

Чуприна А. О.,

*аспірант кафедри адміністративного та кримінального права юридичного факультету  
Дніпропетровського національного університету імені Олеся Гончара***ЗАПОБІГАННЯ ШАХРАЙСТВУ З НЕРУХОМІСТЮ В ЖИТЛОВІЙ СФЕРІ  
ЯК ОБ'ЄКТ НАУКОВОГО ДОСЛІДЖЕННЯ****THE PREVENTION OF REAL ESTATE FRAUD IN HOUSING SPHERE  
AS AN OBJECT OF SCIENTIFIC RESEARCH**

У статті наведено аргументи щодо актуальності монографічного дослідження кримінологічної характеристики та запобігання шахрайству з нерухомістю в житловій сфері.

**Ключові слова:** злочин, злочинність, злочини проти власності, нерухомість, шахрайство, обман, зловживання довірою, запобігання.

В статье приведены аргументы относительно актуальности монографического исследования криминалогической характеристики и предотвращения мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере.

**Ключевые слова:** преступление, преступность, преступления против собственности, недвижимость, мошенничество, обман, злоупотребление доверием, предотвращение.

The article is devoted to arguments as for actuality of monographic research of criminological characteristics and the prevention of real estate in housing sphere.

**Key words:** crime, criminality, crimes against property, real estate, fraud, deception, breach of trust, prevention.

Конституція України в ст. 41 проголосила, що кожен має право володіти, користуватися й розпоряджатися своєю власністю, а також те, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Одним із завдань кримінального законодавства, відповідно до ч. 1 ст. 1 Кримінального кодексу (далі – КК) України, є правове забезпечення охорони власності. У зв'язку з цим варто критично поглянути на сучасний стан забезпечення протидії особливим посяганням на власність. Ефективне вирішення завдань, визначених законодавством України про кримінальну відповідальність, є можливим тільки в результаті вдосконалення запобіжних процедур, запропонованих стосовно окремих видів або груп злочинів з урахуванням принципів і загальних положень теорії запобігання злочинам.

Необхідне подальше поглиблене дослідження основних кримінологічних проблем забезпечення запобіжної діяльності, здатне розширити теоретичну і практичну базу розроблення окремих методів профілактики, що особливо актуально, коли йдеться про доволі поширені злочини, до яких, зокрема, належать і злочини проти власності, які традиційно посідають провідне місце в структурі сучасної злочинності в Україні. При цьому варто зазначити, що серед корисливих злочинів, які посягають на власність, значний резонанс викликають випадки незаконного заволодіння приватним житлом.

Подібні злочини характеризуються значними рівнем латентності й «організованості»: для вчинення таких злочинів характерною є спільна злочинна діяльність нотаріуса, ріелтора, банківського працівника, представників судових і правоохоронних органів тощо. Отже, дослідження запобіжних заходів незаконного заволодіння нерухомістю в житловій сфе-

рі буде стосуватися організованих форм злочинної діяльності.

Аналіз вітчизняних публікацій виявляє, що вказаним проблемам приділяється мало уваги. На терені України подібних досліджень не проводилося, що додатково свідчить про своєчасність і доцільність дослідження кримінологічної характеристики та запобігання злочинам, пов'язаних із незаконним заволодінням нерухомістю в житловій сфері. Звісно, варто вказати на дисертацію О.В. Дикого «Житлова нерухомість як предмет злочинів проти власності» (2014 р.), проте в ній здебільшого приділено увагу кримінально-правовим аспектам таких злочинів у межах одного розділу кримінального закону.

Вирішенню питань протидії різним видам шахрайства приділяли увагу багато вітчизняних і зарубіжних учених: Г.М. Борзенков, Ю.М. Биков, Б.В. Волженкін, В.О. Глушков, В.Г. Гончаренко, О.О. Дудоров, В.П. Ємельянов, П.М. Коваленко, Л.М. Кривоченко, О.В. Лисодєд, П.С. Матишевський, М.І. Мельник, В.Р. Мойсик, М.І. Панов, К.Л. Попов, В.І. Шакур, М.Д. Шаргородський та ін. При цьому наукові дослідження в зазначеній сфері останнім часом значно активізувались. Захистили кандидатські дисертації О.В. Смаглюк («Шахрайство за Кримінальним кодексом України 2001 року», 2004 р.), Мохаммед А.М. Байдусі («Кримінальна відповідальність за шахрайство за законодавством Єгипту, Йорданії, України (порівняльно-правовий аспект)», 2007 р.), Ю.Л. Шуляк («Кримінальна відповідальність за шахрайство: порівняльно-правове дослідження», 2011 р.), М.В. Ємельянов («Кримінально-правова характеристика шахрайства», 2013 р.).

На нашу думку, незаконне заволодіння нерухомістю в житловій сфері охоплює низку злочинів

(підробка документів, шахрайство, службове підроблення, зловживання службовим становищем тощо), розробити заходи запобігання йому можна тільки в кримінологічному дослідженні.

Ураховуючи значне погіршення соціально-економічної ситуації в нашій країні, викликане наслідками світової фінансової та економічної кризи, житло для більшої частини населення стає чи не єдиною власністю, що певним чином створює ілюзію впевненості в завтрашньому дні.

Для ефективної запобіжної діяльності злочинності загалом має бути належне науково-методичне забезпечення. І якщо запобігання більшості злочинів проти власності в науці приділено достатньо уваги, то проблеми незаконного заволодіння нерухомістю в житловій сфері, відповідно, і заходи запобігання їм є малодослідженими та потребують якісно нового переосмислення.

Це зумовлено багатьма факторами, до яких, на нашу думку, можна зарахувати такі:

1) подальше зубожіння населення, що штовхає громадян брати невігідні для них кредити під заставу житла;

2) хибна впевненість громадян у непорушності їхнього права власності на житло;

3) необізнаність більшої частини населення про правові механізми захисту своїх прав або несвоєчасне повідомлення про випадок або спробу певних осіб незаконно заволодіти житлом.

Про правильність такого висновку свідчать численні публікації в засобах масової інформації стосовно окремих фактів подібних випадків, які, на жаль, зараз є чи не найдієвішим превентивним заходом.

Більше того, для науки кримінального права та кримінології спосіб учинення шахрайства має важливе значення. Будучи відображеним у ст. 190 КК України, спосіб прямо й безпосередньо впливає на кримінально-правову оцінку вчиненого, що виражається у кваліфікації вчиненого діяння.

На відміну від злочинів, яким притаманний фізичний (операційний) спосіб учинення, при шахрайстві спосіб дій злочинця має інформаційний характер або будується на особливих довірливих відносинах, що склалися між винуватим і потерпілим. Цей злочин полягає в протиправному заволодінні чужим майном або придбанні права на майно шляхом обману потерпілого чи зловживання його довірою, відзначається тим, що особа, у віданні або під охороною якої знаходиться майно, сама передає таке майно винному, уважаючи, що останній має право на нього. Особливістю шахрайства є те, що шахрай викликає в потерпілого спонукання, бажання передати йому майно чи уступити право на майно. Уведений в оману, потерпілий сам добровільно передає винному майно чи право на нього [1, с. 165].

Вивчаючи проблеми кваліфікації шахрайства з нерухомим майном у житловій сфері, можемо відзначити різноманіття психологічних прийомів уведення в оману потерпілих.

Р.Н. Шумов пропонує систематизувати способи вчинення шахрайства за чотирма основними гру-

пами залежно від природи здійснюваних операцій. Так, він пропонує класифікацію способів учинення шахрайства при купівлі-продажу нерухомого майна, обміні, оренді, ренти з довільним утриманням [2, с. 74–75].

Визнаючи правомірність подібної класифікації, варто, однак, звернути увагу на динаміку шахрайських посягань на нерухоме майно в житловій сфері під час укладання договорів участі в пайовому будівництві житлових будинків, незважаючи навіть на наявність, здавалося б, надійного правового механізму захисту прав пайовиків-інвесторів.

Навряд чи вимагає додаткових пояснень постановка проблеми ошуканих пайовиків-інвесторів, коли на сьогодні в Україні відсутній закон, наприклад, про участь у пайовому будівництві багатоквартирних будинків та інших об'єктів нерухомості, що діє в більшості країн пострадянського простору.

Аналіз кримінальних справ про шахрайства з нерухомістю в житловій сфері свідчить про переважання способу обману. Наочним видається виділення обманних способів шахрайського посягання, класифікація яких запропонована в спеціальній літературі. Виявлення типових видів обману становить теоретичний інтерес, а також має практичне значення й важливе для правильної оцінки вчиненого і ступеня його небезпеки. Варто погодитися з С.Б. Осокіним, який, аналізуючи матеріали судової практики, систематизував шахрайські обмани на такі види: обмани щодо намірів (помилкові обіцянки), обмани щодо предметів, обмани щодо особистості, обмани щодо різних подій і дій [3, с. 105].

Вивчення матеріалів конкретних кримінальних справ (проваджень) про шахрайство з нерухомістю в житловій сфері показало відсутність однакового підходу судів до кримінально-правової оцінки підробки винуватим різних документів, які використовуються при обмані потерпілого під час укладання фіктивних цивільно-правових угод. Одні суди поряд зі ст. 190 КК України застосовують і ст. 358 КК України.

Інші ж не надають фактам підробки самостійного кримінально-правового значення, уважаючи, мабуть, що вона поглинається ознаками шахрайства як одна з можливих умов обману.

Поділяючи позицію вчених щодо того, що підробка, виготовлення або збут підроблених документів, штамтів, печаток, бланків утворюють самостійний злочин, передбачений ст. 358 КК України, не є складовою або конститутивним ознакою шахрайства, доцільно звернути увагу на деякі особливості. Якщо шахрайству передували подібного роду дії, які, згідно із законом, самі по собі вже утворюють злочин, то в поєднанні з подальшим учиненням розкрадання майна вони становлять реальну сукупність зазначених дій, що й відбивається у формулі їх юридичної кваліфікації. Інше становище складається, якщо шахрай лише використовує документ, підроблений іншою особою (ч. 4 ст. 358 КК України). Якщо таке використання має місце в процесі вчинення шахрайства як форми обману, у наявності ідеальна сукупність злочинів.

Отже, у разі вчинення шахрайських посягань із нерухомим майном у житловій сфері окремої кримінально-правової оцінки вимагає тільки факт підробки документів, а їх використання для полегшення вчинення злочину є невід'ємною ознакою шахрайства й додаткової кваліфікації за ч. 4 ст. 358 КК України не вимагає.

Специфічним за способом учинення та оцінкою дій винного є шахрайство з орендованою нерухомістю в житловій сфері. Щодо власника житла винний використовує довірчі відносини, отримує в користування житлове приміщення й, зловживаючи довірою, тобто вже вчиняючи шахрайство щодо власника, підробляє документи на квартиру і шляхом обману продає її іншим особам. У цьому випадку добросовісний набувач також є потерпілим, так як його обманює винуватий і заволодіває грошима, отриманими від фіктивного продажу квартири, що належить фактично іншій особі.

На нашу думку, у цьому випадку в наявності реальна сукупність двох злочинів: шахрайство щодо власника квартири й шахрайство щодо добросовісного набувача (тобто з урахуванням вартості житлової нерухомості дії винного оцінюються за ч. 4 ст. 190 і ч. 4 ст. 190 КК України).

Якщо винний підробив документи на квартиру на своє ім'я і продав її, але ще до реєстрації був затриманий, то в його діях – закінчений замах на шахрайство щодо власника й замах на шахрайство щодо добросовісного набувача. Якщо винний має на меті

надання правомірного вигляду майну, отриманому злочинним шляхом (легалізувати угоду з продажу нерухомості в житловій сфері), то його дії додатково кваліфікуються за ч. 1 ст. 209 КК України.

У вітчизняній літературі вже висловлено цікаву думку про охоплення диспозицією ст. 190 КК України випадків обманного заволодіння чужим нерухомим майном (правом на нього) і без участі потерпілого [4, с. 10–11, 14]. Визначення шахрайства у КК України («заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою») має узагальнений характер і нічого не говорить про поведінку потерпілого, що наводить на думку щодо слушності поданої точки зору. Остання, до речі, може стосуватись і випадків обманного заволодіння чужим рухомим майном [5].

Саме на проведення кримінологічної характеристики злочинів, пов'язаних із незаконним заволодінням нерухомістю в житловій сфері, та створення на цій основі системи запобігання таким небезпечним діянням і спрямоване наше дослідження.

Не можна сказати, що всі способи шахрайства в житловій сфері достатньо вивчені в судовій практиці, контролюються правоохоронними органами. Економічні відносини розвиваються, породжують нові проблеми й у житловій сфері. Необхідно своєчасно проводити кримінологічні дослідження в цій сфері, щоб квартирне питання не псувало життя законотворцям власникам житлової нерухомості.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Ємельянов М. В. Поняття та види шахрайства за Кримінальним кодексом України / М.В. Ємельянов // Право і суспільство. – 2011. – № 6. – С. 164–168.
2. Шумов Р.Н. Уголовно-правовая охрана рынка жилья от преступных посягательств : дисс. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.08 / Р.Н. Шумов. – М., 2004. – 184 с.
3. Осокин С.Б. Уголовно-правовая характеристика способов совершения мошенничества : дисс. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.08 / С.Б. Осокин. – М., 2004. – 201 с.
4. Ємельянов М.В. Кримінально-правова характеристика шахрайства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.08 / М.В. Ємельянов. – К., 2013. – 19 с.
5. Дудоров О.О. Проблеми кваліфікації шахрайства / О.О. Дудоров // Збірник матеріалів конференції [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://law-dep.pu.if.ua/conference2014/articles/dudorov.pdf>.