі), а через неправильну кваліфікацію дій винних.

Проблеми в правильній кваліфікації спричиняють дії з незаконного заволодіння житловим нерухомим майном без відома законного власника.

Змоделюємо таку схему шахрайських дій у сфері нерухомого майна. Правопорушник, скориставшись тимчасовою відсутністю власника квартири, у якій винаймав кімнату, підробив довіреність на право її продажу та реалізував це право. Згодом він був визнаний винним у вчиненні шахрайства, а громадянин, який купив у нього квартиру, - потерпілим.

Незважаючи на те, що власнику квартири завдано збитків не менше, ніж добросовісному набувачу житлового приміщення, факт неправомірного заволодіння квартирою власника окремої кримінально-правової оцінки не отримав. Як уважає більшість науковців, притягнення вищезазначеного правопорушника за шахрайство у відношенні власника квартири неможливе, оскільки він заволодів квартирою без його відома, тобто не вдаючись до обману та (або) зловживання довірою. Ми не поділяємо таку точку зору та вважаємо за необхідне зазначити, що реалізація наданого за підробленою довіреністю права на продаж квартири є не що інше, як шахрайські дії у формі набуття права на чуже нерухоме майно шляхом зловживання довірою власника квартири.

Таким чином є колізія загального поняття заволодіння чужим майном і різновиду шахрайства. Відсутність кримінально-правової норми про неправомірне заволодіння чужим нерухомим майном без ознак неправомірного заволодіння є правовою прогалиною. Якби в нашій моделі

кримінального порушення винна особа, звертаючи квартиру у власність інших осіб, повідомила про існування правовласника, то внаслідок неврегульованості в законі такої ситуації її діяння не було б злочинним, крім факту підробки довіреності.

Дослідивши питання про розмежування суміжних складів кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна ми зауважили, що важливе співвідношення цього процесу з кримінально-правовими нормами. Також треба приділяти особливу увагу розмежуванню цивільно-правових і кримінально-правових відносин, у чому часто виникає проблема та, як наслідок, порушення конституційних прав потерпілої особи. Слід приділяти особливу увагу правильній кваліфікації кримінального правопорушення, при цьому необхідно дуже чітко уявляти собі розмежувальні лінії між учиненим кримінальним правопорушенням і суміжними кримінальними правопорушеннями.

Аналіз положень чч. 2–5 ст. 190 КК України свідчить про ослаблену увагу законодавця до кваліфікуючих ознак як засобу диференціації кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомості.

Тому треба зазначити, що практика та законодавство сьогодення, а саме відмова від виділення нерухомого майна в особливий об'єкт протиправного посягання фактично прирівнює його до рухомого, що викликає труднощі при кваліфікації кримінальних правопорушень, ставить під сумнів повноту та ефективність заходів кримінально-правового захисту прав громадянина, дисонує з більш прогресивними заходами адміністративно-правової і цивільно-правової охорони ринку нерухомості.

Уважаємо за доцільне запровадити у КК України норму, яка передбачає відповідальність за неправомірне заволодіння чужим нерухомим майном (чи правом на нерухоме майно), зокрема у сфері нерухомого майна.

### **3.2. Кримінально-правові проблеми встановлення покарання за шахрайство у сфері нерухомого майна**

Людині властиво не тільки дотримуватися, а й порушувати правові норми, що вона робить свідомо чи несвідомо, з умислом чи з необережності. У зв'язку із цим кожна держава має систему заходів, за допомогою яких захищає кожну особу окремо і суспільство в цілому від порушників закону та відновлює справедливість. Якщо людина не поважає норми закону та хоче не виконувати його приписів, то відповідною реакцією суспільства і держави в особі спеціальних органів є притягнення до кримінальної відповідальності та подальше застосування адекватного покарання. Застосування каральних заходів є однією з найдавніших соціальних практик, які повсюдно застосовувалися на всіх історичних етапах розвитку цивілізації. Покарання залежить від соціальних, політичних, культурних, моральних норм, що є панівними в суспільстві, а тому кримінальний закон має бути спрямований на розвиток, ураховуючи сучасний спосіб життєдіяльності суспільства, його фінансово-економічного стану, а також відповідати правовим і етичним правилам, що ґрунтуються на цій базі [131].

Історично склалося так, що правопорушення розглядалися невід'ємно від покарання й визначалися як його чи не єдиний юридичний наслідок. Щодо цього М.І. Хавронюк зауважує, що за багато століть людство фактично звикло до існування дихотомії «злочин–покарання» [41, с. 288]. На нашу думку, останнім часом дедалі більше правознавців справедливо звертають увагу на те, що, зміст кримінально-правової політики у сфері нерухомого майна поступово змінюється. Із цього приводу Є.О. Письменський, зауважує, що в кримінальній політиці позначається тенденція до розширення сфери застосування покарання у виді не реальної кари, а відмови від будь-яких заходів карального впливу (їхніх елементів) або актуалізованої погрози виконання вже призначеного судом покарання [106, с. 17].

На цій обставині наголошує і М.І. Хавронюк, констатує глобальну тенденцію до поступового відходження від постулатів неокласичної школи кримінального права та перехід демократичних держав світу у своїй кримінально-правовій політиці до дуалізму покарань та інших заходів кримінально-правового впливу [152, с.28].

Солідарний із названими вченими О.В. Козаченко, який пише, що для більшості сучасних демократичних держав загальною є тенденція до формування багатокількісної системи заходів і способів здійснення кримінально-правового впливу, який не обмежується виключно примусом і характеризується орієнтацією на більш широке використання реабілітаційно-заохочувальних заходів, зменшення числа вироків, пов'язаних із реальним позбавленням волі, тощо [58, с. 16].

Підтвердженням викладеного вище стало те, що на сьогодні в межах вітчизняного кримінального законодавства було сформовано розгалужену [29, с. 37; 152, с. 27] систему кримінально-правових наслідків учинення особою забороненого кримінальним законом діяння, яка передбачає можливість застосування не лише покарання, а й інших заходів. Через це слід погодитися з фахівцями, які зауважують, що принцип невідворотності відповідальності пройшов у кримінальному праві еволюційний розвиток від невідворотності покарання до невідворотності заходів кримінально-правового реагування (впливу) [57, с. 163]. У сучасній кримінально-правовій політиці України указаний принцип проявляється в «розумінні невідворотності кримінально-правового реагування на вчинений злочин, а не в обов'язковому застосуванні покарання (кримінальної відповідальності) стосовно особи, яка його вчинила» [87, с. 54].

Отже, згідно із чинним КК України заходи кримінально-правового впливу можуть застосовуватися як у межах реалізації кримінальної відповідальності, так і поза нею (наприклад, при звільненні від кримінальної відповідальності, при її ненастанні – за відсутності складу кримінального правопорушення). Кримінальна відповідальність і кримінально-правовий



наслідок співвідносяться між собою як частина і ціле. Водночас слід зауважити, що форми кримінально-правового реагування на вчинення кримінального правопорушення чи іншого суспільно небезпечного посягання далеко не вичерпуються кримінальною відповідальністю.

Усупереч загальному визнанню цього беззаперечного факту у вітчизняній кримінально-правовій доктрині і досі не сформовано уніфікований підхід стосовно того, яку ж саме назву повинна отримати відповідна система заходів. Різними науковцями вона позначається за допомогою таких термінів, як: «заходи кримінально-правового впливу» [13, с. 124; 29, с. 37; 36, с.204; 41, с. 284–427; 105, с. 86; 129, с. 260; 145; 147]; «заходи кримінально-правового характеру» [170, с.781]; «кримінально-правові наслідки вчинення кримінального правопорушення» [54, с. 197; 132; 163]; «кримінально-правовий захід» [58, с. 14].

Натомість Ю.А. Пономаренко *de lege ferenda* (лат. з погляду закону, в якому є потреба, з погляду права, яке необхідно створити) пропонує оперувати терміном «засоби кримінального права» («кримінально-правові засоби»). Водночас юрист зазначає, що, вивчаючи чинне кримінальне законодавство *de lege lata* (лат. з погляду чинного закону, з погляду чинного права), варто використовувати ту ж термінологію, яка вживається в ньому (заходи кримінально-правового характеру, кримінально-правові наслідки вчинення кримінального правопорушення) [107, с. 193].

Під час аналізу зазначених понять з'ясувалося, що, незважаючи на різну зовнішню форму, за їхньою допомогою вчені позначають майже ідентичні за змістом явища. Саме тому вчені дійшли висновку, що жодної потреби в жорсткому протиставлянні вказаних термінів немає, через що далі (особливо посилаючись на праці інших авторів), інколи буде допускатися їх (термінів) паралельне вживання. Утім, навіть не надаючи принципового значення цьому термінологічному питанню, слід зауважити, що вказівка в назві цього розділу саме на «кримінально-правові наслідки» насамперед пояснюється тим, що використання цього звороту, на відміну, скажімо, від «заходів кримінально-

правового впливу» та «кримінально-правових заходів», має чітке нормативне підґрунтя, оскільки у ч. 3 ст. 3 та ч. 2 ст. 4 КК України йдеться саме про «інші кримінально-правові наслідки».

Щодо співвідношення цього поняття з «іншими заходами кримінально-правового характеру» – терміном, який також вживається в чинному кримінальному законодавстві, зокрема у назві розділу XIV Загальної частини КК України, – то, на нашу думку, найбільш вдало його розкриває Ю. А. Пономаренко. Учений зазначає, що заходами кримінально-правового характеру є визначені законом види та обсяги примусової зміни правового статусу особи у зв'язку з учиненням кримінального правопорушення (суспільно небезпечного діяння), тоді як кримінально-правовими наслідками вчинення злочину треба вважати реальне застосування або незастосування заходів кримінально-правового характеру у зв'язку з учиненням кримінального правопорушення (суспільно небезпечного діяння). «Іншими словами, – резюмує фахівець, – якщо заходи кримінально-правового характеру являють собою «статичку» кримінального права, свого роду інструментарій, що підлягає застосуванню у зв'язку з учиненням кримінального правопорушення, то кримінально-правові наслідки – його «динаміку», тобто визначені законом можливості щодо використання чи відмови від використання такого інструментарію у випадку вчинення кримінального правопорушення (суспільно небезпечного діяння)» [108, с. 193; 107, с. 57]. Схожу думку, щоправда, висловлену в контексті співвідношення понять «кримінально-правовий вплив» та «захід кримінально-правового характеру, відстоює З. М. Сюсюкало [139, с. 18].

Зважаючи на відсутність у КК України дефініції поняття «кримінально-правові наслідки», а також продемонстрований вище плюралізм поглядів навіть із питання назви відповідних заходів, без подиву сприймається і факт наявності різних підходів щодо визначення цих заходів.

Зокрема, Н.О. Гуторова тлумачить заходи кримінально-правового характеру як установлені кримінальним законодавством заходи, які

застосовуються в разі вчинення передбаченого КК діяння та полягають у погіршенні правового статусу особи [32, с. 19.].

Натомість А.М. Яценко переконаний у тому, що заходи кримінально-правового характеру – це засоби впливу, які передбачені законом про кримінальну відповідальність за вчинення злочинного чи зовні схожого на нього діяння або суспільно небезпечного діяння, передбаченого Особливою частиною цього закону, пов'язані з обмеженням чи позбавленням найбільш значущих для людини прав і свобод або зі звільненням особи від кримінальної відповідальності та покаранням чи навіть узагалі з її непритягненням до такої відповідальності і спрямовані на досягнення соціально корисних цілей [170, с. 783].

За результатами проведення спеціального дослідження, присвяченого відповідній проблематиці, О.В. Козаченко дійшов висновку, що під кримінально-правовими заходами варто розуміти систему заходів і способів здійснення примусового та реабілітаційно-заохочувального впливу держави на кримінальні практики (кримінальні правопорушення, об'єктивно протиправні діяння, зловживання правом та інші), правомірну поведінку, який здійснюється на підставі закону, детермінованого культурним середовищем, що склалося в конкретно-історичних умовах розвитку суспільства [59, с. 182-208]. Хоч це визначення і не викликає заперечень, однак уявляється, що воно більше придатне для потреб кримінології, ніж кримінального права. До речі, у відгуку на автореферат докторської дисертації О.В. Козаченка подібні зауваження висловили й О.О. Дудоров та Є.О. Письменський, указавши на необхідність роз'яснення понять «кримінальні практики», «об'єктивно неправомірне діяння» тощо [58].

Попередньо визначивши ознаки заходів кримінально-правового характеру, О.І. Бідна пропонує тлумачити їх як засоби примусу, що застосовуються від імені держави за рішенням (вироком або ухвалою) суду до фізичної особи, яка вчинила діяння, заборонене кримінальним кодексом, або до юридичної особи, від імені якої було вчинено кримінальне

правопорушення), які полягають в обмеженні можливостей особи щодо подальшого або нового заподіяння істотної шкоди суспільним відносинам, що охороняються законом про кримінальну відповідальність [5, с. 37].

З-поміж інших нам найбільше імпонує думка Ю.А. Пономаренка, який визначає кримінально-правові наслідки вчинення кримінального правопорушення як передбачені кримінальним законом підстави застосування до особи, яка його вчинила, кримінальної відповідальності або інших заходів кримінально-правового характеру, або звільнення такої особи від застосування таких заходів [107, с. 58]. Саме на це розуміння, яке, крім іншого, корелюється з підтримуваним автором монографії підходом щодо співвідношення понять «кримінально-правові наслідки вчинення кримінального правопорушення» та «заходи кримінально-правового характеру», ми спираємося в цій роботі [88, с. 765-777].

До системи заходів кримінально-правового характеру в юридичній літературі традиційно відносять кримінальну відповідальність, яка реалізується в різних формах: звільнення від кримінальної відповідальності; судимість; примусові заходи виховного та медичного характеру [4, с. 58]; примусове лікування; спеціальна конфіскація; заходи кримінально-правового характеру щодо юридичних осіб [41, с. 289].

Шкода, що завдається суспільним відносинам у сфері нерухомості, зокрема в житловій сфері, має виключний характер. Причиною цього є особлива значущість для громадян нерухомості як предмета власності. Вона стосовно житлової нерухомості є засобом вираження економічних заощаджень громадян, найбільшим предметом власності, а також предметом першої фізіолого-соціальної потреби людини як біосоціальної істоти. Необхідно мати на увазі, що шкода завдається не тільки конкретному власнику, але й у цілому суспільству та державі.

Як зазначають фахівці, ціна злочинності на ринку нерухомості вимірюється не тільки матеріальним збитком. Наслідки аналізованої злочинності зачіпають усі сфери життєдіяльності сучасного суспільства і в

першу чергу негативно позначаються на його кримінологічній безпеці. Як результат невідомості всіх викладених теоретичних позицій науковців на відміну від практичних результатів свідчать досліджені нами статистичні дані. Слід зауважити, що відмітною рисою шахрайства у сфері житлового будівництва є те, що потерпілим завдаються значні матеріальні (грошові) збитки. Як показує аналіз судової практики, потерпілими в межах кримінального провадження було пред'явлено цивільні позови про відшкодування матеріальної та моральної шкоди, з них у 28,21 % випадків цивільні позови були задоволені судом повністю, у 65,38 % частково, у 6,41% цивільні позови задоволенню взагалі не підлягали [134, с. 163].

Розглянемо вирок колегії суддів Стрийського міськрайонного суду Львівської області від 29 березня 2023 р. щодо особи, яка обвинувачується в учиненні кримінальних правопорушень, передбачених ч. 3 ст. 190, ч. 4 ст. 190, ч. 2 ст. 28 ч. 4 ст. 358 КК України.

Так у 2015 р., точного часу в ході досудового розслідування встановити не виявилось можливим, ОСОБА\_5, знаходячись на своєму робочому місці в адміністративній будівлі Дрогобицької міжрайонної прокуратури Львівської області, розташованої за адресою: Львівська область, м. Дрогобич, вул. Шевченка, 29, у ході розмови з ОСОБА\_11 стало відомо про те, що ОСОБА\_12 має бажання придбати нерухомість, за адресою: АДРЕСА\_2 для зайняття бізнесом та шукає власника вказаного майна. Після цього в ОСОБА\_5 виник умисел на заволодіння шляхом обману вищевказаним чужим майном в особливо великих розмірах, поєднане зі зловживанням довірою осіб та використання з метою отримання судових рішень про визнання права власності завідомо підроблених документів.

Надалі, восени 2015 р., точного часу в ході досудового розслідування встановити не виявилось можливим, ОСОБА\_5, перебуваючи в м. Дрогобич, діючи умисно, усвідомлюючи суспільно небезпечний характер своїх дій, передбачаючи їх суспільно небезпечні наслідки і бажаючи їх настання, із метою реалізації свого злочинного плану на заволодіння чужим майном в

особливо великих розмірах, а саме нерухомим майном ТзОВ «Люксорцентрторг», за адресою: АДРЕСА\_2, володіючи інформацією, що її раніше знайомий підприємець ОСОБА\_13, зацікавлений у придбанні вищевказаних приміщень, запропонувала останньому, який не був обізнаний з її злочинним наміром, схему викупу вищевказаного майна в банку, заздалегідь усвідомлюючи її неможливість.

ОСОБА\_13, будучи введеним ОСОБА\_5 в оману, переконаним, що діє у своїх інтересах, упевненим у законності її дій як працівника правоохоронного органу, перебуваючи в м. Дрогобич, точного часу в ході досудового розслідування встановити не виявилось можливим, погодився після переоформлення приміщень за адресою: АДРЕСА\_2 передати ОСОБА\_5 частину приміщень як винагороди за надані послуги.

У подальшому, у липні 2016 р., точного часу в ході досудового розслідування встановити не виявилось можливим, ОСОБА\_5, діючи умисно, усвідомлюючи суспільно небезпечний характер своїх дій, передбачаючи їх суспільно небезпечні наслідки і бажаючи їх настання, із метою реалізації свого злочинного плану на заволодіння вищевказаним чужим майном в особливо великих розмірах, не маючи наміру виконання попередньої домовленості з ОСОБА\_13, повторно підтвердила останньому намір викупу нерухомого майна ТзОВ «Люксорцентрторг», за адресою: АДРЕСА\_2 в банку та попросила надати для переоформлення вказаних приміщень заяву на адресу ПАТ «ПРЕУС БАНК МКБ», арбітражного керуючого ТзОВ «Люксорцентрторг» та копії паспорта особи, на яку буде оформлено право власності на вищевказане майно.

Після чого, ОСОБА\_13, будучи введеним ОСОБА\_5 в оману, переконаним, що діє у своїх інтересах та впевненим у законності її дій як працівника правоохоронного органу, передав останній через месенджер «Вайбер» вищевказані документи, які вона в подальшому використала на власний розсуд.

Надалі ОСОБА\_5, маючи умисел на заволодіння нерухомим майном ТзОВ «Люксорцентрторг», за адресою АДРЕСА\_2 у не встановлені в ході досудового розслідування час та місці, вступила з особою, матеріали кримінального провадження щодо якої виділено в окреме провадження, у злочинну змову та запропонувала вказаній особі здійснити заволодіння вищевказаним майном шляхом обману, зловживання довірою та використання завідомо підроблених документів, на що останній погодився.

У подальшому особа, матеріали кримінального провадження щодо якого виділено в окреме провадження, у зв'язку з попередньою злочинною домовленістю із ОСОБА\_5, з метою заволодіння чужим майном в особливо великих розмірах, у не встановленому в ході досудового розслідування місці та не встановлений в ході досудового розслідування час, передав останній підроблені свідоцтва Виконавчого комітету Дрогобицької міської ради народних депутатів про право особистої власності ОСОБА\_14. на [...] в цілому (літ. Г-1 площею 59,2 м<sup>2</sup>) нежилої будівлі, датоване 20.06.1987; копію паспорта громадянина України ОСОБА\_15; копію свідоцтва про реєстрацію шлюбу з особою, матеріали кримінального провадження щодо якого виділено в окреме провадження, та ОСОБА\_15 від 09.02.2016; копію заповіту ОСОБА\_14 від 11.12.2007 р.; копію свідоцтва про смерть ОСОБА\_14 від 05.07.2010 р.

Крім того, у не встановлені досудовим розслідуванням день та час, ОСОБА\_5 отримала від не встановленої слідством особи, матеріали щодо якої виділені в окреме провадження, завідомо підроблені документи, а саме позовну заяву до Дрогобицького міськрайонного суду Львівської області від імені ОСОБА\_16 до ОСОБА\_15, які не були обізнані в злочинних намірах ОСОБА\_5 та особи, матеріали кримінального провадження щодо якого виділено в окреме провадження, про усунення перешкод у користуванні та визнання права власності на будівлі ... Надалі, ОСОБА\_5, діючи умисно, усвідомлюючи суспільно небезпечний характер своїх дій, передбачаючи їх суспільно небезпечні наслідки і бажаючи їх настання, із метою реалізації

свого злочинного плану на заволодіння чужим майном в особливо великих розмірах, використовуючи завідомо підроблені документи, надані особою, матеріали кримінального провадження щодо якого виділено в окреме провадження, та іншими не встановленими в ході досудового розслідування особами, подала 18.08.2016 р. до Дрогобицького міськрайонного суду Львівської області позовну заяву від імені ОСОБА\_16 до ОСОБА\_15, які не були обізнані в злочинних намірах ОСОБА\_5 та особи, матеріали кримінального провадження щодо якого виділено в окреме провадження, про усунення перешкоди в користуванні та визнання права власності на будівлі

19.10.2016, ОСОБА\_5, продовжуючи свої злочинні дії, спрямовані на заволодіння вищевказаними будівлями, які фактично розташовані за адресою: АДРЕСА\_2 та належать ТзОВ «Люксорцентрторг», подала від імені ОСОБА\_16 до приватного нотаріуса ОСОБА\_18 документи з метою державної реєстрації прав та їх обтяжень на зазначені вище нежитлові будівлі, яка у свою чергу в період з 14 год. 59 хв. до 18 год. 50 хв. 19.10.2016 р. вчинила відповідні реєстраційні дії.

ОСОБА\_13, не будучи обізнаним зі злочинними намірами ОСОБА\_5, ознайомившись із вищевказаним рішенням суду, зазначив останній про незаконність вказаних дій та наполіг на скасуванні зазначеного рішення суду та державної реєстрації прав та їх обтяжень на вищевказані нежитлові будівлі за ОСОБА\_16.

Так ОСОБА\_5, діючи умисно, за попередньою змовою групою осіб з особою, матеріали кримінального провадження щодо якого виділено в окреме провадження, усвідомлюючи суспільно небезпечний характер своїх дій, передбачаючи їх суспільно небезпечні наслідки і бажаючи їх настання, шляхом обману та зловживання довірою заволоділа будівлями вартість яких, станом на 19.10.2016 р. складає 3043236,00 грн, що в шістсот і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян на момент учинення злочину, чим завдала ТзОВ «Люксорцентрторг» майнову шкоду на зазначену суму.



У подальшому, у квітні 2017 р., точного часу в ході досудового розслідування встановити не виявилось можливим, ОСОБА\_1., будучи введеним ОСОБА\_5 в оману, переконаним, що діє у своїх інтересах, упевненим у законності її дій як працівника правоохоронного органу, перебуваючи в с. Раневичі Дрогобицького району Львівської області, передав останній, у присутності ОСОБА\_11, грошові кошти в сумі 4500 доларів США, що становило, станом на 2017 р., згідно з курсом Національного банку України 119475 грн, за переоформлення будівлі ремонтної майстерні, за адресою: АДРЕСА\_2, які ОСОБА\_5 обернула на свою користь і розпорядилась ними на власний розсуд, заподіявши ОСОБА\_12 збитки на загальну суму 10 тис. доларів США.

Надалі, у травні 2017 р., ОСОБА\_12, який не був обізнаний зі злочинним умислом ОСОБА\_5, під час проведення обшуку за місцем його проживання, від працівників поліції стало відомо про державну реєстрацію за ним прав на нежитлову будівлю літера Є-1, за адресою: АДРЕСА\_4 на підставі рішення Дрогобицького міськрайонного суду Львівської області від 24.02.2017 р.

Так, ОСОБА\_5, діючи з єдиним умислом, за попередньою змовою групою осіб з особою, матеріали щодо якого виділено в окреме провадження, усвідомлюючи суспільно небезпечний характер своїх дій, передбачаючи їх суспільно небезпечні наслідки і бажаючи їх настання, з метою заволодіння нерухомим майном ТзОВ «Люксорцентрторг» та грошовими коштами ОСОБА\_12, використала 28.11.2016 р., 29.11.2016 р., 06.12.2016 р., 23.12.2016 р., 27.01.2017 р. та 17.02.2017 р. вищевказані завідомо підроблені документи, надані особою, матеріали щодо якого виділено в окреме провадження та іншими не встановленими в ході досудового розслідування особами.

Статті (частини статті) закону України про кримінальну відповідальність, що передбачають відповідальність за вищезазначені кримінальні правопорушення, винною в учиненні яких визнається обвинувачена особа:

- частина 4 ст. 190 КК України – заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою (шахрайство), вчинене в особливо великих розмірах;

- частина 3 ст. 190 КК України – заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою (шахрайство), вчинене в великих розмірах;

- частина 2 ст. 28, частина 4 ст. 358 КК України – використання завідомо підробленого документа, за попередньою змовою групою осіб.

Керуючись ст.ст. 368–371, 373–374 КПК України, суд ухвалив ОСОБА\_5 визнати винуватою у пред'явленому обвинуваченні за ч. 3 ст. 190, ч. 4 ст. 190 КК України, й призначити їй покарання:

- за ч.3 ст.190 КК України у виді 3 років позбавлення волі;

- за ч.4 ст.190 КК України у виді 5 років позбавлення волі з конфіскацією майна.

На підставі ч. 1 ст. 70 КК України шляхом поглинення менш суворого покарання більш суворим покаранням, ОСОБА\_5 остаточне покарання визначити у виді 5 років позбавлення волі з конфіскацією майна.

ОСОБА\_5 визнати винуватою у пред'явленому обвинуваченні за ч. 2 ст. 28 ч. 4 ст. 358 КК України, і призначити їй покарання у виді 1 року обмеження волі.

На підставі п. 1 ч. 1 ст.49, ч. 5 ст. 74 КК України ОСОБА\_5 звільнити від призначеного покарання за ч. 2 ст. 28 ч. 4 ст. 358 КК України у виді 1 року обмеження волі у зв'язку із закінченням строків давності притягнення до відповідальності.

Обрати ОСОБА\_5 запобіжний захід у виді тримання під вартою, до набрання вироком законної сили.

Обвинувачену ОСОБА\_5 затримати негайно і взяти її під варту.

Строк відбуття покарання ОСОБА\_5 відраховувати з моменту фактичного затримання і взяття її під варту до набрання вироком законної сили [15].

На нашу думку, цей вирок – взірець правильного встановлення покарання за шахрайство у сфері нерухомого майна. У ньому справедливо застосовано всі норми кримінального законодавства, ураховано обставини кримінального провадження.

Однак судді подекуди ставляться досить суб'єктивно відносно загальноприйнятих норм. Досліджуючи судову практику стосовно шахрайства у сфері нерухомого майна та аналізуючи статистичні бази даних, отримуємо невтішну картину. Так, згідно зі звітом «Про осіб, притягнутих до кримінальної відповідальності та види кримінального покарання» Державної судової адміністрації України за 2022 р. з 81 особи, судові рішення щодо яких набрали законної сили у звітному періоді, за ч. 4 ст. 190 КК України засуджено 54 особи; 3 особи отримали виправдувальний вирок; стосовно до 24 осіб матеріали кримінального провадження закрито (з них 8 у зв'язку зі смертю та 24 з інших підстав); 1 особу засуджено до довічного строку ув'язнення. До позбавлення волі всього засуджено 25 осіб з них понад 3 роки до 5 років включно – 13 осіб; понад 5 років до 10 років включно – 12 осіб; понад 10 років до 15 років включно та понад 15 років до 25 років включно – жодної особи. До 2 осіб застосовано покарання у виді штрафу. Кількість засуджених осіб, яких звільнено від покарання складає 26 осіб, їм призначено випробувальний строк. До 23 осіб застосовано додаткове покарання – конфіскація майна. Кількість осіб, яким призначено покарання із застосуванням ст. 69 КК України складає 2 особи та до 1 особи застосовано спеціальну конфіскацію згідно зі ст. 96<sup>1</sup> КК України.

Ураховуючи викладене, можна зробити висновок про те, що лише близько 50 % із засуджених осіб отримують реальне покарання – позбавлення волі, до інших 50% застосовано випробувальний строк згідно із ч. 4 ст. 75 КК України. Також зауважимо, що менш ніж 50% суддів застосовують додаткове покарання у вигляді конфіскації майна та лише в 1% складає застосування спеціальної конфіскації згідно зі ст. 96<sup>1</sup> КК України.

Також розглянемо вирок Рівненського міського суду Рівненської області, який входить у частину лояльних покарань за шахрайство у сфері нерухомого майна.

Так ОСОБА\_1, на початку листопада 2014 р., точного часу судовим слідством не встановлено, перебуваючи в с. Городище Рівненського району Рівненської області, діючи умисно, маючи умисел на заволодіння чужим майном шляхом обману, запропонувала ОСОБА\_2 купити земельну ділянку, яка належала ОСОБА\_3 на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно (серія НОМЕР\_1, індексний номер 25826305), та земельну ділянку, яка належала ОСОБА\_4 на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно (серія НОМЕР\_2, індексний номер 25830433), повідомивши ОСОБА\_5 неправдиві відомості про те, що вона розпоряджається вказаними земельними ділянками на підставі довіреності.

ОСОБА\_2, діючи під впливом обману ОСОБА\_1, який виражався в тому, що ОСОБА\_1 повідомила ОСОБА\_2 неправдиві відомості про своє право на розпорядження вказаними земельними ділянками на підставі довіреності, погодився укласти з ОСОБА\_1 договори купівлі-продажу вказаних земельних ділянок за раніше обумовленою між ними ціною по 6 тис. доларів США за кожен земельну ділянку, а разом за дві земельні ділянки 12 тис. дол. США, що відповідає 179520 грн згідно з офіційним курсом Національного банку України.

27.11.2014 р., близько 12.00 год., ОСОБА\_1, перебуваючи в приміщенні нотаріальної контори за адресою: м. Рівне, вул. Набережна, 28 м. Рівне, діючи умисно, з корисливим мотивом, маючи умисел на заволодіння чужим майном шляхом обману, із метою протиправного збагачення, достовірно знаючи, що ОСОБА\_3 не уповноважувала ОСОБА\_1 представляти її інтереси з питань, пов'язаних із користуванням та продажем земельної ділянки, яка належала ОСОБА\_3 на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно (серія НОМЕР\_1, індексний номер 25826305), виданого реєстраційною службою Рівненського районного управління юстиції Рівненської області

20.08.2014 р., а відомості, що містяться в довіреності, посвідченій приватним нотаріусом Острозького районного нотаріального округу Рівненської області ОСОБА\_6 19.11.2014 р., реєстровий № 1501, є підробленими, подала приватному нотаріусу Рівненського нотаріального округу ОСОБА\_7 вищевказану підроблену довіреність.

Крім того, 27.11.2014 р., близько 12.00 год., ОСОБА\_1, перебуваючи в приміщенні нотаріальної контори за адресою: м. Рівне, вул. Набережна, 28, діючи умисно, з корисливим мотивом, маючи умисел на заволодіння чужим майном шляхом обману, із метою протиправного збагачення, достовірно знаючи, що ОСОБА\_4 не уповноважував її представляти його інтереси з питань, пов'язаних із користуванням та продажем вказаної земельної ділянки, яка належала ОСОБА\_4 на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно (серія НОМЕР\_2, індексний номер 25830433), виданого реєстраційною службою Рівненського районного управління юстиції Рівненської області 20.08.2014 р., а відомості, що містяться в довіреності, посвідченій приватним нотаріусом Острозького районного нотаріального округу Рівненської області ОСОБА\_6 19.11.2014 р., реєстровий № 1488 є підробленими, подала приватному нотаріусу Рівненського нотаріального округу ОСОБА\_7 вищевказану підроблену довіреність.

В подальшому 27.11.2014 р., близько 13.00 год., в приміщенні нотаріальної контори за адресою: м. Рівне, вул. Набережна, 28, між ОСОБА\_1, яка діяла від імені ОСОБА\_4 та ОСОБА\_3 на підставі підроблених довіреностей, та ОСОБА\_2 укладено договір купівлі-продажу земельної ділянки кадастровий номер 5624683000:01:001:0696 від 27.11.2014 р. № 730 та договір купівлі-продажу земельної ділянки кадастровий номер 5624683000:01:001:0695 від 27.11.2014 р. № 729.

Після укладення договорів купівлі-продажу, 27.11.2014 р. близько 14.00 год. у приміщенні нотаріальної контори за адресою: АДРЕСА\_2 ОСОБА\_2, діючи під впливом обману ОСОБА\_1, будучи ведений в оману щодо дійсних повноважень ОСОБА\_1 представляти інтереси ОСОБА\_4 та ОСОБА\_3 щодо

розпорядження земельними ділянками (кадастровий номер 5624683000:01:001:0696 та кадастровий номер 5624683000:01:001:0695), як оплату за вказаними договорами передав ОСОБА\_1 12 тис. дол. США, що відповідає 179520 грн згідно з офіційним курсом Національного банку України, якими вона незаконно володіла, шляхом обману, заподіявши ОСОБА\_2 майнову шкоду на суму 179520 грн, що є великим розміром.

Тобто ОСОБА\_1, визнається винною в учиненні кримінального правопорушення, передбаченого ч. 3 ст. 190 КК України, а саме в заволодінні чужим майном шляхом обману (шахрайство), учиненими у великих розмірах.

На підтвердження встановлених судом обставин свідчать такі докази, які суд ураховує та бере до уваги.

Так обвинувачена ОСОБА\_1, після роз'яснення суті обвинувачення, визнавши себе винною в учиненні злочину, підтвердила обставини вчинення злочину. Пояснила, що на початку листопада 2014 р., точного часу вона не пам'ятає, перебуваючи в с. Городище Рівненського району Рівненської області, запропонувала ОСОБА\_2 купити земельну ділянку, яка належала ОСОБА\_3 та земельну ділянку, яка належала ОСОБА\_4, повідомивши ОСОБА\_5 неправдиві відомості про те, що вона розпоряджається вказаними земельними ділянками на підставі довіреності.

ОСОБА\_2 погодився укласти з нею договори купівлі-продажу вказаних земельних ділянок за раніше обумовленою між ними ціною по 6 тис. дол. США за кожну земельну ділянку, а разом за дві земельні ділянки 12 тис. дол. США.

27.11.2014 р., близько 12.00 год., вона, перебуваючи в приміщенні нотаріальної контори за адресою: м. Рівне, вул. Набережна, 28, подала приватному нотаріусу Рівненського нотаріального округу ОСОБА\_7 підроблену довіреність від імені ОСОБА\_3 та ОСОБА\_4 та оформила від їх імені договори купівлі-продажу земельних ділянок.

Після укладення договорів купівлі-продажу, 27.11.2014 р., близько 14.00 год., в приміщенні нотаріальної контори за адресою: АДРЕСА\_2 ОСОБА\_2 ,

передал їй як оплату за вказаними договорами 12 тис. дол. США, які вона не передала для законних продавців, а залишила кошти в себе.

Суд, оцінюючи в сукупності досліджені в судовому засіданні докази, приходять до переконання, що під час судового розгляду, поза розумним сумнівом, знайшло своє підтвердження вчинення ОСОБА\_1 кримінального правопорушення, передбаченого ч. 3 ст. 190 КК України, а саме заволодіння чужим майном шляхом обману (шахрайство), учиненим у великих розмірах.

При призначенні покарання суд ураховує тяжкість учиненого злочину, обставини, які пом'якшують та обтяжують покарання, особу винної, яка раніше не була судима, характеризується позитивно, на обліку в лікаря психіатра та нарколога не перебуває.

Обставинами, що пом'якшують покарання, суд визнає щире каяття.

Обставин, що обтяжують покарання, судом не встановлено.

Відповідно до ч. 2 ст. 65 КК України, особі, яка вчинила злочин, має бути призначене покарання, необхідне і достатнє для її виправлення та запобігання новим кримінальним правопорушенням. Більш суворий вид покарання із числа передбачених за вчинене кримінальне правопорушення призначається лише в разі, якщо менш суворий вид покарання буде недостатній для виправлення особи та запобігання вчиненню нею нових кримінальних правопорушень.

При призначенні покарання суд ураховує, що відповідно до ч. 2 ст. 50 КК України, покарання має на меті не тільки кару, але й виправлення засуджених, а також запобігання вчиненню нових кримінальних правопорушень як засудженими, так і іншими особами.

Ураховуючи характер і ступінь суспільної небезпеки вчиненого злочину, з урахуванням особи винної та позиції потерпілого ОСОБА\_2, який не наполягає на покаранні, пов'язаному з позбавленням волі, суд вважає за можливе призначити ОСОБА\_1 покарання в межах санкції, передбаченої ч. 3 ст. 190 КК України із застосуванням ст. ст. 75, 76 КК України [20].

У юридичній літературі висувається гіпотеза стосовно того, що, з огляду на їхній зміст, загальні засади призначення покарання варто класифікувати так:

– по-перше, це засади, що становлять собою адресовані суду формальні вимоги. Ідеться про призначення покарання: у межах, установлених у санкції статті (санкції частини статті) Особливої частини КК, що передбачає відповідальність за вчинений злочин, за винятком випадків, указаних у ч. 2 ст. 53 КК України (п. 1 ч. 1 ст. 65 КК України); відповідно до положень Загальної частини КК (п. 2 ч. 1 ст. 65 КК України); з урахуванням мети покарання – призначення покарання, необхідного і достатнього для виправлення особи та запобігання новим кримінальним правопорушенням (ч. 2 ст. 65 КК України);

– по-друге, це засади, що становлять собою положення (інакше кажучи, критерії), покликані забезпечувати індивідуалізацію покарання, що призначається. Ідеться про призначення покарання з урахуванням ступеня тяжкості вчиненого кримінального правопорушення, особи винного та обставин, що пом'якшують та обтяжують покарання (п. 3 ч. 1 ст. 65 КК України). Мають рацію вчені, які акцентують на тому, що значущість цих загальних засад у конкретному кримінальному провадженні може бути різною, однак у будь-якому разі неприпустимою є формальна вказівка у вироку на їх урахування під час призначення покарання. Ігнорування вказаних загальних засад призначення покарання призводить до призначення покарання, яке, хоч і не виходить за межі, установлені КК України, є за своїм видом або розміром явно несправедливим через свою м'якість або, навпаки, суворість [40, с. 452–454].

Саме на цьому рішенні суду ми можемо зробити акцент та погодитися з думкою вчених, що в даному випадку застосування ч. 2 ст. 65 КК України призвело до несправедливої м'якості вироку. Указана законодавча норма, надає можливість суддям, покладаючись на свою суб'єктивну думку, призначати покарання, яке не відповідає тяжкості кримінального



правопорушення та порушує конституційні норми, які регламентують право на житло.

Одне з основних місць у протидії злочинності посідає покарання, яке є примусовим заходом, застосовується від імені держави за вироком суду до особи, яку визнано винуватою в учиненні кримінального правопорушення, та яке полягає в обмеженні прав і свобод засудженого, передбаченому законом (ч. 1 ст. 50 КК України). Якщо кримінальне правопорушення є діянням особи, яка протиставляє свою волю, бажання й переконання волі держави та інтересам суспільства, то покарання – це адекватна реакція держави, її захід примусу, спрямований на відновлення соціальної справедливості, виправлення винного, захист фізичних і юридичних осіб, суспільства і держави від протиправних посягань у майбутньому. «Кримінальне правопорушення і покарання пов'язані між собою та не можуть існувати одне без одного, вони пов'язані як дія і протидія, як небезпека і усунення цієї небезпеки, як шкода (зло) і боротьба з нею» [88, с. 780].

Варто погодитись з ученими, які визначають, що тонкощі кримінально-правової кваліфікації, нюанси кримінально-правової характеристики окремих правопорушень, інші проблеми Загальної й Особливої частин кримінального закону – усе це значною мірою позбавляється змісту, якщо за вчинене правопорушення не призначено справедливе покарання або ж якщо призначене покарання не виконується чи виконується неналежним чином: без урахування принципів законності, справедливості, гуманізму, рівності засуджених перед законом, поваги до прав і свобод людини, раціонального застосування примусових заходів і стимулювання правослухняної поведінки, які закріплено в ст. 5 Кримінально-виконавчого кодексу України [40, с. 445].

У ч. 2 ст. 50 КК України зазначається, що покарання має на меті не тільки кару, але й виправлення засуджених, а також запобігання вчиненню нових кримінальних правопорушень як засудженими, так і іншими особами. Щодо цього Є.О. Письменський зауважує, що такий підхід є відображенням змішаної теорії покарання, яка вважається своєрідним компромісом між

абсолютними (помста або відплата злочинцеві за вчинене) і відносними (досягнення корисливих цілей) теоріями, адже мета покарання має чотири взаємопов'язані складові:

- 1) кара засудженого;
- 2) його виправлення;
- 3) запобігання вчиненню нових кримінальних правопорушень самим засудженим (спеціальна превенція);
- 4) запобігання вчиненню кримінальних правопорушень іншими особами (загальна превенція).

Призначаючи покарання, суд повинен виходити з необхідності досягнення мети покарання загалом, а не лише окремих її складових [106, с. 151].

Призначення покарання – одне з основних питань, що вирішуються судом під час ухвалення вироку, чому відповідно до ст. 62 Конституції України має передувати встановлення наявності в діянні особи складу кримінального правопорушення і визнання її винуватою в учиненні кримінального правопорушення. Призначення незаконних і несправедливих покарань не лише ускладнює або унеможлиблює досягнення вказаних у ч. 2 ст. 50 КК України цілей покарання, але й підриває авторитет правосуддя, призводить до скасування або зміни вироків, порушує права та свободи людини. Реалізація норм про призначення покарання обґрунтовано визнається квінтесенцією судового процесу і вироку, кульмінаційним моментом розгляду кримінального провадження в суді, однією з найбільш складних і відповідальних проблем правозастосування, найбільш відповідальним етапом у боротьбі зі злочинністю. За результатами розгляду справи і покаранням, призначеним судом, формується громадська думка про правосуддя [90, с. 19].

У п. 1 постанови пленуму Верховного Суду України від 24 жовтня 2003 р. № 7 «Про практику призначення судами кримінального покарання» наголошується на необхідності дотримання вимог ст. 65 КК України щодо

загальних засад призначення покарання, тому що через останні реалізуються принципи законності, справедливості, обґрунтованості та індивідуалізації покарання. Фахівці зауважують, що наведене роз'яснення ґрунтується на виваженій позиції, згідно з якою принципи призначення покарання і загальні засади призначення покарання є взаємопов'язаними і водночас відмінними одне від одного, самостійними кримінально-правовими категоріями. Якщо загальні засади призначення покарання знайшли досить чітке законодавче закріплення у вигляді ст. 65 КК України, то окремих норм, присвячених принципам призначення покарання як відправним засадам, що спрямовують діяльність суду з обрання конкретної міри покарання, на яких ґрунтується весь правовий інститут призначення покарання, визначаючи його функціонування й розвиток, у чинному Кримінальному кодексі України немає [40, с. 429].

Щодо судової дискреції під час призначення покарання чітко висловився і Верховний Суд України, який зауважив, що підставами для судового розсуду при призначенні покарання виступають: кримінально-правові, відносно визначені (якими встановлюються межі покарання) та альтернативні (якими передбачено декілька видів покарань) санкції; принципи права; уповноважуючі норми, у яких використовуються стосовно повноважень суду формулювання «може», «має право»; юридичні терміни та поняття, які є багатозначними або не мають нормативного закріплення, зокрема «особа винного», «щире каяття» тощо; оціночні поняття, розуміння яких визначається не законом або іншим нормативним актом, а правосвідомістю суб'єкта правозастосування, наприклад у разі врахування обставин, які пом'якшують чи обтяжують покарання (ст.ст. 66, 67 КК України), визначення «інших обставин справи», можливості виправлення засудженого без відбування покарання, що має значення для застосування ст. 75 КК України тощо; індивідуалізація покарання, тобто конкретизація виду і розміру міри державного примусу, що їх суд призначає особі, яка вчинила

кримінальне правопорушення, залежно від особливостей і суб'єкта цього кримінального правопорушення [113].

Отже, слід наголосити, що ці положення необхідно враховувати, розглядаючи види і розміри покарання за правопорушення, передбачене ст. 190 КК України, учинене у сфері нерухомого майна. Особі, яка вчинила правопорушення, має бути призначене покарання, необхідне і достатнє для її виправлення та запобігання вчиненню нових кримінальних правопорушень, як зазначено в чинному законодавстві. Аналізуючи це положення, варто зауважити, що дотримання всіх установлених законом вимог при призначенні покарання гарантує, що його вид та розмір буде необхідним і достатнім для досягнення мети покарання. Необхідним і достатнім є таке покарання, яке відповідає тяжкості вчиненого кримінального правопорушення, даним про особу, яка вчинила кримінальне правопорушення, обставинам, що пом'якшують чи обтяжують покарання [25, с. 19].

Насамперед, слід сказати, що правозастосовна практика, яка склалась, виходить із кваліфікації розкрадання або набуття права на чуже житлове нерухоме майно шляхом обману або зловживання довірою як шахрайство. Дослідженням установлено, що чинна редакція диспозиції та санкції ст. 190 КК неспроможна охопити все різноманіття видів шахрайства, зокрема шахрайства у сфері нерухомого майна. Відставання наведеної норми від кримінологічної обстановки, що склалася останнім часом, не відповідає потребам і соціальним очікуванням суспільства в правовій охороні та захисті житлової нерухомості, створює комплекс прикладних труднощів при кваліфікації шахрайства у сфері нерухомості, а також при визначенні виду та розміру покарання за вчинення даного кримінального правопорушення.

Ураховуючи викладене, із метою захисту конституційних прав та інтересів громадян України в цілому та з метою забезпечення права на житло, що викладене в ст. 47 Конституції України, ми пропонуємо внести зміни до Кримінального кодексу України, що мають гарантувати караність осіб, які

вчинили шахрайство у сфері нерухомого майна. Дослідивши наукову літературу та проаналізувавши практику судів, на підставі відповідних матеріалів кримінальних проваджень та статистичних даних ми пропонуємо розширену диспозицію ст. 190 КК України, яка буде більш конкретизована щодо кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна. Зокрема, слід розширити предмет кримінального правопорушення за рахунок включення до нього права на об'єкт нерухомості в цілому, включити в нього нерухоме майно: як житлові, так і нежитлові приміщення в цілому.

Крім того обґрунтованим уявляється визнання потерпілими не лише громадян, але і юридичних осіб.

Наша пропозиція стосується внесення змін до ч. 5 ст. 190 КК України. Диспозицію статті необхідно викласти в більш конкретній форм та додати кваліфікуючу ознаку, яка буде забезпечувати особі, громадянину України надані Конституцією гарантії.

Зокрема викласти в такій редакції: у частині «шахрайство, учинене в особливо великих розмірах або організованою групою» змінити на *«шахрайство, що вчинене в особливо великих розмірах, організованою групою або призвело до втрати нерухомого майна чи права на нерухоме майно громадянина або організації»*. Така редакція, на нашу думку, забезпечить притягнення до кримінальної відповідальності та в подальшому призначення покарання відповідно до тяжкості вчиненого кримінального правопорушення: провина настане не лише після фактичної втрати нерухомого майна, а вже після втрати права на майно. Це може відбутися лише на стадії фальсифікації документів, які надають право на нерухоме майно.

Відповідно до викладеного, пропонується така редакція ч. 5 ст. 190 КК України: *«Шахрайство, що вчинене в особливо великих розмірах, організованою групою або призвело до втрати нерухомого майна чи права на нерухоме майно громадянина або організації»*. Із запропонованою редакцією статті погодилося 57% опитаних співробітників правоохоронних органів.

Уважаємо, що за даною ознакою (ч. 5 ст. 190 КК) слід кваліфікувати факти, пов'язані з утратою прав на житлове приміщення (втрата права власності, права на соціальне наймання, на юридично оформлену оренду житла). Якщо потерпілий втратив лише кошти при різних махінаціях із житлом, такі дії кваліфікуються у загальній нормі про відповідальність за шахрайство залежно від розміру викраденого.

Крім зміни диспозиції ч. 5 ст. 190 КК України разом із тим ми пропонуємо розширити та конкретизувати коло осіб, які понесуть кримінальну відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна в частині призначення покарання, додавши до частини 4 статті 74 КК України таке формулювання: *«та тих, які призвели до втрати нерухомого майна або права на майно»*.

Стосовно санкцій статті слід зауважити, що в цілому вони мають достатній рівень, але в разі викладення в новій редакції дозволять індивідуалізувати покарання щодо конкретного кримінального правопорушення та його специфіки. Проте за сучасних умов призначенням винним особам покарання, що відповідає характеру та суспільно небезпечним наслідкам скоєного діяння, суттєво ускладнюється.

Із їх аналізу та зіставлення із судовою та слідчою практикою випливає, що чинні умови призначення покарання потребують коригування. Особливо це стосується кваліфікованих видів шахрайства. Ураховуючи ту обставину, що часто винними є посадові особи або особи, які здійснюють управлінські функції в комерційній організації, слід установити за шахрайство в житловій сфері додаткове покарання у вигляді позбавлення права обіймати певні посади або займатися певною діяльністю. Наприклад, дослідження, проведене в цій сфері, показало, що серед притягнутих до кримінальної відповідальності за шахрайство в пайовому будівництві 82,8% становлять керівники та власники забудовників. Водночас судова практика щодо таких осіб дуже часто суперечлива.

На нашу думку, прийняття вказаних змін гарантуватиме, що судді при призначенні покарання за кримінальні правопорушення у сфері нерухомого майна будуть вимушені призначати його відповідно до закону. Також запропонований нами зміст статті гарантує, що вид і розмір призначеного покарання буде необхідним і достатнім для досягнення мети покарання. Окрім справедливого покарання запропоновані нами зміни діятимуть ще і як превентивний захід, тому що призведуть до зменшення кількості шахрайства у сфері нерухомого майна.

На нашу думку, конкретизація та перспектива гарантовано отримати суворе покарання стане тим чинником, який впливатиме на людей як привід відмовитись від учинення кримінального правопорушення. Також ці зміни вплинуть на зменшення службових кримінальних правопорушень, які мають наслідки втрати особами нерухомого майна або права на нього. Указані особи теж будуть ставитись більш прискіпливо до виконання своїх обов'язків та ретельно будуть перевіряти документацію, яка надає право на майно. Тож зменшиться кількість випадків, коли дії службових осіб навмисне чи мимохіть призводять до втрати громадянами права на нерухоме майно або навіть і самого нерухомого майна.

### **Висновки до розділу 3**

Не всі спеціальні норми про шахрайство відповідають ознакам, указаним у ст. 190 КК України, що порушує загальне правило в кримінальному праві дії та співвідношенні загальної і спеціальної норм. Не буде правильним доповнення кримінального закону надалі й іншими нормами, що встановлюють відповідальність за інші шахрайські дії, які вчиняються в інших сферах суспільних відносин, наприклад земельних, житлових та інших сферах господарювання, які залишилися за межами уваги законодавця. Із

цього виникає проблема вдосконалення кримінального закону не за рахунок незліченної множини нових норм про шахрайство, а, можливо, у вигляді наповнення новим змістом загальної норми, тобто ст. 190 КК України. При цьому, як уявляється, у такій нормі повинні міститися як загальні ознаки, що характеризують шахрайство, так і специфічні його види.

Уважаємо за необхідне вдосконалення кримінального закону шляхом уточнення ознак шахрайства, які характеризують загальну норму про відповідальність за це кримінальне правопорушення, і тоді, на нашу думку, удалося б уникнути її «розмноження» у вигляді спеціальних складів.

Можливо, у цьому напрямі слід вдатися до вдосконалення саме загальної норми про шахрайство, розширивши при цьому поняття шахрайства, його ознак за допомогою, наприклад, доповнення ст. 190 КК України приміткою, у якій надати визначення ознак шахрайства, що об'єднують усі види таких кримінальних правопорушень, як шахрайство у сфері нерухомого майна, зокрема такого змісту: «У межах цієї статті під набуттям права на чуже майно розуміється вчинене з корисливою метою протиправне, безоплатне набуття права власності чуже майно, яке завдало шкоди власнику цього майна».

На наш погляд, однозначне розуміння в кримінальному законі такого кримінального правопорушення, як шахрайство, могло б вирішувати ті проблеми, які існують у теперішній час у зв'язку з доповненням його спеціальними складами, що сприяло б найбільш правильному та безпомилковому застосуванню цієї норми практично.

Завдяки цьому буде привернуто особливу увагу законодавця до вдосконалення даної норми з урахуванням необхідності посилення кримінальної відповідальності за такі кримінальні правопорушення.



## ВИСНОВКИ

У ході здійснення дослідження наведено теоретичне узагальнення та виконання наукового завдання, яке полягало в дослідженні питань кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна, у формулюванні теоретичних положень і рекомендацій, що відповідають вимогам наукової новизни, мають вагоме значення для науки і практики. У рамках дисертаційного дослідження проведено всебічне дослідження, комплексний розгляд та аналіз факторів і процесів, які зумовлюють учинення шахрайства у сфері нерухомого майна, а також з'ясовано механізми і способи правової регламентації правовідносин у сфері нерухомості. Основними науковими і практичними результатами є такі:

1. На підставі аналізу стану наукової роздробленості проблеми кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна виділено основні сфери обороту нерухомого майна (зокрема ринку нерухомості та будівельної галузі), які досліджувалися науковцями на предмет шахрайства. Проведене вивчення доробку вітчизняних науковців дозволяє визначити, що у відносинах, пов'язаних з оборотом нерухомого майна головною проблемою є «тінізація» та криміналізація цієї галузі, особливо у сфері кредитування будівництва житлової нерухомості з компенсацією зобов'язань частково за рахунок бюджетних коштів. Виявлено, що вченими приділено недостатньо уваги шахрайству, пов'язаному з відчуженням приватного житла.

Підкреслено, що нагальними залишаються питання щодо стану, структури, динаміки, латентності кримінальних правопорушень проти власності у сфері нерухомості, кримінологічної характеристики потерпілих, особи злочинця, а також причин та умов цих суспільно небезпечних діянь. Констатується невизначеність кримінально-правової оцінки протиправних посягань на майно та право на майно у сфері нерухомого майна.

2. Надано характеристику поняттю нерухомого майна як предмета

шахрайства та критеріїв його визначення. Констатується, що складність визначення всього масиву нерухомого майна, а також відсутність єдиної наукової концепції з цього питання спричинили відсутність єдиних підходів до розуміння поняття «нерухоме майно» в законодавстві України.

Виділено низку ознак, які свідчать про специфіку правового статусу нерухомого майна як предмета протиправного посягання. Сформульовано визначення нерухомого майна як предмета шахрайства: це введені в цивільний оборот об'єкти, безпосередньо пов'язані із землею або визнані законом нерухомим майном, вилучення та (або) звернення яких шляхом обману чи зловживання довірою на користь винного або третіх осіб передбачає зміну їхнього юридичного статусу через державну реєстрацію майнових прав на них.

Удосконалено визначення шахрайства у сфері нерухомості, під яким розуміються вчинені шляхом обману чи зловживання довірою розкрадання грошових коштів у процесі переходу речових прав на нерухомість або набуття права власності на чуже нерухоме майно.

3. На підставі вивчення зарубіжного кримінального законодавства з'ясовано особливості передового досвіду законодавчої регламентації кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна.

Установлено, що в більшості зарубіжних країн оборот нерухомого майна не утворює самостійного родового або видового об'єкта кримінально-правової охорони і у зв'язку з цим не впливає на структуру Особливої частини кримінального кодексу. Здебільшого відповідальність настає за більш загальними нормами. Зауважується, що посягання на правомірні інтереси власника нерухомого майна може розглядатися не тільки як основний, але й додатковий об'єкт кримінально-правової охорони, який зумовлює кваліфікацію злочинних діянь за сукупністю. У демократичних суспільствах із досконалою системою законодавства та механізмів відповідальності за кримінальні правопорушення у сфері нерухомості законодавець відповідально ставиться до захисту права власності. Отже, таке

ставлення надає можливість максимально гарантувати від протизаконних посягань право приватної, комунальної та державної власності на нерухоме майно, а також запобігти протиправним діям посадових осіб органів державної влади, і саме таким шляхом варто йти українському законодавцю.

4. Вивчення об'єкта, предмета та ознак об'єктивної сторони шахрайства у сфері нерухомого майна дозволило виявити певні закономірності, які можна спостерігати в судовій практиці сьогодення стосовно: доведеності вчинення особою певного виду діяння (кваліфікація вчиненого правопорушення); превалюючого переліку нормативно-правових актів, на яких ґрунтується рішення суду. При дослідженні об'єкта кримінального правопорушення розглянуто не тільки традиційно визнані суспільні відносини власності, а й поняття «право на майно», яке гарантовано Конституцією України. Виявлено проблему, яка стосується притягнення до кримінальної відповідальності всіх учасників кримінального правопорушення, скоєного у сфері нерухомого майна. На підставі проведеного аналізу кримінальних справ доведено, що для вчинення такого роду правопорушень треба залучати багатьох осіб: ріелтор, банківського працівника, нотаріуса, навіть працівників правоохоронних та судових органів.

Виділено специфічні ознаки об'єктивної сторони шахрайства: зловмисник ще до отримання нерухомого майна чи права на нього переслідує мету ними заволодіти, прийнявши рішення не повертати отримане майно чи його вартість потерпілому; потерпілий від шахрайства сам передає майно чи право на нього винному; крім фактичного доступу до нерухомого майна чи права на нього, винному потрібно одержати від потерпілого право на здійснення щодо нерухомого майна чи права на нього будь-яких повноважень.

5. Дослідження ознак суб'єкта та суб'єктивної сторони шахрайства у сфері нерухомого майна дозволило розкрити їх особливості.

Визначено, що суб'єктивна сторона шахрайства у сфері нерухомого майна характеризується виною у вигляді прямого наміру та наявністю

обов'язкової корисливої мети. Мета при шахрайстві є прагнення винного отримати фактичну можливість володіти, користуватися та розпоряджатися чужим нерухомим майном як своїм власним. Суб'єктом шахрайства є осудна фізична особа, яка досягла загального віку кримінальної відповідальності. Зниження даного віку не є доцільним, оскільки це кримінальне правопорушення не поширене серед осіб, які не досягли 16-річного віку, а в разі вчинення ними шахрайства до таких осіб доречніше застосування інших заходів виховного впливу.

Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення кримінального законодавства:

- 1) уточнення законодавчого визначення поняття «обман»;
- 2) формулювання суб'єктивної сторони складу кримінального правопорушення, указівка на юридичні факти, що свідчать про прямий намір винного, які можна довести на практиці;
- 3) законодавче вирішення питання про те, що набуття права на нерухоме майно шляхом обману чи зловживання довірою є самостійною формою шахрайства через внесення змін до ст. 190 Кримінального кодексу України.

Доведено, що об'єктивна і суб'єктивна сторона шахрайства як конкретного акту вольової поведінки суб'єкта кримінального правопорушення перебуває в тісному взаємозв'язку. Учинюване шляхом обману чи зловживання довірою заволодіння нерухомим майном, правом на нерухоме майно, є свідомим та вольовим діянням, яке зумовлено потребами, інтересами винної особи, прагненням досягненням конкретного результату свідомо обраним шляхом.

6. Проведено аналіз правозастосовної практики, на підставі якого виявлено проблеми кваліфікації шахрайства у сфері нерухомого майна.

На підставі вивчення проблем, що виникають при розмежуванні суміжних складів кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна, зауважено важливість співвідношення цього процесу з кримінально-правовими нормами. Приділено увагу особливостям розмежування цивільно-

правових і кримінально-правових відносин, запропоновано ряд фактів та критеріїв, які потрібно встановити для запобігання порушенням конституційних прав потерпілої особи. Для правильної кваліфікації необхідно чітко розмежовувати вчинене кримінальне правопорушення у сфері нерухомості і суміжні кримінальні правопорушення. Розкрито різницю між конкуруючими і суміжними нормами про кримінальне правопорушення. На прикладах судової практики показано правильність кваліфікації, сукупність кримінальних правопорушень та призначення покарання за шахрайство у сфері нерухомого майна. Установлено проблемні питання, що виникають із такими кваліфікуючими ознаками шахрайства у сфері нерухомого майна, як визначення розміру майнової шкоди та вчинення в умовах воєнного чи надзвичайного стану, та запропоновано шляхи їх вирішення.

Зроблено висновок про те, що обман та зловживання довірою при вчиненні шахрайства можуть бути спрямовані як на потерпілого (власника або володільця нерухомого майна), так і на інших осіб, які можуть вчиняти юридично значущі дії щодо нерухомого майна, яке є предметом кримінального правопорушення.

7. У дослідженні визначено напрями реалізації заходів щодо вдосконалення норми, яка встановлює кримінальну відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна.

Проаналізовано положення чч. 2–5 ст. 190 Кримінального кодексу України, що засвідчило ослаблену увагу законодавця до кваліфікуючих ознак як засобу диференціації кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомості. Зауважено, що сьогодні практика та законодавство, не відмовившись від виділення нерухомого майна в особливий об'єкт протиправного посягання, фактично прирівнює його до рухомого. Це ускладнює кваліфікацію кримінальних правопорушень, ставить під сумнів повноту й ефективність заходів кримінально-правового захисту прав громадянина, дисонує з більш прогресивними заходами адміністративно-

правової і цивільно-правової охорони ринку нерухомості. Запропоновано запровадити в Кримінальний кодекс України норму, яка передбачає відповідальність за неправомірне заволодіння чужим нерухомим майном (чи правом на нерухоме майно), зокрема у сфері нерухомого майна.

Із метою уніфікації правозастосовної практики у справах про кримінальну відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна статтю 190 КК України слід доповнити Приміткою такого змісту: «У межах цієї статті під набуттям права на чуже майно розуміється вчинене з корисливою метою протиправне, безоплатне набуття права власності чуже майно, яке завдало шкоди власнику цього майна».

З урахуванням наявних прогалин у законодавстві щодо призначення справедливого покарання за шахрайство у сфері нерухомого майна та предмета, вказаного кримінального правопорушення, запропоновано більш конкретизовану норму про кримінальну відповідальність. Також, дослідивши певну кількість наукової літератури та проаналізувавши практику судів, на підставі аналізу наукової літератури та судової практики з розгляду відповідних матеріалів запропоновано внести зміни до ч. 4 ст. 74 КК України, які унеможливлуватимуть звільнення від покарання та його відбування особу, яка вчинила кримінальне правопорушення, що призвело до втрати потерпілим нерухомого майна або права на нерухоме майно.

8. Результати проведеного дослідження створюють передумови для подальших наукових досліджень проблем протидії шахрайству, що вчиняється у сфері обороту нерухомого майна, кримінологічної характеристики потерпілих, особи злочинця, а також виявлення причин та умов, що спричинили ці суспільно небезпечні діяння, на основі яких у подальшому має бути побудована стратегія і тактика запобігання кримінальним правопорушенням досліджуваної категорії.

Обрана тема є в даний час особливо актуальною, так як, по-перше, Актуальність досліджуваної теми полягає у важливості якісної правової регламентації кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна у зв'язку з тенденцією до зростання випадків протиправних посягань у даній сфері та негативних змін у структурі й характері злочинності, які пов'язані передусім з іншими протиправними посяганнями переважно економічної і корупційної спрямованості. У сучасних умовах питання про нерухоме майно як предмет заволодіння є як ніколи спірним та складним. Сучасне кримінальне законодавство не передбачає спеціального складу кримінального правопорушення - заволодіння нерухомого майна, і в цьому сенсі він помітно поступається кримінальному законодавстві інших країн, які містять окрему норму про відповідальність за незаконне заволодіння чужою нерухомістю.

По-друге, Поява в громадян юридично закріпленого права набувати нерухомість у власність, збільшення кількості внутрішньо переміщених осіб, які вимушені укладати угоди щодо купівлі, продажу, оренди житла, а також зростання обсягів житлового будівництва спричинили активізацію шахрайських дій у цій сфері обороту нерухомого майна. Відповідно і будівельний комплекс України у зв'язку з великим оборотом інвестиційних та бюджетних коштів є надзвичайно привабливою сферою для злочинців.

По-третє, на актуальність розгляду проблеми караності шахрайства у сфері нерухомості вказує і той факт, що в першому кварталі 2024 р. в Україні порушено 24188 кримінальних справ за ст. 190 Кримінального кодексу України «Шахрайство». Це на 20% більше в порівнянні з відповідним періодом 2023 р. Лише 3422, або 14% усіх зареєстрованих справ, на початку 2024 р. дійшли до суду. У 2023 р. в Україні було відкрито 82609 кримінальних

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Албул С.В., Холостенко А.В. Корислива злочинність: сучасні кримінологічні та кримінально-правові проблеми. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2015. № 4. С. 14–16.
2. Антонюк Н. О. Кримінальна відповідальність за заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою: Монографія. Львів: ПАІС, 2008. 216 с.
3. Бажанов М.І. Баулін Ю. В., Борисов В. І. Кримінальне право України. Загальна частина : підручник / за ред. М.І. Бажанова. 2-е вид., перероб. і доп. К. : Юрінком Інтер, 2005. 480 с.
4. Баулін В. Фундаментальні проблеми кримінальної відповідальності: *Фундаментальні проблеми кримінальної відповідальності: матеріали наук. полілогу*, м. Харків, 7 верес. 2018 р. / [упоряд.: Ю.В.Баулін, Ю.А. Пономаренко]. Х.: Право, 2018.. С. 11–15.
5. Бідна О. І. Конфіскація за кримінальним правом України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Х., 2019. 244 с.
6. Богайова А.Ю., Кушнір С.О. Іпотечне кредитування в Україні: аналіз факторів впливу та шахрайських схем. *Вісник Харківського національного університету ім. Каразіна*. №98, 2020. С. 36–45.
7. Брич Л. Суміжні склади злочинів: поняття та ознаки. *Підприємництво, господарство і право*. 2006. № 6. С. 102–109.
8. Бурдега Р.В. Кримінологічна характеристика та запобігання рецидивній злочинності у причорноморському регіоні України: дис. ... канд. юрид наук : 12.00.08 / Одеськ. держ. ун-т внутр. справ. Одеса, 2018. 266 с.
9. Вавриш А.В. Запобігання злочинів проти власності у сфері будівництва: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Нац. ун-т внутр. справ. К., 2018. 275 с.



10. Васильєв А.А. Формула та критерії осудності в кримінальному праві. *Форум права*. 2010. № 4. С. 127–136.
11. Верховний суд США. Вільямс проти Сполучених штатів Америки. 1982. Т. 458. 683 с.
12. Вереша Р. Емоційний стан особи: кримінально-правовий та віктимологічний аспекти. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2018. № 4 (109). С. 77–86.
13. Вечерова Є. М. Заходи кримінально-правового впливу на злочини: поняття, умови застосування та види. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер. Юриспруденція*. 2011. № 2. С. 124–126.
14. Вирок Київського районного суду м. Одеси по справі № 520/20874/18. *Єдиний державний реєстр судових рішень* : веб-сайт. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90099952> (дата звернення: 02.11.2021).
15. Вирок колегії суддів Стрийського міськрайонного суду Львівської області по справі №12017140060001986. *Єдиний державний реєстр судових рішень* : веб-сайт. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109890345> (дата звернення: 07.06.2023).
16. Вирок Красногвардійського районного суду м. Дніпропетровська по справі № 204/1575/19. *Єдиний державний реєстр судових рішень* : веб-сайт. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91381962> (дата звернення: 22.06.2023).
17. Вирок Приморського районного суду м. Одеси по справі № 522/16788/16-к. *Єдиний державний реєстр судових рішень* : веб-сайт. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/70359163> (дата звернення: 07.12.2021).
18. Вирок Приморського районного суду м. Одеси по справі № № 522/5705/14-к. *Єдиний державний реєстр судових рішень* : веб-сайт. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/43221344> (дата звернення: 08.11.2022).
19. Вирок Приморського районного суду міста Одеси по справі № 1-кп/522/754/19. *Єдиний державний реєстр судових рішень* : веб-сайт. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85749326> (дата звернення: 27.09.2021).

20. Вирок Рівненського міського суду Рівненської області по справі № 569/2120/17. *Єдиний державний реєстр судових рішень* : веб-сайт. ULR: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106307660> (дата звернення: 03.07.2023).

21. Воробйов А.В. Державне управління інвестиційною діяльністю в будівництві : автореф. дис. ... канд. наук з держ. управл. : 25.00.02. Запоріжжя. 2007. 23 с.

22. Гайдай В.Я. Історико-правовий аналіз виникнення та становлення сучасного поняття «шахрайство» у вітчизняній правничій науці. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2005. Вип. 31. С. 215–221.

23. Галицька окружна прокуратура міста Львова: Шахрайство з нерухомістю на понад 12 млн грн – у Львові судитимуть групу осіб. *Офіс генерального прокурора*. 08.02.2022. Веб-сайт: <https://www.gp.gov.ua/ua/posts/saxraistvo-z-neruxomistyju-na-ponad-12-mln-grn-u-lvovi-suditimut-grupu-osib> (дата звернення: 13.01.2024).

24. Галунько В.В. Правовий режим власності в Україні. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2008. Вип. 40. С. 39–45.

25. Гарбовський Л.А. Конфіскація майна у кримінальному судочинстві: сучасний стан та проблеми вдосконалення законодавства: монографія. Ірпінь : Національний університет ДПС України, 2010. 178 с.

26. Головкін С.В. Криміналістична характеристика шахрайства відносно власності особи та її використання на початковому етапі розслідування : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Луганський держ. ун-т внутр. справ ім. Е.О. Дідоренка. Луганськ, 2008. 216 с.

27. Гончарук А.В. Вплив кризових явищ на розвиток будівельної галузі України. *Економіка і суспільство*. 2018. Вип. 15. С. 108–114.

28. Горностай А. В. Кримінальна відповідальність за замах на злочин: монографія. Харків: Юрайт, 2013. 232 с.

29. Горох О.П. Звільнення від покарання та його відбування за кримінальним правом України : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.08 / Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. Київ, 2019. 697 с.

30. Грущинська Н. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. *Підприємство, господарство і право*. 2020. № 2. С. 23–30.

31. Гудзь П.В., Шарова С.В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону: монографія. Запоріжжя : Акцент Інвест-трейд, 2014. 246 с.

32. Гуторова Н. О. Заходи кримінально-правового характеру. *Заходи кримінально-правового впливу: проблеми нормативної регламентації та ефективності застосування* : матеріали Всеукр. наук-практ. конф., 7 лют. 2014 р. / відп. ред. С. В. Ківалов. Одеса : Вид. дім «Гельветика», 2014. С. 19.

33. Дехтярьов Є.В. Особливості розслідування шахрайств, вчинених у сфері виконання господарсько-договірних зобов'язань: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2011. 22 с.

34. Дикий О.В. Кримінологічні засади вивчення і попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Одеса, 2015. 24 с.

35. Дорохіна Ю.А. Злочини проти власності. Теоретико-правове дослідження: монографія. К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т. 2016. 744 с.

36. Драган О. В. Поняття й види заходів кримінально-правового впливу. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2018. № 1. С. 202–205.

37. Дудоров О.О. Кримінально-правові проблеми сучасної України (вибрані праці). К.: Ваіте, 2022. 632 с.

38. Дудоров О.О., Мовчан Р.О. Кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво: монографія. Луганськ : РВВ ЛДУВС ім. Е. О. Дідоренка, 2012. 400 с.

39. Данкович Н. О. Відповідальність юридичних осіб в Україні: кримінально-правовий аспект. *Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право)*. 2013. № 2(61). С. 135–139.
40. Дудоров О.О., Комарницький М.В., Калмиков Д.О. Кримінальна відповідальність за незаконне видобування корисних копалин в Україні : монографія. Суми : РВВ ЛДУВС ім. Е. О. Дідоренка, 2016. 567 с.
41. Дудоров О.О., Хавронюк М.І. Кримінальне право : навч. посіб. / за заг. ред. М. І. Хавронюка. К. : Ваіте, 2014. 944 с.
42. Єдиний звіт про кримінальні правопорушення за січень-листопад 2023 року. Офіс генерального прокурора : веб-сайт. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-zareyestrovani-kriminalni-pravoporushennya-ta-rezultati-yih-dosudovogo-rozsliduvannya-2> (дата звернення: 03.01.2024).
43. Ємельянов М. В. Поняття та види шахрайства за Кримінальним кодексом України. *Право та суспільство*. 2011. № 6. С. 164–168.
44. Ємельянов М.В. Кримінально-правова характеристика шахрайства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. К., 2013. 20 с.
45. Ємельянов М.В. Об'єктивна та суб'єктивна сторона шахрайства. *Форум права*. 2012. № 3. С. 184–189.
46. Єрмак О.В. Конфіскація як захід кримінально-правового характеру : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Акад. адвокатури України. К., 2017. 261 с.
47. Житловий кодекс України від 30 черв. 1983 р. № 5464-Х. *Відомості Верховної Ради*. 1983. Ст. 573.
48. Захарчук В.М. Нерухоме майно як предмет кримінальних правопорушень. *Університетські наукові записки*. 2020. № 6(78). С. 210–217.
49. Запорожець Р.А. Запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2017. 288 с.
50. Зацеркляний В. «Чорні маклери» шукали своїх жертв через ЖЕКи. *Сьогодні*. 2004. № 5 С. 23.

51. Здоровко С. Порівняльний аналіз кримінально-правових норм України та сучасних держав Європи, Америки, Азії та Австралії про відповідальність за завідомо неправдиве показання. *The Journal of V.N. Karazin Kharkiv National University Series "International Relations. Economics. Country Studies*. No. 1086 (2013). С. 50–57.

52. Калмикова Є. В., Калмиков Д. О. Лікарський засіб від хвороби суспільства чи плацебо: встановлення кримінальної відповідальності за протиправне заволодіння майном підприємства, установи, організації. *Юридичний вісник України*. 2014. № 14. С. 14–15.

53. Кваліфікація окремих злочинів у сфері економіки : практ. посіб. / за ред. В.В. Шаблистою. Дніпро : Видавець Біла К. О., 2018. 124 с.

54. Киричко В. М. Про особливості кримінально-правових заборон та їх значення для суспільних відносин і застосування Кримінального кодексу України. *Кримінально-правове регулювання та забезпечення його ефективності* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., м. Харків, 18–19 жовт. 2018 р. Харків : Право, 2018. С. 197.

55. Кісілюк Е. М. Особливості визначення майнової шкоди при кваліфікації злочинів. *Гуманізація кримінальної відповідальності та демократизація кримінального судочинства* : матеріали Міжн. наук.-практ. симпозиуму, 18–19 лист. 2016 р. Івано-Франківськ, 2016. С. 86–89.

56. Кісілюк Е. М., Матюшенко О. І. Кримінально-правові аспекти під час кваліфікації незаконної порубки лісу. *Юридичний бюлетень*. 2020. № 13. С. 187–194.

57. Книженко О. О. Теоретичні засади встановлення санкцій у кримінальному праві : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.08 / Харківськ. нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2012. 431 с.

58. Козаченко О. В. Кримінально-правові заходи в Україні: культурно-антропологічна концепція : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Одеса, 2012. 38 с.

59. Коршун О. В. Теоретичні та праксеологічні засади методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Дис. ... канд. юрид. наук (доктора філософії) 12.00.09 (081 – Право). Міжрегіональна Академія управління персоналом. К., 2021. 261 с.

60. Конституція України від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.

61. Коржанський М. Й. Об'єкт і предмет злочину. К., 1997. 112 с.

62. Королівський наказ від 24 липня 1889 р. (Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.) *Газета де Мадрид* («Gaceta de Madrid») № 206 від 25.07.1889. URL: [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con) (дата звернення: 08.06.2022).

63. Крайник Г.С. Змішана форма вини у теорії кримінального права та судовій практиці. *Вісник Асоціації кримінального права України*. 2015. № 2(5). С. 97–110.

64. Горошко В.В. Тимчасове вилучення майна (кримінальний процесуальний аспект). Автореф. дис. ... канд. юрид. н. Одеськ. держ. ун-т внутр. справ, Одеса, 2018. 22 с.

65. Кримінальне право України. Загальна частина : підручник / за заг. ред. М. І. Бажанова, В. В. Сташиса, В. Я. Тація. Вид. 2-ге, перероб. і допов. Київ : Юрінком Інтер, 2005. 480 с.

66. Кримінальний кодекс Азербайджанської республіки : Закон Азербайджанської Республіки від 26 трав. 2000 р. № 886. URL: [https://www.legislationline.org/download/id/8305/file/Azerbaijan\\_Criminal\\_Code\\_am\\_2018\\_ru.pdf](https://www.legislationline.org/download/id/8305/file/Azerbaijan_Criminal_Code_am_2018_ru.pdf) (дата звернення: 16.02.2021).

67. Кримінальний кодекс Китайської Народної Республіки / Переклад А. О. Воїнова, В. С. Станіч / під ред. Коротюк О. В. К. : ОВК, 2021. 196 с.

68. Кримінальний кодекс Німеччини від 15 травня 1871 р. *Bundesministerium der Justiz* : веб-сайт. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/stgb/> (дата звернення: 08.06.2022).

69. Кримінальний кодекс Республіки Вірменія : Закон республіки Вірменія від 29 квіт. 2003 р. №ЗР-528. URL: <http://www.am.spinform.ru/> (дата звернення: 12.08.2021).

70. Кримінальний кодекс Республіки Казахстан : Закон Республіки Казахстан від 03 липн. 2014 р. № 226-V. URL: [https://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=31575252](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=31575252) (дата звернення: 16.02.2021).

71. Кримінальний кодекс Республіки Молдова : Закон Республіки Молдова від 18 квіт. 2002 р. № 985. URL: <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/ru/md/md099ru.pdf> (дата звернення: 16.02.2021).

72. Кримінальний кодекс Республіки Польща / під ред. В. Л. Менчинського. Пер. В. С. Станіч. К. : ОВК, 2016. 138 с.

73. Кримінальний кодекс Туреччини : Закон республіки Туреччина від 26 верес. 2004 р. № 5237. URL: <http://zarubejye.com/law/law15a.htm>.

74. Кримінальний проступок у доктрині та законодавстві : монографія / [В. О. Туляков, Г. П. Пімонов, Н. І. Мітрицян та ін.] ; за заг. ред. В. О. Тулякова. Одеса : Юрид. літ., 2012. 424 с.

75. Кримінальний кодекс України: наук.-практ. коментар / за заг. ред. В. В. Сташиса, В. Я. Тація. Київ: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. 1193 с.

76. Кримінальний кодекс України: Закон України від 05.04.2001 № 2341–III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 25. Ст. 131.

77. Кримінальний кодекс Французької Республіки / під ред. В. Л. Менчинського. Переклад В. С. Станіч. К. : ОВК, 2017. 348 с.

78. Кришевич О.В. Шахрайство: порівняльний аналіз кримінального законодавства України та міжнародного кримінального законодавства. *Юридичний вісник*. 2010. № 2 (15) С. 76–80.

79. Кришевич О.В. Особливості кваліфікації шахрайства під час воєнного часу. *Кримінально-правові, кримінологічні та кримінально-*

*виконавчі заходи попередження злочинності*: матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. 24 лист. 2023 р. Одеса : ОДУВС, 2023. 231 с.

80. Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Дніпропетровськ. держ. ун-т внутр. справ. Дніпро, 2019. 227 с.

81. Кусмарцев В., Ворко Е. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла. *Актуальні проблеми правознавства*. 2018. Вип. 1 (13). С. 141–144.

82. Кучер В. Правове регулювання поняття «нерухоме майно» за цивільним законодавством України. *Підприємництво, господарство і право*. 2013. № 6. С. 96–99.

83. Лисодед О.В. Кримінологічні проблеми шахрайства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Харків, 1999. 17 с.

84. Лашук Є. В. Предмет злочину в кримінальному праві України: Дис. ... канд. юрид. наук. К., 2005. 262 с.

85. Матишевський П.С. Кримінальне право України. Загальна частина: підручник для студ. юрид. вищ. навч. закладів і ф-тів. К.: А.С.К., 2001. 347 с.

86. Микитчик А.В. Кримінологічні засади запобігання шахрайству з нерухомістю: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. К., 2008. 22 с.

87. Митрофанов А.А. Основні напрямки кримінально-правової політики в Україні: формування та реалізація. Одеса : Вид-во Одес. юрид. ін-ту НУВС, 2004. 132 с.

88. Мовчан Р.О. Кримінальна відповідальність за злочини у сфері земельних відносин: законодавство, доктрина, практика : монографія. Вінниця : ТОВ «ТВОРИ», 2020. 1152 с.

89. Мовчан Р. О. Кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Луганск, 2009. 246 с.



90. Музика А. А., Горох О. П. Покарання за незаконний обіг наркотиків : монографія. Хмельницький : Вид-во Хмельницьк. ун-ту управління та права, 2010. 256 с.
91. Навроцький В. О. Основи кримінально-правової кваліфікації: навч. посіб. К.: Юрінком Інтер, 2006. 704 с.
92. Навроцький В.О. Теоретичні поняття кримінально-правової кваліфікації. К.: Атіка, 1999. 464 с.
93. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. проф. В. М. Коссака. К. : Істина, 2008. 976 с.
94. Наконечний А. Б. Основні поняття та категорії інституту примусового відчуження. Актуальні проблеми держави і права : зб. наук. пр. / редкол.: С. В. Ківалов (голов. ред.), В. М. Дрьомін (заст. голов. ред.), Ю. П. Аленін [та ін.] ; МОН України, НУ ОЮА. Одеса : Юрид. літ., 2014. Вип. 71. С. 312-320.
95. Науково-практичний коментар до Кримінального кодексу України / за заг. ред. П.П. Андрушка, В.Г. Гончаренка, Є.В. Фесенка. Вид. 2-е, перероб. і допов. К.: Дакор, 2008. 1428 с.
96. Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України / за ред. М. І. Мельника, М. І. Хавронюка. Вид. 11-те, переробл. та допов. К. : ВД «Дакор», 2019. 1387 с.
97. Основи римського приватного права: Підручник / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін.; За заг. ред. В. І. Борисової та Л. М. Баранової. Х.: Право, 2008. 224 с.
98. Олійник Н.І. Державне регулювання ринку житла: автореф. дис. ... д-ра наук : 25.00.02. К., 2011. 38 с.
99. Органічний закон 10/1995 від 23 листопада Кримінального кодексу Іспанії (Ley Organica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal). *Gobierno de Espana*, № 281 від 24.11.1995. веб-сайт. URL: <https://www.boe.es/eli/es/lo/1995/11/23/10/con> (дата звернення: 08.06.2022).

100. Павлова Н.В. Визначення місця та часу вчинення шахрайства на первинному ринку нерухомості. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2018. № 3. С. 139–142.

101. Павлова Н.В. Криміналістичні питання відмежування цивільно-правового делікту від злочину у справах щодо шахрайства, пов'язаного з відчуженням житла. *Науковий вісник Дніпропетровського університету внутрішніх справ*. 2008. № 1. С. 262–268.

102. Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Харків, 2007. 40 с.

103. Павлова Н.В. Розслідування шахрайства при укладанні цивільно-правових угод щодо відчуження житла : монографія. Дніпропетровськ : Дніпропетровськ. ун-т внутр. справ, 2007. 216 с.

104. Паливода К.В. Грошові ресурси та фінансові механізми капітального інвестування у житлове будівництво : автореф. дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.08. Київ, 2010. 60 с.

105. Пекар П.В., Андріанова Т.Ю. Система заходів кримінально-правового впливу за законодавством України. *Наше право*. 2017. № 3. С. 83–87.

106. Письменський Є. О. Теоретико-прикладні проблеми звільнення від покарання та його відбування за кримінальним правом України : монографія / наук. ред. О. О. Дудоров. Луганськ : РВВ ЛДУВС ім. Е.О. Дідоренка, 2014. 725 с.

107. Пономаренко Ю.А. Кримінальна відповідальність та інші заходи кримінально-правового характеру. *Фундаментальні проблеми кримінальної відповідальності* : матеріали наук. полілогу, м. Харків, 7 верес. 2018 р. / упоряд.: Ю. В. Баулін, Ю. А. Пономаренко. Харків : Право, 2018. С. 59–60.

108. Пономаренко Ю.А. Кримінальна відповідальність, покарання та інші заходи кримінально-правового характеру в системі кримінально-правових наслідків вчинення злочину. *Проблеми науки кримінального права*

та їх вирішення у законотворчій та правозастосовній діяльності : матеріали Міжнар. наук-практ. конф., 8–9 жовтня 2015 р. Харків : Право, 2015. С. 192–193.

109. Попова І. М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Нац. акад. внутр. справ. К., 2011. 250 с.

110. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127.

111. Постанова Верховного Суду Касаційного кримінального суду від 05 квіт. 2018 р. по справі № 658/1658/16-к. URL: [https://ips.ligazakon.net/document/C009507?ed=2018\\_04\\_05](https://ips.ligazakon.net/document/C009507?ed=2018_04_05) (дата звернення 08.01.2023).

112. Постанова Верховного Суду Касаційного кримінального суду від 16 трав. 2018 р. у справі № 1522/507/2012. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/74158380> (дата звернення: 08.01.2023).

113. Постанова Верховного Суду Касаційного кримінального суду від 22 бер. 2018 р. у справі № 207/5011/14-к. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73001386> (дата звернення: 12.12.2023).

114. Постанова Верховного Суду України по справі № 658/1658/16-к. Єдиний державний реєстр судових рішень : URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73304838> (дата звернення: 02.11.2021).

115. Постановление ВУЦВК от 16.12.1922 г. «О введении в действие Гражданского Кодекса УССР». Собрание узаконений и распоряжений Рабоче-крестьянского правительства Украины. 1922. № 55. Ст. 780.

116. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.

117. Про заставу: Закон України від 02 жовт. 1992 р. № 2654-12. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 47. Ст. 642.

118. Про нотаріат: Закон України від 02 вересня 1993 р. № 3426-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 39. Ст. 383.
119. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 р. № 2518-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 23-24. Ст. 90.
120. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19 черв. 1992 р. № 2482-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 36. Ст. 524.
121. Про судову практику про злочини проти власності : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 06 лист. 2009 р. № 10.
122. Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 25 грудня 1992 р. № 12.
123. Радченко Л.І. Цивільно-правове регулювання відносин у сфері житлового будівництва : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2009. 20 с.
124. Романюк О. Інститут кримінальної відповідальності юридичних осіб. Міф чи реальність? *Вісник прокуратури*. 2003. № 12 (30). С. 45–49.
125. Романів В.Я. Поняття «нерухомого майна» за цивільним законодавством України. *Держава і право*. 2012. Вип. 55. С. 346–352.
126. Ромасько В.О. Державний контроль у сфері будівництва: адміністративно-правові засади : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Харків, 2010. 18 с.
127. Рудковська М.Р. Значення об'єктивної сторони складу злочину для характеристики суспільної небезпеки діяння. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. 2017. № 2. С. 334–342.
128. Рушенко І.П. Соціологія злочинності : монографія. Х. : Вид-во Нац. ун-ту внутр. справ, 2001. 370 с.
129. Рябчинська О. П. Система покарань серед засобів кримінально-правового впливу. *Основні напрями розвитку кримінального права та шляхи*

вдосконалення законодавства України про кримінальну відповідальність : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., 11–12 жовт. 2012 р. Х., 2012. С. 259–262.

130. Самородов А. С. Відповідальність посадових осіб місцевих державних адміністрацій за порушення земельних відносин. *Теорія і практика правознавства*. 2016. Вип. 1 (9). 2016. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp\\_2016\\_1\\_16](http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2016_1_16) (дата звернення: 15.11.2022).

131. Свиридов Б. Реформування кримінальної юстиції з позиції подальшої гуманізації кримінальних покарань. *Правовий тиждень*. 2008. № 17-18. С. 5.

132. Сердюк П.П. Теоретичні й методологічні проблеми сучасного кримінального права : монографія. Запоріжжя : Акцент Інвест-Трейд, 2012. 235 с.

133. Сингаєвська М.І. Земельні відносини в Україні як об'єкт кримінально-правової охорони : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Нац. акад. внутр. справ. К., 2021. 229 с.

134. Сорочан А.В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : дис. ...канд. юрид. наук : 12.00.09 / Дніпропетровськ. держ. ун-т внутр. справ. Дніпро, 2021. 236 с.

135. Страхов М., Солодовнік І. З історії прийняття Кримінального кодексу Японії 1907 року. *Питання історії держави і права. Вісник*. 1999. №2. С. 69–76.

136. Словник української мови. В 11 т. К.: Наукова думка, 1970–1980.

137. Сударенко О.В. Правове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. К., 2006. 22 с.

138. Суркова Ю.О. Фінансовий контроль у будівництві: теоретичні засади здійснення та українські реалії. *Податки і бухгалтерський облік*. 2009, №2. С. 143–151.

139. Сюсюкало З. М. Поняття заходів кримінально-правового впливу у кримінальному праві України. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2017. № 4. С. 234–241.

140. Смаглюк О. В. Шахрайство за Кримінальним кодексом України 2001 року: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К., 2004. 20 с.

141. Таран Н.Г. Суб'єкт злочину у кримінальному праві України: теоретичні та прикладні аспекти.: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. К., 2019. 226 с.

142. Тарарухин С. А. Кваліфікація злочинів в судовій та слідчій практиці. К.: Юрінком, 1995. 205 с.

143. Татаркевич Я. Поняття «викрадення» та «розкрадання в кримінально-правовій доктрині» зарубіжних країн. *Knowledge, Education, Law, Management*. 2021. № 5 (41), vol. 2. С. 217–223.

144. Тацій В.Я. Об'єкт злочину. *Вісник Асоціації кримінального права України*. 2013. № 1(1). С. 126–143.

145. Тацій В. Я. Об'єкт і предмет злочину в кримінальному праві : монографія. Х. : Право, 2016. 256 с.

146. Уразова Г.О. Розмежування понять «відмова», «зречення» та «відчуження». Проблеми цивільного права та процесу : матеріали наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. О. А. Пушкіна. Х. : Харк. нац. ун–т внутр. справ, 2013. С. 333–336.

147. Ус О. В. Кримінально-правовий вплив: сутність і зміст. *Актуальні проблеми кримінальної відповідальності* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., 10–11 жовт. 2013 р. Харків, 2013. С. 213–217.

148. Ухвала Київського районного суду м. Одеси від 09.11.2018 по справі № 520/14844/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77780149> (дата звернення: 12.12.2021).

149. Федулова І. М. Відмежування складу злочину, передбаченого статтею 206-2 Кримінального кодексу України від суміжних складів злочину. *Університетські наукові записки*. 2017. № 2 (62). С. 123–135.

150. Тростюк З. А. Понятійний апарат Особливої частини Кримінального кодексу України. К., 2003. 144 с.
151. Філософія: словник термінів та персоналій / В.С. Бліхар, М.А. Козловець, Л.В. Горохова та ін. К.: КВІЦ, 2020. 274 с.
152. Хавронюк М. І. Заходи кримінально-правового впливу: які вони мають бути? *Юридичний вісник України*. 2013. № 21. С. 25–31.
153. Хавронюк М. І. Кримінально-правова система в Україні у взаємодії із зарубіжними кримінально-правовими системами. *Вісник Асоціації кримінального права України*. 2015. № 2. С. 9–43.
154. Хамига Ю.Я. Фінансове шахрайство: критерії ідентифікації та напрямки мінімізації: дис. ... д-ра філос.: 12.72.07. Тернопіль. 2020. 292 с.
155. Цивільний кодекс Німеччини (BGB). *Federal Ministry of Justice* : веб-сайт. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (дата звернення: 08.06.2022).
156. Цивільний кодекс України від 16 січн. 2021 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356.
157. Цивільний кодекс Іспанії, опубл. в Королівському указі від 24 липня 1889 г., № 206. *Gaceta de Madrid*. URL: [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con) (дата звернення: 08.06.2023).
158. Чередник К.О., Чаплинський К.О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості : монографія. Херсон : Гельветика, 2020. 244 с.
159. Чернишов Г. М. Фінансове шахрайство як злочинна діяльність: методологічні проблеми дослідження. *Актуальні проблеми держави і права*. 2013. С. 369-376.
160. Чернишов Г.М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2016. 246 с.

161. Чернявський С.С. Теоретичні та практичні основи методики розслідування фінансового шахрайства : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.09. Київ. 2010. 36 с.
162. Олійник П. В. Щодо визначення поняття «право на майно» як предмета злочинів проти власності. *Проблеми законності*. 2014. Вип. 126. С. 146–154.
163. Чернозуб Л. В. Кримінальна відповідальність за ухилення від відбування покарання, не пов'язаного з позбавленням волі : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2015. 208 с.
164. Чуприна А.О. Запобігання шахрайству з нерухомістю в житловій сфері як об'єкт наукового дослідження. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2016. № 2. С. 167–169.
165. Швець А. Майно як предмет злочинів проти власності. *Підприємництво, господарство і право*. 2009. № 10. С. 76–78.
166. Шевчук О. А. Правове забезпечення державного фінансового контролю. *Економіка розвитку*. 2013. № 2 (66). С. 15–20.
167. Шахрайство. Юридична енциклопедія: в 6 т. / під ред. Ю. С. Шемшученка та ін. К.: Вид-во «Укр. енцикл.», 1998. Т. 6. 489 с.
168. Школьник І.О., Алексеєнко Н.А. Ринок нерухомості: сутність та зв'язок із фінансовим ринком країни. *Вісник Української академії банківської справи*. 2012. №2. С. 8–12.
169. Штейнгауз Д. Особливості ринку житлової нерухомості та вплив фінансово-кредитних інструментів на його розвиток в Україні. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*. 2021. № 2(41). С. 19–23.
170. Яценко А. М. Заходи кримінально-правового характеру: поняття, зміст і сутність. *Форум права*. 2013. № 3. С. 775–783.
171. Яценко А. М. Класифікація заходів кримінально-правового характеру. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Сер. «Юридичні науки»*. 2013. Вип. 3, Т. 2. С. 123–127.



172. 8 U.S. Code § 1001 - Statements or entries generally. *Cornell Law School* : website. URL: <http://www.law.cornell.edu/uscode/text/18/1001> (дата звернення: 08.06.2022).

173. 18 U.S. Code § 1349 - Attempt and conspiracy. *Cornell Law School* : website. URL: <http://www.law.cornell.edu/uscode/text/18/1349> (дата звернення: 08.06.2022).

174. 18 U.S. Code § 1349 - Attempt and conspiracy. *Cornell Law School* : website. URL: <http://www.law.cornell.edu/uscode/text/18/1349> (дата звернення: 08.06.2012).

175. 18 U.S. Code § 1961 – Definitions. *Cornell Law School* : website. URL: <http://www.law.cornell.edu/uscode/text/18/1961> (дата звернення: 15.11.2023).

176. 18 U.S. Code § 1962 - Prohibited activities. *Cornell Law School* : website. URL: <http://www.law.cornell.edu/uscode/text/18/1962> (дата звернення: 12.08.2021).

177. Congressional Oversight Panel. February Oversight Report – Commercial Real Estate Losses and the Risk to Financial Stability. U.S. Senate, 2010. 166 p. URL: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/CPRT-111JPRT54785/pdf/CPRT-111JPRT54785.pdf> (дата звернення: 11.08.2021)

178. District accomplishments : district of Nevada United States attorney's office, 2012. 15 p. URL: <http://www.justice.gov/usao/nv/downloads/2012news.pdf> (дата звернення: 11.08.2021).

179. Fischer T., Tr?ndle H. Strafgesetzbuch und Nebengesetze. Munchen, 2001. 2594

180. Goodwin B. Civil versus Criminal Rico and the —Eradication of La Cosa Nostra. New York, 2002, 220 p.

181. Indictment. USA v. SHARMON HOWELL, DAVID MOORE, JUNE PERSAUD, and OSCAR ANCRUM. *United States Attorney for the Southern District of New York*, 2009. №09 cr. 145 p. URL:

<http://mortgagefraud.squarespace.com/storage/Howell20Sharmon20et20al.20Indictment.pdf> (дата звернення: 11.08.2021).

182. Information prepared by the United States Attorney for the Southern District of New York Preet Bhara, case United States of America v. J.Christopher Daly and Michael Abreu, Count one. *United States Attorney for the Southern District of New York*, 2012. 12 cr. 13 p. URL: <http://www.justice.gov/usao/nys/pressreleases/April12/daly/dalyjchristopherandabreumichaelinformation.pdf> (дата звернення: 12.08.2021).

183. Jacobs J., Panarella C., Worthington J. Busting the Mob: United States v. Cosa Nostra. New York: [NYU Press](#), 1994, 292 p.

184. Law Organized Crime Control Act, Public № 91-452, § 901, 84 Stat. 922 (15 October 1970) (codified at 18 U.S.C. § 1960–1968. URL: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/STATUTE-84/pdf/STATUTE-84-Pg922-3.pdf#page=7> (дата звернення: 12.08.2021).

185. New Issuance Leads to Lower Delinquency Forecast of 10%. Business Wire, Fitch U.S. CMBS Newsletter, 2011. URL: <http://www.businesswire.com/news/home/20110107005551/en/Fitch-U.S.-CMBS-NewsletterIssuance-Leads-Delinquency> (дата звернення: 11.08.2021).

186. Strafgesetzbuch: und Nebengesetze / Fischer T., Schaward O., M?nchen : C.H.Beck, 2012. 2641 s.

187. The LexisNexis® 15th Annual Mortgage Fraud Report. URL: <http://mortgagefraudblog.com/wp-content/uploads/2013/09/15th-Annual-Mortgage-FraudReport-LexisNexis.pdf> (дата звернення: 08.06.2022).

188. The United States Department of Justice : website 2012. P. 1. URL: <https://www.justice.gov/> (дата звернення: 12.08.2021)

189. Two Real Estate Executives sentenced In Manhattan Federal Court For \$2.2 Million Fraud Scheme Involving Battery Park City Condominium Project . *Southern District of New York*. 2012. 27 Sept. URL: <https://www.justice.gov/archive/usao/nys/pressreleases/September12/DalyAbreuSentencingsPR.html> (дата звернення: 12.08.2021)

190. Bear Stearns: il y a 10 ans, les banques de Wall Street craquaient <https://www.lesechos.fr/2018/03/bear-stearns-il-y-a-10-ans-les-banques-de-wall-street-craquaient-986827> (дата звернення: 12.08.2023)

191. W. Steve Albrecht, Gerald W. Wernz, Timothy Williams. *Fraud: bringing light to the dark side of business*. Burr Ridge, Ill. : Irwin Professional Pub, 1995. 296 p.

192. Rejman G. Odpowiedzialność karna osób prawnych. *Przegląd Prawa Karnego*. 1994. Nr. 11. S. 5–20.

193. Hans Gross. *Criminal Psychology: A Manual for Judges, Practitioners, and Students*. Dodo Press, 2009. 578 p.

## ДОДАТКИ

## Додаток А

## АНКЕТА

**Опитування для працівників органів Головного слідчого управління  
Національної поліції України з метою  
з'ясування їхньої думки щодо доцільності змін диспозицій статей 74,  
190 КК України (200 осіб).**

Шановний респонденте! Просимо відповісти на поставлені запитання.  
Для цього маєте обвести тільки один із запропонованих варіантів. Інформація  
буде використана в наукових дослідженнях у галузі кримінального права.  
Дякуємо за Вашу участь в анкетуванні!

Питання	Кількість осіб	Відсоток
1) На Вашу думку, шахрайство у сфері нерухомого майна – це посягання на:		
а) право на власність	25	12,5 %
б) право на майно	30	15 %
в) право на власність та право на майно	145	72,5 %
2) Чи вважаєте Ви доцільним вивчення та впровадження позитивного зарубіжного законодавчого досвіду з метою вдосконалення вітчизняного кримінального законодавства як щодо ознак складу кримінального правопорушення, передбаченого ст. 190 КК, так і виду та обсягу кримінальної відповідальності за даний вид діяння?		
а) так	30	15 %
б) ні	170	85 %
3) Як Ви вважаєте, у якій саме сфері нерухомого майна частіше трапляються кримінальні правопорушення?		
а) у сфері незавершеного будівництва	110	55%
б) на вторинному ринку нерухомого майна	70	35%
в) при іпотечному кредитуванні	20	10%
4) Чи обґрунтовано, на Вашу думку, відсутність норми в кримінальному законодавстві як «шахрайство з нерухомим майном»?		
а) так	30	15 %
б) ні	170	85 %
5) Чи виникали у Вас труднощі при кваліфікації шахрайства у сфері нерухомого майна?		

а) так	120	60%
б) ні	80	40%
6) Яку правову угоду, як правило, укладає забудовник із покупцем нерухомого майна для реалізації свого злочинного наміру в кримінальних провадженнях за фактами шахрайства у сфері нерухомого майна?		
а) договір пайової участі	3	1,5%
б) договір інвестування	197	98,5%
7) Що може сприяти підвищенню ефективності вжиття правоохоронними органами заходів у боротьбі з кримінальними правопорушеннями проти власності у сфері будівництва?		
а) ефективні методики виявлення	30	15%
б) удосконалення умов іпотечного кредитування	102	51%
в) розроблення системи заходів щодо запобігання кримінальним порушенням проти власності у сфері будівництва	68	34%
8) Якої додаткової кваліфікації найчастіше потребує шахрайство у сфері нерухомого майна?		
а) ст. 358 КК України	110	55%
б) ст. 364 КК України	76	38%
в) ст. 197 <sup>1</sup> КК України	14	7%
9) Проаналізувавши кримінальні провадження, укажіть, яке місце вчинення кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна найбільш поширене серед правопорушників?		
а) нотаріальна контора	110	55%
б) державні реєстратори прав на нерухоме майно	40	20%
в) виконавчі органи сільських, селищних та міських рад:	24	12%
г) районні державні адміністрації	26	13%
10) Чи потрібно, на Вашу думку, підвищити строк покарання за ч. 5 ст. 190 КК України?		
а) так	11	5,5%
б) ні	95	47,5%
в) треба змінити умови призначення покарання за шахрайство у сфері нерухомого майна	94	47 %
11) Які, на Вашу думку, зміни умов призначення покарання за шахрайство у сфері нерухомого майна дозволять ефективніше захищати конституційні права громадян?		
а) внесення змін до ч. 4 ст. 74 КК України: додати «крім... які призвели до втрати нерухомого майна або права на майно»;	107	53,5%
б) збільшити строк покарання;	40	20%
в) залишити, як є.	53	26,5%
12) Яка, на Вашу думку, редакція ч. 5 ст. 190 КК України буде ефективніша при викритті та притягненні до кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна?		
а) «Шахрайство, що вчинене в особливо великих розмірах, організованою групою або призвело до втрати	115	57,5%

нерухомого майна чи права на нерухоме майно громадянина або організації»		
б) «Шахрайство, учинене в особливо великих розмірах або організованою групою»	15	7,5%
в) «Шахрайство, що вчинене в особливо великих розмірах, організованою групою або призвело до втрати нерухомого майна»	70	35 %

**Дякуємо за співпрацю!**

**Примітка:** дослідження проведено у 2024 році.

Анкету склала

«\_\_\_»\_\_\_\_\_2024 р.

О.Б. Кушнарьова

**Аналітична довідка**  
**про результати анонімного опитування серед співробітників Головного**  
**слідчого управління Національної поліції України**

Дане наукове дослідження проведено у 2024 році в Головному слідчому управлінні Національної поліції України.

В опитуванні на добровільній основі взяли участь 200 осіб, які займали посади слідчих, старших слідчих, заступників та начальників відділів. При цьому більшість із вказаних респондентів 70% осіб (140 особи) пропрацювали в органах досудового розслідування від 10 і більше років, від 5 до 10 років відповідно 19% (38 особа) та від 1 до 5 років – 11% (22 осіб).

Перед проведенням анкетування всім респондентам, які надали свою згоду на проведення зазначеного дослідження, було роз'яснено положення ст. 28 Конституції України, згідно з якою участь в анонімному опитуванні є добровільною для кожної окремо взятої особи із числа співробітників Головного слідчого управління Національної поліції України.

Крім цього, усім респондентам доведена інформація про те, що відомості щодо авторів анкети публічному розголошенню не підлягають, а також про те, що будь-які персональні дані та особистий підпис осіб, які взяли участь у вказаному науковому дослідженні, зазначати в анкеті не потрібно.

Перед проведенням опитування респондентам роз'яснено, що відповідь на кожне із 12 запропонованих в анкеті запитань має бути одною із варіантів – шляхом проставляння позначки біля вибраної автором відповіді.

Серед усіх осіб, які взяли участь у даному науковому дослідженні, 19% (38 із 200 респондентів) мали вік від 25 до 35 років, а ще 27% (54 осіб) від 46 і вище.

Відносно високим був відсоток осіб, які мали вік від 36 до 45 років (54% або 108 респондентів). Важливим був і той факт, що 22% (44 особи)

респондентів мали стаж в органах досудового розслідування від 15 до 20 років, а 26% (52 особи) від 20 років і більше.

Водночас, «молодь» в органах досудового розслідування Головного слідчого управління Національної поліції України та ще професійно «незрілі» групи респондентів склали 11% (22 осіб).

У ході анонімного опитування співробітників Головного слідчого управління Національної поліції України, де проводилось дане наукове дослідження, були отримані такі результати, які мають кримінологічне значення, а саме:

1. 72% респондентів (145 осіб) вважають, що шахрайство у сфері нерухомого майна, це посягання на право на власність та право на майно.

При цьому 12,5 % (25 особа із 200 осіб, які взяли участь у дослідженні) переконані, що це право на власність.

15% стверджують, що це право на майно.

2. Доцільним вважають вивчення та впровадження позитивного зарубіжного законодавчого досвіду з метою удосконалення вітчизняного кримінального законодавства як щодо ознак складу кримінального правопорушення, передбаченого ст. 190 КК, так і виду та обсягу кримінальної відповідальності за даний вид діяння 15% респондентів (30 осіб), в той час 85 % (170 осіб) не підтримують наведене вивчення.

3. Більшість респондентів - 55% або 110 осіб зазначає, що кримінальні правопорушення у сфері нерухомого майна скоюються у сфері незавершеного будівництва, 35 % або 70 осіб вважають, що на вторинному ринку нерухомого майна, 10% або 20 осіб схиляються до іпотечного кредитування.

4. На запитання про обґрунтованість відсутності норми в кримінальному законодавстві як «шахрайство з нерухомим майном» більше половини осіб, які взяли участь в анонімному опитуванні 85% - 170 респондентів, переконана, що кримінальне законодавство потребує введення вказаної додаткової норми і лише 15% - 30 осіб вважають це за недоцільне.



5. У 60% (120 осіб) виникають труднощі при визначенні кваліфікації при реєстрації кримінальних проваджень за фактами шахрайства у сфері нерухомого майна, 40% (80 осіб) зазначають, що не виникне певних проблем із кваліфікацією.

6. Переважна більшість респондентів 98,5% (197 осіб) укладають договори інвестування, коли лише 1,5% - 3 особи вказали про договори пайової участі.

7. За те що для підвищення ефективності вжиття правоохоронними органами заходів у боротьбі з кримінальними правопорушеннями проти власності у сфері будівництва потрібно вдосконалення умов іпотечного кредитування наполягає 51% (102 особи), за розробку системи заходів щодо запобігання кримінальним правопорушенням проти власності у сфері будівництва 34% - 68 респондента, за ефективні методики виявлення 15% - 30 опитаних.

8. В ході досудового розслідування кримінальних проваджень за фактами шахрайства у сфері нерухомого майна виникає потреба у додатковій кваліфікації за ст. 358 КК України у 55% (110 осіб) опитаних за ст. 364 КК України у 38% (76 осіб) опитаних, за ст. 197<sup>1</sup> КК України у 7% (14 осіб опитаних).

9. Проаналізувавши кримінальні провадження, респонденти вказали, що місце скоєння кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, найбільш поширене серед правопорушників є нотаріальна контора – 55% (110 осіб), на другому місці державні реєстратори прав на нерухоме майно – 20% (40 осіб), на третьому місці районні державні адміністрації – 13% (26 осіб), і менше за всіх в виконавчих органах сільських, селищних та міських рад.

10. Більшість опитаних осіб 47,5% (95 осіб) вважають, правильним підхід законодавця, щодо строку покарання за ч. 5 ст. 190 КК України, 47% (95 осіб) респондентів вважають, що треба підвищити строк покарання, 47%

(94 особи) вважають, що треба змінити умови призначення покарання за шахрайство у сфері нерухомого майна.

11. Більша частина респондентів вважає доцільним зміни умов призначення покарання за шахрайство у сфері нерухомого майна, які дозволять ефективніше захищати конституційні права громадян, а саме 53% (107 осіб) за те, щоб внести зміни до ч. 4 ст. 74 КК України: додати «крім... які призвели до втрати нерухомого майна або права на майно»; 26,5% (53 особи) за те, щоб залишити без змін; 20% (40 осіб) за збільшення строку покарання.

12. За зміни в кримінальному кодексі для ефективного викриття та притягнення до кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна в ч. 5 ст. 190 КК України в редакції: «Шахрайство, вчинене в особливо великих розмірах, організованою групою, або що призвело до втрати нерухомого майна чи права на нерухоме майно громадянина або організації» виказали 57% (115 осіб); в редакції: «Шахрайство, вчинене в особливо великих розмірах, організованою групою, або що призвело до втрати нерухомого майна» виказали 35% (70 осіб); за редакцію: «Шахрайство, вчинене в особливо великих розмірах або організованою групою» виказали 7,5% (15 осіб).

Ураховуючи кримінологічну цінність і значення отриманих у ході анонімного опитування результатів, узагальнені довідки з цих питань спрямовані для відому та використання у роботі правоохоронних органів, а також частково знайшли своє відображення у змісті сформульованих в авторському дисертаційному дослідженні висновків, положень, пропозицій тощо при обґрунтуванні їх актуальності та теоретичної і практичної значущості.

«\_\_\_»\_\_\_\_\_2024 р.



ЗАТВЕРДЖУЮ

Проректор Одеського державного  
університету внутрішніх справ  
доктор юридичних наук, професор  
Максим КОРНІЄНКО

« 15 » 03 2024 р.

## А К Т

про впровадження результатів дисертаційного дослідження  
Кушнарської Олени Борисівни за темою: «Кримінальна відповідальність  
за шахрайство в сфері нерухомого майна»  
у науковий процес Одеського державного університету внутрішніх справ

м. Одеса

« 15 » 03 2024 р.

Комісія у складі:

- 1) начальника відділу організації наукової роботи ОДУВС, к.ю.н. Домброван Н.В.
- 2) завідувача докторантури та аспірантури ОДУВС, к.ю.н. Теслюк І.О.;
- 3) професора кафедри кримінального права та криминології факультету підготовки фахівців для органів досудового розслідування ОДУВС, д.ю.н., професора Меркулової В.О.

склала цей акт про те, що комісією вивчені наукові положення, пропозиції і рекомендації Кушнарської О.Б. щодо впровадження результатів дисертаційного дослідження за темою: «Кримінальна відповідальність за шахрайство в сфері нерухомого майна» на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право», у науковий процес Одеського державного університету внутрішніх справ при проведенні наукових досліджень за темою НДР ОДУВС за комплексною темою «Пріоритетні напрямки розвитку реформування правоохоронних органів в умовах розгортання демократичних процесів у державі» (державний реєстраційний номер 0116U006773) та кафедральної теми «Кримінально-правові, криминологічні та кримінально-виконавчі заходи запобігання злочинності» (державний реєстраційний номер 0120U002156).

Комісія дійшла висновку, що дисертаційне дослідження Кушнарьової О.Б. за темою: «Кримінальна відповідальність за шахрайство в сфері нерухомого майна» становить цінність для наукової діяльності, а надані матеріали мають високий теоретичний рівень та суттєву практичну значущість. Використання матеріалів дисертаційного дослідження в науковому процесі, зокрема опублікованих праць:

1. Кушнарьова О.Б., Конопельський В.Я. Окремі питання кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна в зарубіжних країнах у контексті захисту права власності. *Південноукраїнський правничий часопис*. №1. 2021. С. 30-36.

2. Кушнарьова О.Б., Собко Г.М. Проблемні питання правильної кваліфікації шахрайства щодо осіб, які знаходяться в гіпнотичному стані. *East European Scientific Journal*, №12(76), 2021. С. 56-61.

3. Кушнарьова О.Б. Компаративне дослідження криміналізації та ознак шахрайства в кримінальному законодавстві сполучених штатів Америки та України в сфері нерухомого майна: колективна монографія. *MODERN ASPECTS OF SCIENCE*, № 14, 2021. С. 811-821.

4. Кушнарьова О.Б. Питання кваліфікації різних варіантів шахрайства з нерухомістю у житловій сфері та відмежування від суміжних складів правопорушень. *Публічне право № 4 (48) (2022)*. С. 159-166.

5. Кушнарьова О.Б., Конопельський В.Я. Шахрайство на ринку нерухомості, узагальнення його видів та невід'ємність правопорушення від покарання. *Публічне право № 3 (51) (2023)*. С. 110-116.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації :

1. Кушнарьова О.Б. Генеза кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна. Кримінально-правові та кримінологічні аспекти протидії злочинності: матеріали Міжнародної наук.-практ. Інтернет-конф. 27 лист. 2020 р. - Одеса С. 15-18.

2. Кушнарьова О.Б. Рейдерське захоплення, як тип суспільно-небезпечного діяння в сфері нерухомості. Кримінально-правові,

кримінологічні та кримінально-виконавчі заходи попередження злочинності: матеріали Всеукраїнської наук-практ. Інтернет-конф. 26 лист. 2021 р. Одеса. С. 30-31.

3. Кушнарєва О.Б. Недвижимое имущество, как предмет мошенничества: особенности правовой идентификации. Conferinta științifică cu participare internațională din 09 decembrie. Chișinău. 2021. С. 165-172.

Результати дисертаційного дослідження Кушнарєвої Олени Борисівни щодо впровадження результатів дисертаційного дослідження за темою: «Кримінальна відповідальність за шахрайство в сфері нерухомого майна» впровадженні у наукову діяльність Одеського державного університету внутрішніх справ.

Зазначені праці підтвердили високий теоретичний і навчально-методичний рівень, практичну доступність і доцільність за результатами використання під час підготовки та проведення усіх видів занять, а також були використані у науково-дослідній роботі профільних кафедр, наукових лабораторіях та перемінного складу.

#### Члени комісії:

Начальник відділу організації  
наукової роботи ОДУВС, к.ю.н.



Наталія ДОМБРОВАН

Завідувач докторантури  
та аспірантури ОДУВС, к.ю.н.



Ірина ТЕСЛЮК

Професор кафедри кримінального права  
та кримінології факультету підготовки  
фахівців для органів досудового  
розслідування ОДУВС,  
д.ю.н., професор



Валентина МЕРКУЛОВА



**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Перший проректор Одеського державного університету внутрішніх справ  
кандидат юридичних наук, професор

**Сергій БРАТЕЛЬ**

06 03 2024 р.

**А К Т**

**про впровадження результатів дисертаційного дослідження Кушнарьової  
Олени Борисівни за темою: «Кримінальна відповідальність за шахрайство в  
сфері нерухомого майна»  
у навчальний процес Одеського державного університету внутрішніх справ**

м. Одеса

« 06 » 03 2024 р.

Комісія у складі:

- 1) начальника навчально-методичного відділу ОДУВС, кандидата технічних наук, доцента Сіфорова О.І., полковника поліції;
- 2) декана факультету підготовки фахівців для органів досудового розслідування ОДУВС Яцковини В.В., кандидата юридичних наук, підполковника поліції;
- 3) ученого секретаря секретаріату Вченої ради, кандидата педагогічних наук Ісаєнка М.М.

склала цей акт про те, що науково-методичні та практичні результати сформовані в дисертаційному дослідженні Кушнарьової Олени Борисівни на тему: «Кримінальна відповідальність за шахрайство в сфері нерухомого майна» на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право», вважаються актуальними.

Комісія дійшла висновку, що результати дисертаційного дослідження Кушнарьової О.Б. можуть бути використані при підготовці навчально-методичних матеріалів, зокрема: підручників, навчальних посібників, навчальних програм, робочих навчальних програм, текстів лекцій із дисциплін:

Комісія дійшла висновку, що дисертаційне дослідження Кушнарьової О.Б. за темою: «Кримінальна відповідальність за шахрайство в сфері нерухомого майна» становить цінність для наукової діяльності, а надані матеріали мають високий теоретичний рівень та суттєву практичну значущість. Використання матеріалів дисертаційного дослідження в науковому процесі, зокрема опублікованих праць:

1. Кушнарьова О.Б., Конопельський В.Я. Окремі питання кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна в зарубіжних країнах у контексті захисту права власності. *Південноукраїнський правничий часопис*. №1. 2021. С. 30-36.

2. Кушнарьова О.Б., Собко Г.М. Проблемні питання правильної кваліфікації шахрайства щодо осіб, які знаходяться в гіпнотичному стані. *East European Scientific Journal*, №12(76), 2021. С. 56-61.

3. Кушнарьова О.Б. Компаративне дослідження криміналізації та ознак шахрайства в кримінальному законодавстві сполучених штатів Америки та України в сфері нерухомого майна: колективна монографія. *MODERN ASPECTS OF SCIENCE*, № 14, 2021. С. 811-821.

4. Кушнарьова О.Б. Питання кваліфікації різних варіантів шахрайства з нерухомістю у житловій сфері та відмежування від суміжних складів правопорушень. *Публічне право № 4 (48) (2022)*. С. 159-166.

5. Кушнарьова О.Б., Конопельський В.Я. Шахрайство на ринку нерухомості, узагальнення його видів та невід'ємність правопорушення від покарання. *Публічне право № 3 (51) (2023)*. С. 110-116.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації :

1. Кушнарьова О.Б. Генеза кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна. Кримінально-правові та кримінологічні аспекти протидії злочинності: матеріали Міжнародної наук.-практ. Інтернет-конф. 27 лист. 2020 р. - Одеса С. 15-18.

2. Кушнарьова О.Б. Рейдерське захоплення, як тип суспільно-небезпечного діяння в сфері нерухомості. Кримінально-правові,

кримінологічні та кримінально-виконавчі заходи попередження злочинності: матеріали Всеукраїнської наук-практ. Інтернет-конф. 26 лист. 2021 р. Одеса. С. 30-31.

3. Кушнарьова О.Б. Недвижимое имущество, как предмет мошенничества: особенности правовой идентификации. Conferinta stiintific cu participare internatională din 09 decembrie. Chişinău, 2021. С. 165-172.

Результати дисертаційного дослідження Кушнарьової Олени Борисівни щодо впровадження результатів дисертаційного дослідження за темою: «Кримінальна відповідальність за шахрайство в сфері нерухомого майна» впровадженні у наукову діяльність Одеського державного університету внутрішніх справ.

Зазначені праці підтвердили високий теоретичний і навчально-методичний рівень, практичну доступність і доцільність за результатами використання під час підготовки та проведення усіх видів занять, а також були використані у науково-дослідній роботі профільних кафедр, наукових лабораторіях та перемінного складу.

**Члени комісії:**

**Начальник відділу організації  
наукової роботи ОДУВС, к.ю.н.**



**Наталія ДОМБРОВАН**

**Завідувач докторантури  
та аспірантури ОДУВС, к.ю.н.**



**Ірина ТЕСЛЮК**

**Професор кафедри кримінального права  
та кримінології факультету підготовки  
фахівців для органів досудового  
розслідування ОДУВС,  
д.ю.н., професор**



**Валентина МЕРКУЛОВА**



## Додаток В

## Список публікацій здобувача за темою дисертації

*Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:*

1. Кушнарєва О.Б., Конопельський В.Я. Окремі питання кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна в зарубіжних країнах у контексті захисту права власності. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2021. №1. С. 30–36.
2. Кушнарєва О.Б., Собко Г.М. Проблемні питання правильної кваліфікації шахрайства щодо осіб, які знаходяться в гіпнотичному стані. *East European Scientific Journal*. 2021. №12(76). С. 56–61.
3. Кушнарєва О.Б. Компаративне дослідження криміналізації та ознак шахрайства в кримінальному законодавстві сполучених штатів Америки та України у сфері нерухомого майна: *Modern Aspects Of Science. 14 - th volume of the international collective monograph*. 2021. № 14. С. 811–821.
4. Кушнарєва О.Б. Питання кваліфікації різних варіантів шахрайства з нерухомістю у житловій сфері та відмежування від суміжних складів правопорушень. *Публічне право*. 2022. № 4 (48). С. 159–166.
5. Кушнарєва О.Б., Конопельський В.Я. Шахрайство на ринку нерухомості, узагальнення його видів та невід’ємність правопорушення від покарання. *Публічне право*. 2023. № 3 (51). С. 110–116.

*Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

6. Кушнарєва О.Б., Генеза кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна. *Кримінально-правові та кримінологічні аспекти протидії злочинності: матеріали Міжнародної наук.-практ. Інтернет-конф. 27 лист. 2020 р. Одеса, 2020. С. 15–18.*

7. Кушнарѡва О.Б., Рейдерське захоплення, як тип суспільно-небезпечного діяння у сфері нерухомості. *Кримінально-правові, кримінологічні та кримінально-виконавчі заходи попередження злочинності*: матеріали Всеукраїнської наук.-практ. Інтернет-конф. 26 лист. 2021 р. Одеса, 2021. С. 30–31.

8. Кушнарѡва О.Б., Конопельський В.Я. Недвижимое имущество, как предмет мошенничества: особенности правовой идентификации. Conferinta stiintific cu participare internatională din 09 decembrie. Chişinău. 2021. С. 165–172.