



**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Проректор

Одеського державного

університету внутрішніх справ

доктор юридичних наук,

професор

**Максим КОРНІЄНКО**

« 20 »

05

2024 р.

## **ВИСНОВОК**

Одеського державного університету внутрішніх справ щодо дисертації Кушнарьової Олени Борисівни на тему: «Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна», поданої на здобуття ступеня доктора філософії в галузі знань 08 «Право» за спеціальністю 081 «Право»

## **ВИТЯГ**

з протоколу засідання кафедри кримінального права та криминології факультету підготовки фахівців для органів досудового розслідування Одеського державного університету внутрішніх справ МВС України №18 від 16 травня 2024 року щодо проведення публічної презентації та обговорення наукових результатів дисертації ад'юнктки Одеського державного університету внутрішніх справ підполковникам поліції **Кушнарьової Олени Борисівни** на тему: «Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна»

**ГОЛОВУЮЧИЙ:** докторка юридичних наук, професорка Меркулова Валентина Олександрівна.

### **ПРИСУТНІ:**

Корнієнко М.В. доктор юридичних наук, професор

Меркулова В.А. докторка юридичних наук, професорка

Шкута О.О. доктор юридичних наук, професор

Бабенко А.М. доктор юридичних наук, професор

Конопельський В.Я. доктор юридичних наук, професор

Підгородинський В.М. доктор юридичних наук, доцент

Будяченко О.М. кандидатка юридичних наук, доцентка

Резніченко Г.С. кандидатка юридичних наук, доцентка

Чекмарьова І.М. кандидатка юридичних наук, доцентка

Теслюк І.О. кандидатка юридичних наук

Медведенко Н.В. кандидатка юридичних наук

З присутніх - 6 докторів наук та 5 кандидатів наук - фахівців за профілем поданої на розгляд дисертації.

### **ПОРЯДОК ДЕННИЙ:**

Публічна презентація наукового дослідження ад'юнктки Одеського державного університету внутрішніх справ підполковника поліції **Кушнарьової Олени Борисівни** на тему: «Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна», поданої на здобуття ступеня доктора філософії в галузі знань 08 «Право» за спеціальністю 081 «Право» з метою надання висновку про наукову новизну, теоретичне та практичне значення результатів дисертації.

Робота виконана в Одеському державному університеті внутрішніх справ.

**Науковий керівник: Конопельський Віктор Ярославович** доктор юридичних наук, завідувач кафедри кримінального права та кримінології Одеського державного університету внутрішніх справ.

Підполковник поліції Кушнарьова Олена Борисівна народилася 22 травня 1982 року в м. Білгород-Дністровський, Одеської області. В 2004 році закінчила Київський національний економічний університет, факультет міжнародної економіки та права, спеціальність «правознавство». В 2005 році прийнята на службу до органів внутрішніх справ України на посаду помічника слідчого відділу Білгород-Дністровського МВ ГУМВС України в Одеській області. З 2006-2012 перебувала на посаді слідчого, старшого слідчого СВ Білгород-Дністровського МВ ГУМВС України в Одеській області. З 2012 року перебувала на посаді заступника начальника слідчого відділу Суворовського РВ ОМУ ГУМВС України. З 2013 начальник слідчого відділення Хаджибеївського відділення поліції Суворовського ВП ОМУ ГУМВС України в Одеській області. З 2016 начальник слідчого відділення Шевченківського відділення Приморського ВП ГУНП в Одеській області. З 2017 року начальник слідчого відділу Приморського ВП ГУНП в Одеській області. З 2020 по теперішній час ад'юнкт Одеського державного університету внутрішніх справ України.

01.09.2020 року наказом від 30 жовтня 2020 Протокол Вченої Ради ОДУВС №3 о/с зарахована до докторантури та аспірантури Одеського державного університету внутрішніх справ.

Тему дисертації затверджено на засіданні Вченої ради Одеського державного університету внутрішніх справ (протокол № 3 від 03 жовтня 2020 року).

Освітньо-наукову програму підготовки здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти спеціальності 081 «Право» завершила

15.12.2023 року.

Здобувач має 8 наукових публікацій за темою дисертації, з них 5 статей у наукових фахових виданнях України, 3 тези доповідей на науково-практичних конференціях.

### **СЛУХАЛИ:**

Ад'юнкту Одеського державного університету внутрішніх справ підполковника поліції **Кушнарьову Олену Борисівну** про результати виконаного наукового дослідження на тему: «Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна». Здобувачка ознайомила присутніх зі структурою дисертації, обґрунтувала актуальність обраної теми дослідження, яка зумовлена тим, що кримінальна відповідальність за шахрайство в сфері нерухомого майна обумовлюється ***багатьма чинниками та тенденціями*** соціального, теоретичного, правового та правозастосовного характеру. На особливу увагу заслуговують наступні.

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 законодавству 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 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.

Структурний поділ злочинності у сфері нерухомості включає в себе широке коло протиправних діянь, передбачених одночасно кількома главами Кримінального кодексу України, проте це далеко не повний перелік правопорушень, оскільки низка суспільно небезпечних діянь чинним КК України не охоплено. Кримінальні правопорушення, скоєні у сфері нерухомості, перш за все - шахрайство, представляють 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, створюють міф про всюдозволеність можновладців.

Збитки від шахрайства 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.

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.

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 приховуванні 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.

До найбільш вагомих результатів дослідження можна віднести:

1. 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 унеможливуватимуть 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.

Є і інші вагомні результати, які отримані в ході даного дослідження та відображені у загальних висновках дисертації та науковій новизні даної роботи.

Дисертантка детально доповіла, яким чином нею вирішувалися завдання, що ставилися перед дослідженням, висвітлила наукову та практичну значущість одержаних результатів.

По закінченні доповіді дисертантки, присутніми було поставлено ряд запитань.

ПІДГОРОДИНСЬКИЙ В.М. доктор юридичних наук, доцент: В ході дослідження чи вдалось Вам встановити новий підхід до розгляду поняття «нерухоме майно»?

КУШНАРЬОВА О.Б.: Дякую за запитання. Проведений аналіз дозволив нерухоме майно умовно поділити на три групи.

Першу групу становлять об'єкти нерухомості, які віднесені туди за своїм функціональним призначенням. Законодавець земельні ділянки виділив як самостійний і основний вид нерухомості, дана позиція є справедливою і беззаперечною, адже всі об'єкти розташовані на землі і нерозривно пов'язані з нею.

До другої групи належать об'єкти, розташовані на земельній ділянці,

переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Законодавець визначив це положення в Цивільному кодексі України, проте не конкретизував дані об'єкти. Об'єкти, які розташовані на земельній ділянці, можна також умовно поділити на два види, а саме: об'єкти природної нерухомості і об'єкти, створені в результаті людської діяльності.

Природна нерухомість – це водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які не залежать або не завжди залежать від результатів людської діяльності. При цьому слід пам'ятати, що ні ділянки надр, при цьому важливо 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 існувати не можуть. Своєю чергою, до об'єктів нерухомості, створених людською працею, які мають безпосередній зв'язок із землею, слід віднести: будівлі, споруди, єдиний майновий комплекс підприємств та об'єкти незавершеного будівництва.

Третю групу становлять рухомі об'єкти, на які законом поширюється правовий режим нерухомого майна (морські, повітряні судна, космічні об'єкти). Ця група є цілком самостійною, і до неї входять речі, перераховані в ст. 181 Цивільного кодексу України.

ШКУТА О.О. доктор юридичних наук, професор: Розглядаючи питання про наукову розробленість проблеми кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна Ви приділяли увагу лише науковим працям кримінально-правової направленості?

КУШНАРЬОВА О.Б. Дякую за поставлене питання. Сфера нерухомого майна є надзвичайно багатогранною та об'єднує навколо себе не лише окремі галузі господарської діяльності, а 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. Тому розглядаючи питання про наукову розробленість проблеми кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна мною приділено увагу таким працям як «Державне регулювання ринку житла» Олійник Н.І. яка обґрунтувала теоретико-методологічні засади дослідження ринку житла. Визначила соціально-економічні й історичні особливості формування та розвитку вітчизняного житлового ринку та з'ясувала причини та цілі втручання держави в його роботу; в сфері господарського права приділено увагу працям Дехтярьова Є.В. та роботи інших наукових діячів.

РЕЗНІЧЕНКО Г.С. кандидатка юридичних наук, доцентка: Чому Вами надано пропозицію вдосконалення загальної норми про шахрайство

шляхом розширення його поняття та ознак за допомогою доповнення ст. 190 Кримінального кодексу України відповідною приміткою?

КУШНАРЬОВА О.Б.: Дякую за запитання. 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.

ЧЕКМАРЬОВА І.М., кандидатка юридичних наук, доцентка: Законодавство якої країни Вам більш імпонує до імплементації нашого законодавства в частині кримінальної відповідальності за шахрайство в сфері нерухомого майна?

КУШНАРЬОВА О.Б.: Дякую за поставлене питання. Я би рекомендувала деякі підходи американського законодавства. На відміну від українського законодавства в кримінальному праві США докладно регламентується відповідальність організованих груп і корпорацій, що здійснюють шахрайство у сфері нерухомості.

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.

Згідно законів США незаконним вважається пряме або непряме керівництво, участь в організації, що займається злочинною діяльністю. Санкцією за порушення Закону 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 США присвятили не одну статтю (як у Кримінальному кодексі України), а цілі глави відповідних розділів.

Основна перевага Закону полягає в тому, що він дозволяє 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.

МЕРКУЛОВА В.А. докторка юридичних наук, професорка: Пані здобувач, дуже цікава доповідь, ґрунтовна і актуальна на сьогодні. Яку позицію Ви займаєте при вирішенні спірного питання про наявність складу кримінального правопорушення лише при заволодінні прав власності на нерухоме майно, а не при фактичному вилученні цього майна?

КУШНАРЬОВА О.Б. Дякую за запитання. Я наполягаю на позиції, що необхідно визнавати вилученням не лише фактичне вилучення нерухомого майна, а й можливість установавання юридичного панування над ним - юридичне переоформлення прав на об'єкт нерухомості, тобто в результаті відчуження від однієї особи до іншої права та обов'язки також переходять. Треба визначати наявність складу кримінального правопорушення при позбавленні власника майна можливості володіти ним, користуватися чи розпоряджатися, оскільки об'єктом злочинних посягань на власність є суспільні відносини власності, а не просте фізичне вилучення майна у власника.

Після відповідей на запитання слово було надано науковому керівнику доктору юридичних наук, професору Конопельському В.Я., який дав оцінку дисертантці та охарактеризував Кушнарєву Олену Борисівну, як людину грамотну, з науковим мисленням, досвідчену, цілеспрямовану та ініціативну. Здобувачка дуже успішно зуміла використати свій творчий потенціал, практичний досвід і досить ґрунтовно та досконало виконала наукове дослідження.

Завдання, які поставила перед собою Олена Борисівна, вона їх поступово розкрила в дисертації, надала слушні висновки, також в роботі є належна емпірична база, використано велику кількість статистики.

Кушнарєва О.Б. цілком сформувався як науковець, її дисертаційне дослідження «Кримінальна відповідальність за шахрайство в сфері нерухомого майна», представлене на публічній презентації є завершеною працею, яке має суттєве значення для вітчизняної юридичної науки, а його авторка готова до атестації здобувача ступеня доктора філософії.

Науковий керівник подякував всім присутнім за підтримку наукового дослідження і здобувачки.

Під час наукової дискусії учасниками публічної презентації надано

свої думки і міркування, щодо представленого на розгляд дослідження.

КОРНІЄНКО М.В. доктор юридичних наук, професор: Олена Борисівна виходить на захист, маючи сильну, гарну роботу. Незважаючи на події в країні дуже позитивно, що наука продовжує розвиватися, а здобувачі готувати дослідження та виходити на захист. Тема дисертації Кушнарської Олени Борисівни є актуальною зараз, і в умовах воєнного стану особливо, і не втратить своєї актуальності і в подальшому. Я підтримую роботу та бажаю Вам успіху.

ШКУТА О.О. доктор юридичних наук, професор: Гарна була доповідь, Ви гідно трималися. На сьогодні в умовах воєнного стану злочинність все одно залишається злочинністю. В роботі є належна емпірична база, проведено анкетування, що дало змогу автору дійти слушних висновків. Не викликає сумнівів і наукова новизна даної дисертації. В цілому я підтримую Вашу роботу.

БАБЕНКО А.М. доктор юридичних наук, професор: Олена Борисівна, обрана вами тема є досить цікавою. Вона була актуальною у всі роки, і ця проблематика не вичерпала себе, адже світ і суспільство постійно змінюються. Тема є особливо перспективною і в умовах воєнного часу, оскільки необхідно посилювати контроль за сферою нерухомості. Актуальність роботи сумнівів не викликає, новизна в роботі є, висновки – слушні, всі формальні умови дотримано, підтримую Вас і Вашу роботу, бажаю успіху.

РЕЗНІЧЕНКО Г.С. кандидатка юридичних наук, доцентка: Олена Борисівна, сьогоднішній день є одним з основних етапів по проходженню атестації Вашої роботи. Дослідження є завершеним і готовим для подальшої атестації. Я Вас підтримую і бажаю успіху!

ЧЕКМАРЬОВА І.М. кандидатка юридичних наук, доцентка: я підтримую роботу Олени Борисівни і як на мене заслуговують на увагу розроблені авторкою науково обґрунтовані пропозиції щодо внесення змін до статті 190 КК України. Як побажання хотіла би наголосити, що під час підготовки монографії Вам необхідно врахувати досвід Сполучених Штатів Америки щодо запобігання шахрайству у сфері нерухомого майна. Дисертація є завершеною науковою працею, відповідає вимогам, що пред'являються до такого виду робіт і може бути представлена до розгляду у спеціалізованій вченій раді.

МЕРКУЛОВА В.А. докторка юридичних наук, професорка: дозвольте висловити своє бачення стосовно цієї роботи. Приєднуючись до всіх виступаючих, погоджуюсь, що тема є сталою, вічною. Враховуючи швидкі зміни законодавства, понятійного апарату, різних підходів щодо досудового розслідування кримінальних проступків і злочинів, який і зараз триває в умовах воєнного стану, тому тема є актуальною і своєчасною.

Цінність цієї роботи полягає в тому, що вона має не тільки наукове, а й практичне значення, оскільки вирішує сучасну науково-прикладну

проблему.

Тому робота заслуговує на увагу. Олена Борисівна, як ад'юнктка показала себе дисциплінованою, зібраною, відповідальною, мотивованою. Науковець склався і побажаємо їй успіху на шляху до присудження ступеня доктора філософії.

## ВИСНОВОК

**про наукову новизну, теоретичне та практичне значення результатів дисертації на тему «Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна», поданої на здобуття ступеня доктора філософії в галузі знань 08 «Право» зі спеціальності 081 «Право»**

*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.

Підґрунття 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 висвітлювались 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. Лисодєд 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 приховуванні 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.); «Генеza 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 217 сторінок, список використаних джерел з 193 найменувань.

## СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ ТА ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ МАТЕРІАЛІВ ДИСЕРТАЦІЇ:

### *Статті у фахових виданнях:*

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. Chişinău*. 2021. С. 165–172.

**Оцінка мови та стилю дисертації.** Дисертація написана грамотно, з правильним вживанням юридичної та спеціальної термінології. Стиль викладення матеріалів дослідження, наукових положень, висновків і рекомендацій забезпечують легкість і доступність їх сприйняття.

У результаті публічної презентації наукових результатів дисертації Кушнарьової О.Б. і повноти публікації основних результатів дослідження.



## **УХВАЛИЛИ:**

1. Затвердити висновок про наукову новизну, теоретичне та практичне значення результатів дисертації **Кушнарьової Олени Борисівни** на тему: «Кримінальна відповідальність за шахрайство в сфері нерухомого майна».

2. Констатувати, що за актуальністю, ступенем новизни, обґрунтованістю, науковою та практичною цінністю здобутих результатів дисертація Кушнарьової О.Б. відповідає спеціальності 081 «Право» та вимогам Порядку підготовки здобувачів вищої освіти ступеня доктора філософії та доктора наук у закладах вищої освіти (наукових установах), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 2016 року (зі змінами і доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 19 травня 2023 року № 502), Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 2022 року (зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 21 березня 2022 року № 341), Вимогам до оформлення дисертацій, затвердженим наказом Міністерства освіти і науки України від 12 січня 2017 року № 40,

3. Рекомендувати дисертацію Кушнарьової О.Б. на тему: «Кримінальна відповідальність за шахрайство в сфері нерухомого майна» до захисту на здобуття ступеня доктора філософії у спеціалізованій вчентій раді за спеціальністю 081 «Право».

**Головуючий на засіданні  
кафедри кримінального права та кримінології  
факультету підготовки фахівців  
для органів досудового розслідування  
Одеського державного університету  
внутрішніх справ МВС України  
докторка юридичних наук, професорка**



**Валентина МЕРКУЛОВА**