

determine all the elements of the criminal offense against morality (object, objective side, subject, subjective side) with the corresponding forensic signs (trace picture, setting of the crime).

A criminal offense against morality is formulated as a transnational, illegal, culpable act (act or inaction) committed by the relevant entity, which causes damage to social relations in the sphere of morality protected by law. Its features are the following: the transnational nature of the committed act; illegality and culpability of an act (action or inaction); public danger or public harmfulness; the subject of a criminal offense; specific sphere of activity to which damage is caused (sphere of morality); protection of social relations in the sphere of morality by criminal law.

The study of the nature of the grounds and principles of criminalization of the studied category of acts showed that the large-scale nature of the negative consequences of the considered conceptual gap for society and a wide range of socially significant legal relations determines the need to develop a legislative, consistent, scientifically based and characteristic of society's social expectations strategy for the criminal-legal protection of public morality, which will reflect the main directions of criminal policy regarding criminal offenses against morality.

Keywords: *morality, law, criminal offense, investigation, communication, investigative (search) action.*

УДК 343.722

DOI: 10.31733/2078-3566-2022-3-207-212



Юрій ПАРШИН[©]
доктор економічних наук,
професор



Віра МОРОЗ[©]
доктор юридичних наук,
професор



Максим БОГУСЛАВСЬКИЙ[©]
кандидат юридичних наук

*(Дніпропетровський державний університет
внутрішніх справ, м. Дніпро, Україна)*

ПРАВОПОРУШЕННЯ У СФЕРІ ПРОВЕДЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОГО МАЙНА: ОСОБЛИВОСТІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРАВОПОРУШЕНЬ

У статті наголошено на проблемі боротьби зі злочинами у сфері операцій з об'єктами нерухомого майна. Акцентовано на деяких особливостях, що передують розкриттю та розслідуванню кримінальних правопорушень, що здійснюються в процесі проведення угод з об'єктами нерухомого майна. Показано технологічний ланцюжок скоєння цього виду злочину, від його початку – задуму, до його закінчення – відчуження майна. Звернено увагу на основні способи шахрайства під час вчинення купівлі-продажу нерухомості, їх особливості. Наведено групи потерпілих від кримінальних правопорушень у сфері операцій із нерухомим майном. Виявлено основні фактори, які зумовлюють вчинення шахрайських посягань у сфері обігу нерухомості.

Ключові слова: *незаконні угоди, кримінальні правопорушення, нерухоме майно, реєстрація.*

Постановка проблеми. Приватизація в Україні розпочалась з ухвалення в 1992

© Ю. Паршин, 2022
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8650-5303>
parshin22@ukr.net

© В. Мороз, 2022
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4433-3731>
0675631677@ukr.net

© М. Богуславський, 2022
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0851-157X>
nnipfnp@dduvs.in.ua

році Верховною Радою України Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». Зазначається, що метою ухвалення цього Закону було створення сприятливих умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, а також залучення громадян до участі в утриманні і збереженні наявного житла та формування ринкових відносин [2]. Він почав регулювати порядок передачі державного житлового фонду в приватну власність громадянам. Надалі з ухваленням у 1996 році Конституції України у законодавчому порядку було закріплено право приватної власності на земельні угіддя та інші об'єкти нерухомості включно з житлом.

Внаслідок приватизації значна частина нерухомої власності перейшла у приватну власність із державної, що дозволило значно зменшити частку державної власності у загальному обсягу. З іншого боку, такі дії дали поштовх розвитку ринку приватного житла, а громадяни набули можливість використовувати свої майнові права в аспекті вільного відчуження та передачі його у приватну власність будь-якій особі.

За короткий проміжок часу більшість громадян стали власниками квартир, домоволодінь, земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості. Така тенденція сприяла активному залученню до цього сектора правовідносин також і криміналітету, який використав різні прогалини законодавчої регламентації підстав та порядку здійснення цивільно-правових угод з нерухомістю, а також недостатню правову грамотність громадян на цьому етапі свого розвитку. Через що багато власників об'єктів нерухомості стали потерпілими внаслідок шахрайства, здирництва, інших злочинних діянь, а великі земельні ресурси, зокрема географічно, екологічно та історично унікальні території, виявилися незаконно наданими у власність зацікавленим особам.

Зазначимо, що на сьогодні виникло безліч варіантів обманних дій і у сфері нерухомості. Технології шахрайств швидко пристосовуються та адаптуються до нових умов, які формуються внаслідок ухвалення постанов, законів, нововведень тощо. Виникають нові форми шахрайств у вигляді нотаріальних контор і фіктивних фірм, використанням сучасних технічних засобів і володіння злочинцями правової регламентації стосовно укладення правочинів тощо.

Отже питання, які стосуються правопорушень у сфері проведення операцій з об'єктами нерухомого майна, є актуальними та потребують подальших досліджень.

Аналіз публікацій, в яких започатковано вирішення цієї проблеми. Кримінальні правопорушення з об'єктами нерухомого майна є предметом дослідження багатьох фахівців та науковців, зокрема: Ю. Дорохіної, Г. Борзенкова, П. Беззіна, Б. Гавриша, М. Панова, П. Олійника, Л. Демидової, В. Захарчука, І. Митрофанова та ін.

Тож В. Захарчуком систематизовано найбільш типові способи посягання на нерухоме майно [3]. Класифікацію було здійснено залежно від його економічного складника, корисних властивостей або реалізації іншого злочинного наміру. Виокремлено основні критерії, які не дозволяють віднести нерухоме майно до предмета посягання під час крадіжки або розбою чи грабежу.

Г. Тріпільський звертає увагу на зупинення активності у цивільному обігу нерухомого майна, яке, на його думку, пов'язане з такими чинниками, як відсутність надійного та доступного іпотечного ринку, відсутність прозорого та доступного кредитування, нестабільність законодавчого регулювання тощо [4].

А. Бежевець та М. Бондаренко охарактеризували головні проблеми та перспективи розвитку державної реєстрації прав на нерухоме майно в Україні [1, с. 6]. Автори вказують на наявність прогалин у законодавстві щодо державної реєстрації прав власності на нерухоме майно. Загалом автори роблять висновок, що процес становлення системи державної реєстрації нерухомого майна в Україні перебуває на етапі становлення, оскільки законодавство постійно змінюється та трансформується.

Науковцями звертається увага на вплив кримінальних правопорушень з об'єктами нерухомого майна на економічну безпеку та економіку держави загалом [7-8], де майнові фінансово- й організаційно-господарські інтереси держави є об'єктом економічних злочинів [5; 8].

Порушуються дискусійні питання набуття права власності на об'єкти нерухомого майна та правове супроводження процесу проведення операцій з об'єктами нерухомого майна [9]. Звертається увага на перелік документів, процедуру та інші акценти, на підставі яких проводиться державна реєстрація права власності та інших речових прав [10].

Метою публікації є визначення особливостей протидії кримінальним та іншим

правопорушенням у сфері проведення операцій з об'єктами нерухомого майна.

Виклад основного матеріалу. Аналізуючи злочини у сфері обігу об'єктів нерухомості, треба зазначити, що в ній, як і у сфері економіки чи будь-якій іншій сфері людської діяльності, вчинюються як економічні злочини, так і загальнокримінальні правопорушення. Перед тим, як деталізувати зумовленість такого поділу злочинів і показати їх відмінність, доцільно зазначити, що поняття «економічні злочини» не треба ототожнювати з поняттям «злочини у сфері економіки», оскільки це різні поняття. «Економічні злочини» спрямовані на скритне, навіть залежене привласнення об'єктів нерухомості під процес та під вигляд економічної, реєстраційно-дозвільної, контрольно-регулятивної діяльності, цивільно-правової фіксації факту виникнення прав власності, їх переуступки та набуття прав власності новим власником, тоді як загальнокримінальні правопорушення спрямовані на силове усунення законних власників і силове захоплення об'єктів нерухомості. Однак цей поділ злочинів зумовлений, насамперед, різними технологіями і способами їх вчинення, різними методами, методиками і технічними засобами їх виявлення, оперативно-процесуального документування, розслідування, запобігання і протидії.

Згідно зі статтею 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» до переліку суб'єктів та органів, які мають право здійснювати повноваження у сфері державної реєстрації прав на нерухомість, належать: Міністерство юстиції України та його територіальні органи; суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи, акредитовані суб'єкти; а також, державні реєстратори прав на нерухоме майно.

Зазначимо, що одними з найбільш численних кримінальних правопорушень, пов'язаних зі сферою операцій з об'єктами нерухомого майна, є правопорушення, які спрямовані на заволодіння нерухомим майном громадян шляхом вчинення шахрайських дій на ринку житлової нерухомості. У цьому процесі задіяні певні суб'єкти, серед яких треба виділити: продавці, покупці, нотаріуси, посередники та державні органи. Кожен з цих суб'єктів має певні призначені обов'язки:

– продавці – це особи які є власниками нерухомості;

– покупці – це ті особи, які мають наміри придбати нерухомість. Покупці це по суті і є інвестори, які хочуть вкласти свої заощадження з метою отримання доходу в майбутньому. Зі свого боку, продавці мають назву емітенти, а посередники на ринку зазвичай мають назву брокера;

– нотаріуси – здійснюють оформлення і посвідчення фактів, справжності підписів, копій та перекладів документів. При цьому нотаріус не має владних повноважень, а являє собою незалежного неупередженого свідка, який фіксує наявність або відсутність того чи іншого факту;

– посередники – це спеціалісти, які комплексно займаються питаннями ринкового обігу нерухомості та надають спектр посередницьких послуг під час проведення операцій з нерухомістю. Вони є фахівцями з таких питань, як маркетинг, психологія, економіка та аналітика. Серед посередників можуть бути: ріелтери, юридичні фірми, агентства оцінювачів, рекламні агентства, страхові компанії, біржі нерухомості, службові особи, банки тощо, до функцій яких належить супровід процесів під час здійснення таких операцій із нерухомістю;

– державні органи – до функцій яких віднесено: встановлення правил і обмежень; здійснення розподілу державних будівель і передачу їх в оренду, власність чи користування; здійснення обліку і реєстрації прав на нерухоме майно тощо.

Об'єкти нерухомості можна поділити за видами, у такому випадку ми отримаємо такі результати: земельні ділянки, що є призначеними для забудови становитимуть 9,5 %; житлові будинки та споруди приватного сектора становитимуть 11 %; квартири та кімнати – 73 %; а також приватні котеджі та дачі – 6,5 %.

Якщо розглянути географічно та за місцевістю, то практики із слідчо-судового відділу зазначають, що нерухомість як предмет шахрайського посягання у великих містах значно перевищує аналогічні випадки, ніж у сільській місцевості, це відношення становить як 85 % до 15 %. Такий факт можна пояснити її більшою вартістю порівняно з нерухомим майном у сільській місцевості, а також більшою ваговою часткою у загальному її обсязі.

Серед основних чинників, що вчиняють вплив на скоєння переважної більшості шахрайств у великих містах, є:

- перевищення вартості нерухомості у містах, ніж у селищах;
- наявність розвинутої інфраструктури, що полегшує отримання необхідної інформації щодо різноманітних об'єктів нерухомості;
- рівень розвитку цивільно-правових відносин у великих містах значно вище, ніж у відносно невеликих містах;
- значне перевищення грошових обігів у містах над аналогічними обігами у селищах.

Необхідно зазначити, що шахраї під час здійснення дій з незаконного заволодіння приватним житлом можуть вчиняти їх на будь-якому етапі здійснення правочину. Тож одним з перших етапів може бути підробка документів, які є необхідними для оформлення та укладання угоди з подальшим нотаріальним посвідченням цього договору та його держреєстрацією, і як заключний етап – заволодіння і одержання права на житло. За результатами аналізу кримінальних справ цього типу можна зазначити, що у 86,5 % випадків місцем вчинення шахрайства було декілька міст, а нотаріальна контора, як правило, фігурувала як місце вчинення злочину цих правопорушень.

Для здійснення своєї мети шахраї у владних структурах знаходять посадовців, що використовують свої владні повноваження і довірені їм права на особисту користь. Як правило, такі чиновники перебувають у міграційній та реєстраційній службах, інші чиновники, що мають стосунок до обігу житла та таке інше. Якщо простіше, то шахраї знаходять корумпованих чиновників у необхідних службах для виготовлення необхідних підроблених документів. Окремі види дій, що здійснюються злочинцями з нерухомим майном, зображено схематично на рис. 1.



Рис. 1. Дії, що плануються злочинцями під час вчинення шахрайських дій з нерухомим майном

З огляду на зазначений широкий спектр шахрайських дій слідчий повинен окремо доводити кожний факт злочинного наміру, від початку до його закінчення, а також всі проміжні етапи. При цьому кожний етап потрібно пов'язувати з місцем вчинення злочинних дій.

Найбільш поширеними способами шахрайства під час вчинення купівлі-продажу нерухомості є:

- вчинення шахрайства без відома власника нерухомості;
- на першому етапі власник добровільно бере участь у купівлі-продажу нерухомості, але у подальшому стає потерпілим;
- власник нерухомості помер або зник, і стосовно такої нерухомості відбуваються шахрайські дії;
- у процесі здійснення операцій з нерухомістю вчиняються шахрайські дії

тосовно особи, яка планує придбати або продати нерухомість.

Якщо класифікувати потерпілих від кримінальних правопорушень у сфері операцій із нерухомим майном, то їх можна поділити на п'ять таких груп:

– особи, які є недостатньо компетентними у питаннях цивільного та житлового законодавства, а також які не орієнтуються у правилах здійснення правочинів на ринку житла, обов'язків та прав учасників цивільно-правових операцій, і такі, що не знають способів захисту від шахрайських посягань;

– громадяни, які не можуть особисто сприймати та усвідомлювати факт здійснення незаконних дій щодо їх нерухомості (особи, що перебувають у відрядженні, місцях позбавлення волі, у зоні проведення військових чи інших операцій тощо);

– соціально незахищені верства населення (ветерани війни; діти-сироти та діти, позбавлені батьківського піклування; люди похилого віку та пенсіонери; громадяни з інвалідністю тощо);

– громадяни, які ведуть антисоціальний образ життя, тобто такий, який суперечить певній системі соціально-культурних цінностей та пріоритетів: розуміння картини світу, розуміння норм, кола спілкувань, інтересам, потребам і способам їх задоволення тощо;

– потерпілі, які, з одного боку, добре орієнтуються у питаннях правового регулювання режиму обігу нерухомості в Україні, а з іншого – самі умисно створюють умови для задоволення своїх потреб всупереч установленим правилам і нормам. Громадяни намагаються набути різноманітні блага у незаконний спосіб, а внаслідок чого самі зазнають шкоди від задіяного злочину.

Висновки. Кримінальні правопорушення у сфері проведення операцій з нерухомим майном мають свої особливості, які необхідно враховувати під час розкриття та розслідування цих злочинів. Розглянувши правовий режим регулювання праввідносин у сфері обігу нерухомості, можна зазначити, що основними чинниками під час вчинення шахрайських дій у цій сфері, є: значно складна система проведення процедур здійснення правочинів із нерухомістю; неврегульованість певних правових норм з питань здійснення правочинів з нерухомістю та наявність законодавчих прогалин і колізій норм у частині поновлення порушених прав щодо нерухомості; залишається можливість окремими суб'єктами протиправно та з порушенням законодавства здійснювати правочини поза офіційним контролем з боку контролюючих органів; значний попит на об'єкти нерухомості у великих містах, і як наслідок, можливість отримання більшої матеріальної вигоди внаслідок укладання незаконних угод; динамічне пристосування та корегування схем й способів злочинної діяльності залежно від зміни законодавчого регулювання, що відбуваються на ринку нерухомості. Вказані чинники є основою для генерації схем, внаслідок яких створюється певна послідовність, а кінцевою метою є заволодіння правом на житло або інше майно, або грошима від його продажу.

Список використаних джерел

1. Бежевець А. М., Бондаренко М. М. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно: проблеми та перспективи розвитку. URL : <https://ojs.ukrlogos.in.ua/index.php/interconf/article/view/13364>.
2. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06.1992. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 36. Ст. 524..
3. Захарчук В. М. Нерухоме майно як предмет кримінальних правопорушень. *Університетські наукові записки*. 2020. № 6 (78). С. 210–217.
4. Тріпільський Г. Я. Деякі аспекти охорони та захисту нерухомого майна у цивільному процесі. *Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія»*. Т. 28. URL : <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/15450>.
5. Darahan V., Shynkevych A. Theoretical and methodological fundamentals in formation of economic security in the field of public procurement. *Philosophy, Economics and Law Review*. 2022. Vol. 2(1). P. 162–174.
6. Parshyn Yu., Parshyna M., Yefimov V. Approaches to the development of the complex method of expertise at enterprises. *Philosophy, Economics and Law Review*. 2022. Vol. 1(2). P. 68–77.
7. Parshyn Yu, Parshya O. Analytical platform to provide competitiveness of ore-mining machinery manufacturing. *Mining of Mineral Deposits*. 2020. 14(3). P. 61–70.
8. Rybalchenko L., Ryzhkov E., Cioban Gh. Global consequences of the loss of business in countries around the world caused by fraud. *Philosophy, Economics and Law Review*. 2022. Vol. 2(1). P. 118–126.

9. Rybalchenko L., Ryzhkov E., Ohrimenco S. Economic crime and its impact on the security of the state. *Philosophy, Economics and Law Review*. 2022. Vol. 1(2). P. 78–91.

10. Rudenko L., Derevyanko B. Liquidation of multi-apartment building co-owner association under the court decision. *Philosophy, Economics and Law Review*. 2022. Vol. 1(2). P. 108–116.

Надійшла до редакції 04.07.2022

References

1. Bezhevets, A. M., Bondarenko M. M. Derzhavna reiestratsiia prava vlasnosti na nerukhome maino: problemy ta perspektyvy rozvytku [State registration of ownership of real estate: problems and development prospects]. URL : <https://ojs.ukrlogos.in.ua/index.php/interconf/article/view/13364>. [in Ukr.].

2. Pro pryvatyzatsiiu derzhavnoho zhytlovoho fondu [About the privatization of the state housing stock] : Zakon Ukrainy vid 19.6.1992. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 1992. № 36. Art. 524. [in Ukr.].

3. Zakharchuk, V. M. (2020) Nerukhome maino yak predmet kryminalnykh pravoporushen [Immovable property as a subject of criminal offenses]. *Universytetski naukovy zapysky*. № 6 (78), pp. 210–217. [in Ukr.].

4. Tripulskyi, H. Ya. Deiaki aspekty okhorony ta zakhystu nerukhomoho maina u tsyvilnomu protsesi [Some aspects of protection and protection of immovable property in civil proceedings]. *Naukovi pratsi Natsionalnoho universytetu «Odeska yurydychna akademiia»*. T. 28. URL : <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/15450>. [in Ukr.].

5. Darahan, V., Shynkevych, A. (2022) Theoretical and methodological fundamentals in formation of economic security in the field of public procurement. *Philosophy, economics and law review*. Vol. 2(1), pp. 162–174.

6. Parshyn, Yu., Parshyna, M., Yefimov, V. (2022) Approaches to the development of the complex method of expertise at enterprises. *Philosophy, Economics and Law Review*. Vol. 1(2), pp. 68–77.

7. Parshyn, Yu, Parshyna, O. (2020) Analytical platform to provide competitiveness of ore-mining machinery manufacturing. *Mining of Mineral Deposits*. No 14(3), pp. 61–70.

8. Rybalchenko, L., Ryzhkov, E., Cioban, Gh. (2022) Global consequences of the loss of business in countries around the world caused by fraud. *Philosophy, Economics and Law Review*. Vol. 2(1), pp. 118–126.

9. Rybalchenko, L., Ryzhkov, E., Ohrimenco, S. (2022) Economic crime and its impact on the security of the state. *Philosophy, Economics and Law Review*. Vol. 1(2), pp. 78–91.

10. Rudenko, L., Derevyanko, B. (2022) Liquidation of multi-apartment building co-owner association under the court decision. *Philosophy, Economics and Law Review*. Vol. 1(2), pp. 108–116.

ABSTRACT

Yurii Parshyn, Vita Moroz, Maksym Boguslavskiy. Offenses in the field of operations with real estate objects: features of the characteristics of offenses. In the article the authors draw attention to the problems of combating crimes in the field of operations with real estate objects. Attention is being focused on some features that precede the disclosure and investigation of criminal offenses committed in the process of conducting transactions with real estate objects. The article defines the main types and provides a criminalistic classification of offenses in the field of transactions with real estate objects. A list of entities with certain responsibilities and which is being entrusted with certain functions has been presented. A weight classification by types related to individuals in terms of: land plots, rooms and apartments, private houses and summer cottages has been presented. These factors contribute to the vast majority of fraud in large cities. The technological chain of committing this type of crime has been shown, from the beginning – the idea, to its end – the alienation of property.

Attention is paid to the main methods of fraud in the purchase and sale of real estate, their features. The groups of victims of criminal offenses in the field of real estate transactions have been listed. It has been noted that criminal offenses in the field of transactions with real estate have their own characteristics, which must be taken into account when uncovering and investigating this type of crime. The main factors that determine the commission of fraudulent offenses in the field of real estate transactions have been identified.

Keywords: *illegal agreements, criminal offenses, real estate, registration*