



Олена Кушнарьова,
ад'юнктка кафедри кримінального права
та кримінології
Одеського державного університету
внутрішніх справ
ORCID: 0000-0002-4044-8294



Віктор Конопельський,
доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри кримінального права
та кримінології
Одеського державного університету
внутрішніх справ
ORCID: 0000-0003-4068-3902

DOI 10.32782/2306-9082/2023-51-12

УДК 343.72:347.214.2(477)

Шахрайство на ринку нерухомості, узагальнення його видів та невід'ємність правопорушення від покарання

Ринок нерухомості на сьогодні набув важливого соціального значення, торкаючись інтересів практично всіх верств населення. З розвитком ринкової економіки криміналізація на ринку нерухомості досить швидко набула характерних ознак: 1) постійна мінливість прийомів та способів скоєння злочинів; 2) унікальність методів злочинних посягань; 3) складність кваліфікації злочинних діянь; 4) значна суспільна небезпека. На наш погляд, широке поширення злочинності пов'язане з наявністю прогалин і суперечностей у нормативному регулюванні

житлово-правових відносин, у тому числі цьому сприяє юридична безграмотність громадян. Злочинні дії в аналізованій нами економічній сфері характеризуються високим рівнем жорстокості. Шахраї вдаються до різних способів «захоплення» майна: здирства, викрадення, зловживання посадовими повноваженнями, аж до позбавлення життя. Від подібних злочинів страждають, як правило, законотрушні власники, чимало потерпілих, які залишилися на вулиці без коштів для існування.

Враховуючи вказану проблематику сьогодення перед нами постає

завдання щодо виявлення афер на ринку нерухомості, які замасковані під цивільно-правові відносини дій правопорушника при заволодінні житлом або правом на житло при вчиненні шахрайства з нерухомим майном.

Теоретичне підґрунтя дослідження протидії шахрайству на ринку нерухомості розглядалися у працях Павлової Н. В. в монографії на тему «Розслідування шахрайства при укладанні цивільно-правових угод щодо відчуження житла», в якій вона дослідила предмет шахрайства у сфері житла. Проблема відповідальності шахрайства у сфері нерухомості приділялась увазі завжди. Окремі питання кримінально-правової характеристики шахрайства у сфері нерухомості розглядалися в роботах Д. А. Птушкіна, О. В. Дикого, Г. М. Чернишова, Н. В. Павлової, К. О. Чаплинського та ін. Так, рядом науковців, зокрема Д. А. Птушкіним, К. О. Чаплинським, зроблено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукового завдання, яке полягає у розробці та науковому обґрунтуванні концептуальних правових, організаційних і тактичних засад розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян. Питанням запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування житла стали об'єктом дослідження Р. А. Запорожець.

Слід зазначити, що предмет дослідження цієї статті звернути увагу на латентності такого виду правопорушення, як шахрайство на ринку нерухомості. Дослідження, викладене в цій роботі, має за мету викриття злочинних схем, які мають місце в сфері нерухомого майна. Аналіз судової практики допоможе на етапі досудового слідства правильній кваліфікації правопорушення. Питання кримінальної відповідальності та кримінально-правових наслідків, які

також розглянуто в статті, можуть бути корисні суддям при розгляді відповідних проваджень та призначенні покарання.

Виклад основного матеріалу дослідження. Питання юридичної перевірки та безпеки операцій з нерухомим майном актуальні постійно. В Україні вартість об'єктів нерухомості, хоч і різниться залежно від регіону, загалом досить висока, тож ринок нерухомості представляє великий інтерес для шахраїв. Особливо бурхливими темпами ціни на нерухомість зростали в Україні протягом 2001–2006 років – у середньому по 15–20% на рік. При цьому вартість іпотечних кредитів була високою – від 8% річних. Але місцеве населення (особливо у великих містах, де спостерігався стійкий попит на житло) почало масово використовувати позиковий капітал як для розв'язання житлових проблем, так і для спекуляцій на ринку нерухомості. Спекулянти також залучали дешеві кредити (відносно відсоткової ставки на іпотечні кредити), купували житло і, дочекавшись подорожчання квадратних метрів, продавали квартири й повертали банкам позики. Пік спекулятивних угод на вітчизняному ринку нерухомості припав на 2006–2007 роки, наступного року зростання цін сповільнилося, більшість спекулянтів повернули кредити й пішли з ринку. Натомість великі будівельні компанії не змогли так швидко звернути вже початі забудови – саме цим пояснюється низка виявлених афер на ринку нерухомості (так звані «фінансові будівельні піраміди») [1, с. 110–111]. Рівень злочинності на цьому ринку залишається на достатньо високому рівні, шахрайські схеми постійно вдосконалюються, і в деяких випадках навіть юристові важко виявити порушення закону та визначити їх наслідки. Сучасна система державного регулювання ринку нерухомості, на жаль, не гарантує його учасникам повну безпеку та

захищеність. У зв'язку з цим при здійсненні операцій з нерухомістю питання зниження ризиків та захисту прав постраждалих від шахрайських дій на ринку нерухомості є досить актуальними.

Нерухомість займає чільне місце серед елементів ринкової економіки. Вона належить до категорії товарів, водночас її оборот на ринку тісно пов'язаний із залученням фінансового капіталу, використанням різних ресурсів [2, с. 62].

З 2015 року в Одеській області спостерігається різке зростання правопорушень, пов'язаних із шахрайством на ринку нерухомості. Судами Одеської області розглядається значна кількість цивільних справ за позовами про оскарження права власності на нерухоме майно, витребування житлових приміщень із незаконного володіння, про визнання правочинів недійсними. Ведення статистики вказаної категорії справ законом не передбачено, але аналіз розглядуваних судами справ показує, що їх кількість з року в рік не меншає.

Так, якщо нерухомість виступає як товар, який раніше був у вжитку і належить певному власнику – фізичній або юридичній особі, йдеться про вторинний ринок нерухомості [3, с. 388]. Якщо ж йдеться про об'єкти, ще не оформлені у власність, які знаходяться у стадії будівництва, недобудовані або щойно зведені будинки – це первинний ринок нерухомості. Найбільш частими постачальниками об'єктів нерухомості у цьому сегменті є різні органи державної влади (з огляду на те, що ці органи беруть участь у приватизації об'єктів) та будівельні компанії [4].

Аналіз справ, які постраждали від шахрайства на ринку нерухомості, показує, що незаконних схем досить багато. Узагальнено можна подати їх у вигляді трьох великих груп:

1) до першої групи входять правопорушення, прямо і явно спрямовані

на заволодіння чужого майна та часто пов'язані з іншими порушеннями закону, у тому числі посягають на громадську безпеку. До цієї групи можна віднести обманні та насильницькі дії, шантаж, погрози і т.п. Можна сказати, що це «класична» злочинна схема, що особливо часто застосовується щодо одиноких, похилих та соціально незахищених громадян. Сюди ж можна віднести рейдерське захоплення об'єкта нерухомості у вигляді викупу частки у праві власності на нього та «виживання» з неї інших співвласників. Дії, включені до першої групи, особливо суспільно небезпечні, оскільки, крім досягнення мети розкрадання чужого майна, часто загрожують життю та здоров'ю людини;

2) другу групу можна назвати «замаскованими правопорушеннями», оскільки такі дії, по суті, грубо порушують закон, але замасковані під будь-яку законну схему. До них можна віднести:

– підробку документів, необхідних для здійснення угоди (починаючи від довіреності, закінчуючи рішенням суду, що підтверджує право власності на об'єкт нерухомості);

– продаж за недійсною або скасованою довіреністю;

– укладання удаваних угод;

– введення юридично неписьменних власників нерухомості в оману, коли під виглядом застави квартири проводиться угода купівлі продажу, за якої видається позика в обмін на підписаний договір купівлі-продажу квартири);

– «подвійний продаж» квартир, в тому числі на ринку житла, що будується, і т.п.;

3) до третьої групи належать дії, які не спрямовані безпосередньо на заволодіння чужого майна, але в майбутньому здатні призвести до заперечення угоди. До цієї групи можна віднести, наприклад, приховування інформації:

– про осіб, які мають право користування житловим приміщенням;

– про необхідність отримання згоди третьої особи на вчинення правочину;

– про осіб, які вибули з житлового приміщення до місць позбавлення волі або соціальні установи тощо.

Традиційно у доктрині і судовій практиці у випадках переростань одного правопорушення проти власності в інший остаточна кваліфікація здійснюється лише за кримінально-правовою нормою про відповідальність за трансформований злочин, який, так би мовити, скасовує (поглинає) незакінчений первинне правопорушення.

Розкриваючи кримінально-правову характеристику шахрайства, П. С. Матишевський не залишив поза своєю увагою і складне в практичному сенсі питання про відмежування цього злочину від цивільно-правових деліктів. Вчений послідовно наполягав на тому, що подібні питання мають вирішуватись з урахуванням правових підстав кримінальної відповідальності та виходячи з єдності свідомості, волі та вчинків людини. 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 злочину «шахрайство». Водночас цього злочину не буде у випадку, якщо особа лише сумнівалась у можливості повернення майна, хоч згодом ці сумніви і виправдались. Викладений підхід сприймається судовою практикою (абз. 1 п. 18 постанови Пленуму

ВСУ від 6 листопада 2009 р. № 10 «Про судову практику у справах про злочини проти власності»).

Наприклад, у постанові колегії суддів Першої судової палати ККС ВС від 26 лютого 2019 р. у справі № 1-177/11 зазначається, що у 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 у діях позичальника (поручителя) відсутні об'єктивна і суб'єктивна сторони шахрайства [5, с. 143].

Як відомо, людині властиво не тільки дотримуватися, а й порушувати правові норми, що вона робить свідомо чи не свідомо, з умислом чи з необережності. У зв'язку з цим у кожній державі існує система заходів, за допомогою яких захищають кожну особу окремо і суспільство в цілому від порушників закону та відновлюють справедливість. Якщо людина не хоче поважати закон і не виконує його приписів, то відповідною реакцією держави, суспільства, спеціальних органів є притягнення до кримінальної відповідальності та застосування покарання. Застосування каральних заходів належить до числа найдавніших соціальних практик, які здавна і скрізь використовувались на всіх історичних етапах розвитку цивілізації. Покарання залежить від того, які соціальні, політичні, культурні, моральні погляди панують у суспільстві, а тому кримінальний закон повинен бути направлений на розвиток, враховуючи сучасний уклад життя суспільства, стану економіки та фінансів, та відповідати правовим і етичним правилам, що складаються на цій базі [6].

Історично склалося так, що правопорушення розглядали невід'ємно від покарання й визначали як його чи не єдиний юридичний наслідок. Щодо цього М. І. Хавронюк зазначає, що за багато століть людство фактично звикло до існування дихотомії «злочин-покарання» [7, с. 288]. На нашу думку, останнім часом все більше правознавців справедливо звертають увагу на те, що, зміст кримінально-правової політики в сфері нерухомого майна поступово змінюється. З цього приводу Є. О. Письменський, зауважує, що у 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 [8, 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 [9, с. 25–31]. Солідарний із названими вченими О. В. Козаченко, який пише, що для більшості сучасних демократичних держав загальною є тенденція до формування багатокількісної системи прийомів 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 [10, с. 16].

В підтвердження викладеного вище, стало те, що на сьогодні у межах вітчизняного кримінального законодавства була сформована розгалужена [11, с. 37] система кримінально-правових наслідків вчинення особою

забороненого КК діяння, яка передбачає можливість застосування не лише покарання, а й інших заходів. Через це варто погодитися з фахівцями, які зазначають, що принцип невідворотності відповідальності в кримінальному праві пройшов розвиток від невідворотності покарання до невідворотності заходів кримінально-правового впливу (реагування) [12, с. 163]. «У сучасній кримінально-правовій політиці України зазначений принцип знаходить свій прояв у розумінні невідворотності кримінально-правового реагування на вчинений злочин, а не в обов'язковому застосуванні покарання (кримінальної відповідальності) стосовно особи, яка його вчинила» [13, с. 54].

Отже, згідно з 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 злочину). Кримінальна відповідальність і кримінально-правовий наслідок співвідносяться між собою як частина і ціле. Кримінальною відповідальністю далеко не вичерпуються форми кримінально-правового реагування на вчинення правопорушення чи іншого суспільно небезпечного посягання.

Завершуючи дослідження, ми можемо підсумувати, що безпека операцій з нерухомим майном займає пріоритетне місце на ринку нерухомості. Через вдосконалення шахрайських схем в сфері нерухомого майна рівень злочинності в сфері нерухомого майна залишається на високому рівні, що ставить під загрозу зниження ризиків при укладанні угод з нерухомістю. Проаналізувавши кримінальні провадження, які стосуються шахрайства на ринку нерухомості, нами виведено три великі групи схем, якими загалом

користуються правопорушники. В дослідженні розглянуто кримінально-правову характеристику шахрайства, що може впливати на встановлення ознак правопорушення в цивільно-правових угодах на ринку нерухомості. Враховуючи, що правопорушення розглядали невід'ємно від покарання й визначали як його чи не

єдиний юридичний наслідок, досліджено сферу застосування покарання в справах щодо шахрайства на ринку нерухомості.

Вважаємо за необхідне вдосконалення системи кримінально-правового впливу, яка може застосовуватися як у межах реалізації кримінальної відповідальності.

Список використаних джерел

1. Князев С. В. Характеристика злочинів, що вчиняються на ринку нерухомості в протесі забудови житла. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2013. Вип. 4(89). С. 110–117.
2. Павлов К. В., Павлова О. М. Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України : монографія. Луцьк : Видавництво «Терен», 2019. 542 с.
3. Манцевич Ю. М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення : монографія. Київ : Профі, 2008. 388 с.
4. Тенденції на ринку нерухомості: URL: <http://www.kreschatic.kiev.ua/ua/4102/art/1340305912.html> (дата звернення 19.10.2023 р.).
5. Дудоров О. Кримінально-правові проблеми сучасної України : вибрані праці. Київ : Ваіте, 2022. С. 143.
6. Свиридов Б. Реформування кримінальної юстиції з позиції по-дальшої гуманізації кримінальних покарань. *Правовий тиждень*. 2008. № 17–18(90–91). URL: <http://www.legalweekly.com.ua/article/?uid=381> (дата звернення 05.11.2023).
7. Дудоров О. О., Хавронюк М. І. Кримінальне право : навч. посіб. / за заг. ред. М. І. Хавронюка. Київ : Ваіте, 2014. С. 288.
8. Письменський Є. О. Теоретико-прикладні проблеми звільнення від покарання та його відбування за кримінальним правом України : монографія / за наук. ред. д-р юрид. наук, проф. О. О. Дудорова; МВС України, Луган. держ. ун-т внутр. справ ім. Е. О. Дідоренка. Луганськ : РВВ ЛДУВС ім. Е. О. Дідоренка, 2014. С. 17.
9. Хавронюк М. І. Заходи кримінально-правового впливу: які вони мають бути? *Юридичний вісник України*. 2013. № 21. С. 25–31.
10. Козаченко О. В. Кримінально-правові заходи в Україні: культурно-антропологічна концепція : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Одеса, 2012. С. 16.
11. Горох О. П. Звільнення від покарання та його відбування за кримінальним правом України : дис. ... д-ра юрид. наук. Київ, 2019. С. 37.
12. Книженко О. О. Теоретичні засади встановлення санкцій у кримінальному праві : дис. ... д-ра юрид. наук. Харків, 2011. С. 163.
13. Митрофанов А. А. Основні напрямки кримінально-правової політики в Україні: формування та реалізація. Одеса : Вид-во Одес. юрид. ін-ту НУВС, 2004. С. 54.

Кушнар'ова О. Б., Конопельський В. Я. Шахрайство на ринку нерухомості, узагальнення його видів та невід'ємність правопорушення від покарання

В статті розглядається актуальність перевірки та безпеки операцій з нерухомим майном та інтерес шахраїв до об'єктів ринку нерухомості. Проаналізовано вартість об'єктів нерухомості, іпотечні кредити та причини виникнення спекуляційних угод із залучанням дешевих кредитів. Визначено рівень злочинності на ринку нерухомості та зазначено про важкість виявлення ознак правопорушення при реалізації шахрайських схем. Встановлена проблематика та актуальність зниження ризиків та захисту прав постраждалих при здійсненні операцій з нерухомістю. В статті зазначено місце

нерухомості серед елементів ринкової економіки. Розглянуто питання зросту правопорушень, пов'язаних із шахрайством на ринку нерухомості серед цивільних справ, які розглядаються судами. 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 як здійснювати остаточну кваліфікацію правопорушення проти власності. Розкрито кримінально-правову характеристику шахрайства в практичному сенсі питання про відмежування цього злочину від цивільно-правових деліктів. В статті 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. Розглянуто історичний аспект щодо невід'ємності правопорушення від покарання та зауважено, що зміст кримінально-правової політики в сфері нерухомого майна поступово змінюється. Нами визначено, що для більшості сучасних демократичних держав загальною є тенденція до формування багатокількісної системи прийомів і способів здійснення кримінально-правового впливу. Зазначено межі, в яких можуть застосовуватись заходи кримінально-правового впливу та встановлено, що форми кримінально-правового реагування на вчинення правопорушення чи іншого суспільно небезпечного посягання не вичерпуються кримінальною відповідальністю.

Ключові слова: шахрайство, ринок нерухомості, правопорушення проти власності, іпотечні кредити, кримінальна відповідальність.

Kushnaryova O., Konopelskyi V. Fraud on the real estate market, generalization of its types and inseparability of offense from punishment

The article examines the relevance of verification and security of real estate transactions and the interest of fraudsters in real estate objects. The value of real estate objects, mortgage loans and the reasons for the occurrence of speculative deals involving cheap loans were analyzed. The level of crime in the real estate market was determined and the difficulty of detecting signs of an offense during the implementation of fraudulent schemes was indicated. The issues and relevance of risk reduction and protection of the rights of victims in real estate transactions are established. The article indicates the place of real estate among the elements of the market economy. The issue of the increase in offenses related to fraud in the real estate market among civil cases considered by the courts is considered. A description of real estate as a product relative to the primary and secondary market is given. Illegal fraudulent schemes in the real estate market were considered based on the analysis of criminal proceedings and these offenses were summarized into groups. It is determined how to carry out the final qualification of an offense against property. The criminal-legal characteristics of fraud in the practical sense of the issue of distinguishing this crime from civil-law torts have been revealed. The article uses examples of judicial practice in the consideration of cases regarding the grounds for bringing to criminal responsibility. 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 historical aspect regarding the inseparability of the offense from the punishment was considered and it was noted that the content of the criminal law policy in the field of real estate is gradually changing. The author determined that for most modern democratic states there is a common tendency to form a multi-track system of methods and methods of criminal-legal influence. The limits within which measures of criminal-legal influence can be applied are indicated and it is established that the forms of criminal-legal response to the commission of an offense or other socially dangerous offense are not exhausted by criminal liability.

Key words: fraud, real estate market, property crimes, mortgage loans, criminal liability.