

УДК. 343.72

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.83.3.17>

СУБ'ЄКТИВНА СТОРОНА ШАХРАЙСТВА З НЕРУХОМІСТЮ

Перелигіна Р.В.,

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри кримінального права і процесу
Київського університету права НАН України
ORCID: 0000-0002-3798-0861*

Урлапова О.Я.,

*аспірантка Київського університету права НАН України
ORCID: 0009-0003-5839-5383*

Перелигіна Р.В., Урлапова О.Я. Суб'єктивна сторона шахрайства з нерухомістю.

Розглянуто питання суб'єктивної сторони складу кримінального правопорушення, передбаченого ст. 190 КК України, зокрема шахрайства з нерухомістю. Встановлено, що для характеристики шахрайства важливе значення має суб'єктивна сторона кримінального правопорушення. Як відомо, суб'єктивна сторона кримінального правопорушення – це його внутрішня сторона, а саме психічна діяльність особи, що відображає ставлення її до суспільно небезпечного діяння, що нею вчиняється, і до його наслідків.

Зазначається, що змістом суб'єктивної сторони складу кримінального правопорушення, як шахрайство з нерухомістю є такі ознаки, як вина, мотив та корислива мета. Зроблено висновок, що при вчиненні шахрайства з нерухомістю особа усвідомлює суспільно небезпечний характер посягання, яке нею вчиняється. Вина при вчиненні шахрайства з нерухомістю характеризується прямим умислом, зміст якого утворюють два моменти – інтелектуальний і вольовий. Корислива мета при здійсненні шахрайства з нерухомістю виражається в отриманні особистої майнової вигоди і є необхідною суб'єктивною ознакою такого виду шахрайства; вона виникає у свідомості винної особи у вигляді кінцевого результату кримінального правопорушення – досягнення матеріального блага. Мотиви при скоєнні шахрайства з нерухомістю мають корисливий характер. Вони проявляються як внутрішні спонукання, якими керується винна особа при вчиненні шахрайства з нерухомістю та утворюють структуру кримінально-корисливої мотивації.

Шахрайства з нерухомістю, вчиняється особами, яким властива психологічна готовність до вчинення кримінального правопорушення, чітко усвідомлюються протиправні дії, спрямовані на заволодіння правом власності на житлове приміщення, чітко усвідомлюються протиправні дії, спрямовані на заволодіння правом власності на чуже нерухоме майно (на одержання грошових коштів в особливо великому розмірі), і настання наслідків у вигляді заподіяння шкоди потерпілому. Особи, які розробляють подібні шахрайські схеми, з метою незаконного збагачення вводять потерпілих в оману щодо своїх справжніх злочинних намірів або зловживають довірою потерпілого для отримання матеріальної вигоди. Злочинці, безумовно, керуються корисливою метою і корисливими мотивами, які є основними в їхній поведінці.

Ключові слова: суб'єктивна сторона, шахрайство, нерухомість, корисливий мотив, прямий умисел.

Perelyhina R.V., Urlapova O.Y. The subjective side of real estate fraud.

The article deals with the subjective side of the criminal offense under Article 190 of the Criminal Code of Ukraine, in particular, real estate fraud. The author establishes that the subjective side of a criminal offense is of great importance for characterizing fraud. As is known, the subjective side of a criminal offense is its internal side, namely, the mental activity of a person which reflects his/her attitude to the socially dangerous act which he/she commits and its consequences.

It is noted that the content of the subjective side of the criminal offense of real estate fraud includes such features as guilt, motive and mercenary purpose. The author concludes that when committing

real estate fraud, a person realizes the socially dangerous nature of the offense which he/she commits. Guilt in committing real estate fraud is characterized by direct intent, the content of which is formed by two aspects – intellectual and volitional. The mercenary purpose in committing real estate fraud is expressed in obtaining personal property benefits and is a necessary subjective feature of this type of fraud; it arises in the mind of the guilty person in the form of the final result of the criminal offense – the achievement of material benefit. The motives for committing real estate fraud are of a mercenary nature. They are manifested as internal motivations that guide the perpetrator in committing real estate fraud and form the structure of criminal mercenary motivation.

Real estate fraud is committed by persons who are psychologically prepared to commit a criminal offense, clearly realize the illegal actions aimed at seizing ownership of residential property, clearly realize the illegal actions aimed at seizing ownership of someone else's real estate (to obtain money in a particularly large amount), and the consequences in the form of harm to the victim. Persons who develop such fraudulent schemes mislead victims about their true criminal intentions or abuse the victim's trust for material gain. The criminals are certainly guided by a selfish purpose and mercenary motives that are fundamental to their behavior.

Key words: subjective side, fraud, real estate, mercenary motive, direct intent.

Постановка проблеми. Шахрайство з нерухомістю є складним і багатоаспектним кримінальним правопорушенням, який завдає значних матеріальних і моральних збитків, як окремим громадянам, так і державі в цілому. Воно є одним із найпоширеніших кримінальних правопорушень у нашій країні. Так, в першому кварталі 2024 р. в Україні порушено 24188 кримінальних проваджень за ст. 190 Кримінального кодексу України (далі – КК України) «Шахрайство». Це на 20% більше в порівнянні з відповідним періодом 2023 р. [1]. При цьому слід пам'ятати, що схеми вчинення таких кримінальних правопорушень постійно вдосконалюються. Особливо привабливий для різного роду «махінацій» ринок нерухомості.

На сучасному етапі за чисельністю кримінальні правопорушення, що здійснюються щодо ринку нерухомого майна поступається, найімовірніше, тільки злочинам у сфері фінансів. Шахраї, що діють у рамках цього поля, можуть зірвати великий куш, оскільки вартість об'єктів нерухомості, найчастіше, становить величезні суми грошей.

Протиправна поведінка людини є прикладом органічної єдності зовнішніх (фізичних, операційних) і внутрішніх (психологічних) аспектів, тому будь-яке кримінальне правопорушення, так само і шахрайство, характеризується ознаками, які належать як до зовнішньої, так і до внутрішньої сторони. Кожна з цих ознак, включно із суб'єктивними ознаками, має бути досліджена для того, щоб кримінально-правова характеристика шахрайського посягання повністю збігалася із законодавчим визначенням.

Практика застосування кримінально-правових заходів охорони прав власності нерухомого майна висуває низку питань. Виникає потреба у глибокому аналізі проблем застосування ст. 190 КК України, покликаної забезпечувати охорону прав добросовісних учасників ринку нерухомого майна від злочинних посягань. Така постановка проблеми пов'язана з відсутністю в кодексі норми, яка прямо передбачала б відповідальність за неправомірне заволодіння чужим нерухомим майном а точніше, з отриманням у результаті шахрайської дії майнового права на чуже нерухоме майно [2, с. 159].

Процес встановлення і доказування суб'єктивних ознак шахрайства з нерухомістю складніший, ніж встановлення об'єктивних обставин вчинення кримінального правопорушення, тому виникає потреба в аналізі суб'єктивної сторони цього кримінального правопорушення.

Стан опрацювання. Проблемам відповідальності за шахрайство у сфері нерухомості завжди приділялася значна увага. Окремі аспекти кримінально-правової характеристики шахрайства у цій сфері були розглянуті в роботах таких дослідників, як О.В. Дикий, Н.В. Павлова, Д.А. Птушкін, К.О. Чаплинський Г.М. Чернишов та інших. Зокрема, деякі науковці, серед яких О.Б. Кушнарєва, Д.А. Птушкін і К.О. Чаплинський, здійснили теоретичне узагальнення і запропонували нові підходи до вирішення наукового завдання, що полягає в розробці та науковому обґрунтуванні концептуальних правових, організаційних і тактичних основ розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян. Проте, дослідженню суб'єктивної сторони шахрайства з нерухомістю приділялася недостатня увага наукової спільноти. Це дослідження заповнить цю прогалину та сприятиме розвитку теоретичних знань у цій галузі.

Мета статті полягає в аналізі суб'єктивної сторони шахрайства з нерухомістю.

Виклад основного матеріалу. Підставою для притягнення до кримінальної відповідальності особи є наявність у вчинених нею діях всіх ознак складу кримінального правопорушення, де поряд з об'єктивними ознаками є суб'єктивні. Загальноприйнятим визначенням суб'єктивної сторони кримінального правопорушення є психічне ставлення особи до вчиненого нею суспільно небезпечного діяння, яке характеризується конкретною формою вини, мотивом і метою. З цього приводу варто погодитися з науковцями, які вважають, що «суб'єктивна сторона кримінального правопорушення – це його внутрішня сторона, тобто психічна діяльність особи, що відображає ставлення її свідомості та волі до суспільно небезпечного діяння, яке нею вчиняється, і до його наслідків» [3, с. 159].

У ч. 1 ст. 190 КК України зазначено, що заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою (шахрайство). Тобто законодавець передбачив два способи вчинення шахрайства – це обман і зловживання довірою.

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

Обов'язковими ознаками суб'єктивної сторони шахрайства, зокрема і шахрайства з нерухомістю, визнаються вина у формі прямого умислу і корислива мета. Вина при вчиненні шахрайства характеризується прямим умислом [4, с. 506; 5, с. 538]. Зміст прямого умислу, утворюють два моменти – інтелектуальний і вольовий. Згідно зі ст. 24 КК України кримінальне правопорушення вважається вчиненим умисно, якщо особа усвідомлювала суспільно небезпечний характер свого діяння, передбачала його суспільно небезпечні наслідки і бажала або свідомо припускала їх настання [6]. Вольовий момент прямого умислу, згідно зі ст. 24 КК України, характеризується бажанням особи настання суспільно небезпечних наслідків, а інтелектуальний момент містить дві ознаки – усвідомлення суспільно небезпечного характеру вчиненого діяння і передбачення суспільно небезпечних наслідків [6].

Шахрайство з нерухомістю з суб'єктивної сторони характеризується наявністю у суб'єкта кримінального правопорушення прямого умислу, тобто особа усвідомлює, що позбавляє потерпілого права на нерухомість, передбачає неминучість або реальну можливість шкідливих наслідків своїх дій, що виражаються в заподіянні майнової шкоди власникові, і бажає настання цих наслідків.

Загальноприйнятою в теорії кримінального права стала позиція, згідно з якою ознаками суб'єктивної сторони кримінального правопорушення поряд із виною факультативно можуть виступати мотив і мета [7].

Мотив вчинення шахрайства у сфері обігу нерухомого майна є факультативною ознакою.

Корислива мета здебільшого являє собою конкретне втілення корисливих мотивів, які не є, на відміну від корисливої мети, обов'язковою ознакою складу шахрайства. В українській мові «корисливість» означає «прагнення до власної вигоди, наживи» [8, Т. 4, с. 69].

Корисливість – це матеріальні потреби людини, задовольняючи які, вона вчиняє кримінальне правопорушення. У теорії кримінального права і практиці його застосування корислива мета виходить за рамки поняття матеріальних потреб. Це означає, що наявність корисливої мети у людини визнається не тільки тоді, коли вона прагне особистого збагачення, а й у тих випадках, коли розкрадання здійснюються заради одержання матеріальної вигоди для інших осіб. Водночас, використання особою (яка не одержала коштів для найму житлового приміщення) неналежного документа не з корисливих бажань, а вимушено, з метою покриття понесених нею в період службового відрядження витрат, не утворює складу кримінального правопорушення.

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

У ст. 190 КК України прямо не вказується мотив як обов'язкова ознака, але він впливає із змісту статті [9, с. 122].

Корислива мета шахрайства з нерухомістю полягає в прагненні винного до збагачення, як особистого так і близьких йому фізичних осіб, юридичних осіб, з функціонуванням яких безпосередньо пов'язане його матеріальне благополуччя або ж будь-яких інших осіб, які діють з ним у співучасті. І саме встановлення мети і часу її виникнення (до або після заволодіння майном) дає змогу правильно розмежувати шахрайство з нерухомістю і суміжні склади кримінальних правопорушень, цивільно-правові делікти та інші різновиди неправомірної поведінки.

Дослідивши судову практику з'ясувалося, що часто виникає проблема з кваліфікацією шахрайства з нерухомістю як замаху чи як закінченого злочину. І з цього приводу варто зазначити, що й умисел винного має охоплювати момент закінчення кримінального правопорушення. Шахрайство має матеріальний склад, тому кримінальне правопорушення вважається закінченим з моменту заволодіння нерухомістю або придбанням права на неї. Обман, що не призвів до заволодіння нерухомістю або правом на майно, визнається відповідно до конкретних обставин готуванням чи замахом на шахрайство.

Стосовно шахрайства з нерухомістю моментом закінчення кримінального правопорушення є момент виникнення у винного реальної можливості зареєструвати нерухомість на своє ім'я або на ім'я третіх осіб, тобто момент заволодіння документами на цю нерухомість.

Висновки. Враховуючи вищезазначене, можна дійти висновку, що шахрайство з нерухомістю, вчиняється особами, яким властива психологічна готовність до вчинення кримінального правопорушення, чітко усвідомлюються протиправні дії, спрямовані на заволодіння правом власності на нерухомість, чітко усвідомлюються протиправні дії, спрямовані на заволодіння правом власності на чуже нерухоме майно (на одержання грошових коштів в особливо великому розмірі), і настання наслідків у вигляді заподіяння шкоди потерпілому. Особи, які розробляють подібні шахрайські схеми, з метою незаконного збагачення вводять потерпілих в оману щодо своїх справжніх злочинних намірів або зловживають довірою потерпілого для отримання матеріальної вигоди.

Особи, що вчиняють шахрайство з нерухомістю, безумовно, керуються корисливою метою і корисливими мотивами, які є основними в їхній поведінці. Корислива мета при здійсненні шахрайства з нерухомістю виражається в отриманні особистої майнової вигоди і є необхідною суб'єктивною ознакою такого виду шахрайства; вона виникає у свідомості винної особи у вигляді кінцевого результату кримінального правопорушення - досягнення матеріального блага.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про зареєстровані кримінальні правопорушення та результати їх досудового розслідування. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-zareyestrovani-kriminalni-pravoporushennya-ta-rezultati-yih-dosudovogo-rozsliduvannya-2>. (дата звернення: 10.06.2024).
2. Чупринський О.Б. Кримінально-правова характеристика шахрайства з нерухомістю. *Вісник Академії адвокатури України*. 2011. № 2(21). С. 119–126.
3. Бажанов М.І. Баулін Ю.В., Борисов В.І. Кримінальне право України. Загальна частина: підручник / за ред. М.І. Бажанова. 2-е вид., перероб. і доп. К.: Юрінком Інтер, 2005. 480 с.
4. Наконечний А.Б. Основні поняття та категорії інституту примусового відчуження. Актуальні проблеми держави і права: зб. наук. пр. / редкол.: С.В. Ківалов (голов. ред.), В.М. Дрьомін (заст. голов. ред.), Ю.П. Аленін [та ін.]; МОН України, НУ ОЮА. Одеса: Юрид. літ., 2014. Вип. 71. С. 312–320.
5. Науково-практичний коментар до Кримінального кодексу України / за заг. ред. П.П. Андрушка, В.Г. Гончаренка, Є.В. Фесенка. Вид. 2-е, перероб. і допов. К.: Дакор, 2008. 1428 с.
6. Кримінальний кодекс України від 5 квітня 2001 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 25-26. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2341-14>. (дата звернення: 10.06.2024).
7. Кримінальне право України. Загальна частина: підручник / за заг. ред. М.І. Бажанова, В.В. Сташиса, В.Я. Тація. Вид. 2-ге, перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2005. 480 с.
8. Словник української мови. В 11 т. К.: Наукова думка, 1970–1980.
9. Кушнарєва О.Б. Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна. Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». Одеський державний університет внутрішніх справ, Одеса, 2024.