

УДК 340.5:[343.53:347.214.2]

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.4.20>

КРИМІНАЛЬНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ШАХРАЙСТВО У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА У КРАЇНАХ КОНТИНЕНТАЛЬНОЇ СИСТЕМИ ПРАВА

Савка О.І.,

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри правоохоронної та антикорупційної діяльності,

Навчально-науковий інститут права

ім. Володимира Великого

ПрАТ «ВНЗ «Міжрегіональна академія управління персоналом»,

ORCID: 0000-0002-1723-3412

e-mail: savka30@ukr.net

Урлапова О.Я.,

аспірантка,

Навчально-науковий інститут права

ім. Володимира Великого

ПрАТ «ВНЗ «Міжрегіональна академія управління персоналом»,

ORCID: 0009-0003-5839-5383

Савка О.І., Урлапова О.Я. Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна у країнах континентальної системи права.

У статті проведено дослідження кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна в країнах континентальної системи права. Насамперед, воно має значення для використання у цивільному обігу, оскільки передбачає наявність спеціальних правил відчуження, передачі, реєстрації та інших юридично значимих дій з об'єктами нерухомості. Іноземні законодавці усвідомлюють, що оскільки об'єкти нерухомості мають велику економічну вартість, нерідко саме у неї націлено увагу особи чи групи осіб, що мають корисливі спонукання і готових до скоєння злочинного діяння. Успішна реалізація наміру на отримання у власність навіть одного об'єкта нерухомості може принести дохід, що багаторазово перевищує той, на який можна розраховувати при скоєнні корисливих злочинів з рухомими речами. У зв'язку з цим у будь-якого законодавця, зокрема зарубіжного, об'єктивно виникає потреба передбачити спеціальні механізми, зокрема кримінально-правові, створені задля недопущення заборонених законом дій у сфері обороту нерухомого майна. Вивчення зарубіжного досвіду дозволяє, по-перше, вивчити норми, які могли б бути корисними для розвитку вітчизняного кримінального законодавства, у тому числі для заповнення його прогалин, по-друге, зрозуміти, чи відповідають українські стандарти протидії кримінальному обороту нерухомості тим, що розроблені та апробовані за кордоном. Розглянуто законодавчі підходи до кримінальної відповідальності за злочини у сфері обороту нерухомого майна, вироблені у кримінальному праві західноєвропейських держав (Іспанія, Німеччина, Швейцарія, Австрія та Ліхтенштейн), а також Аргентини. На основі проведеного аналізу кримінального законодавства зарубіжних країн, щодо протиправних посягань на нерухоме майно визначено, що: предметом злочинного посягання є нерухоме майно (Японія, Туреччина, Болгарія, Іспанія, КНР); нерухоме майно виокремлюють, як самостійний предмет злочинного посягання (Іспанія, КНР); відповідальність за такі злочини порівнянна або менша за відповідальність за просте шахрайство; вчинення злочинних посягань, щодо нерухомого майна не є обтяжуючою обставиною, за винятком КК Іспанії.

Ключові слова: шахрайство, нерухоме майно, кримінальна відповідальність, злочин, майно, покарання, кримінальний кодекс, цивільний кодекс.

Savka O.I., Urlapova O.Y. Criminal liability for fraud in the field of real estate in countries with a continental legal system.

The article examines criminal liability for fraud in the field of real estate in the countries of the continental legal system. First of all, it is important for use in civil circulation, since it provides for special rules for alienation, transfer, registration and other legally significant actions with real estate. Foreign legislators realize that since real estate has a high economic value, it is often the target of a person or group of persons with mercenary motives and who are ready to commit a criminal act. The successful realization of the intention to obtain ownership of even one real estate object can bring income that is many times higher than that which can be expected when committing mercenary crimes with movable property. In this regard, any legislator, including foreign ones, objectively needs to provide for special mechanisms, including criminal law, designed to prevent actions prohibited by law in the field of real estate turnover. The study of foreign experience allows, firstly, to examine the norms which could be useful for the development of domestic criminal legislation, including for filling its gaps, and secondly, to understand whether Ukrainian standards for combating criminal real estate trafficking are in line with those developed and tested abroad. The author examines the legislative approaches to criminal liability for crimes in the field of real estate trafficking developed in the criminal law of Western European countries (Spain, Germany, Switzerland, Austria and Liechtenstein), as well as Argentina. Based on the analysis of the criminal legislation of foreign countries on unlawful encroachments on real estate, the author determines that: the subject of a criminal encroachment is real estate (Japan, Turkey, Bulgaria, Spain, and China); real estate is distinguished as an independent subject of a criminal encroachment (Spain, China); liability for such crimes is comparable to or less than liability for simple fraud; and criminal encroachments on real estate are not an aggravating circumstance, with the exception of the Spanish Criminal Code.

Key words: fraud, real estate, criminal liability, crime, property, punishment, criminal code, civil code.

Постановка проблеми. Поділ речей, що історично склався, на рухомі і нерухомі в зарубіжній цивілістиці є основним як для приватних, так і для публічних галузей права [1]. Насамперед воно має значення для використання у цивільному обігу, оскільки передбачає наявність спеціальних правил відчуження, передачі, реєстрації та інших юридично значимих дій з об'єктами нерухомості. Іноземні законодавці усвідомлюють, що оскільки об'єкти нерухомості мають велику економічну вартість, нерідко саме у неї націлено увагу особи чи групи осіб, що мають корисливі спонукання і готових до скоєння злочинного діяння. Успішна реалізація наміру на отримання у власність навіть одного об'єкта нерухомості може принести дохід, що багаторазово перевищує той, на який можна розраховувати при скоєнні корисливих злочинів з рухомими речами. У зв'язку з цим у будь-якого законодавця, зокрема зарубіжного, об'єктивно виникає потреба передбачити спеціальні механізми, зокрема кримінально-правові, створені задля недопущення заборонених законом дій у сфері обороту нерухомого майна.

Дослідження зарубіжного досвіду в цьому питанні дозволяє, по-перше, вивчити норми, які могли б бути корисними для розвитку вітчизняного кримінального законодавства, у тому числі для заповнення його прогалин, по-друге, зрозуміти, чи відповідають українські стандарти протидії кримінальному обороту нерухомості тим, що розроблені та апробовані за кордоном.

Водночас, враховуючи транснаціональний характер організованої злочинності, важливо наголосити, що злочини у сфері нерухомості нерідко відбуваються за безпосередньою участю злочинних угруповань, що діють одночасно в кількох або багатьох країнах. Тому вивчення зарубіжного досвіду може принести користь українським правоохоронним органам у сфері взаємної співпраці з компетентними зарубіжними структурами та міжнародними організаціями (ІНТЕРПОЛ, ЄВРОПОЛ, тощо) [2] у розкритті, розслідуванні та профілактиці злочинів даної групи (наприклад, при направленні чи виконанні запиту про надання прав судочинства, передбачених IX Розділом КПК України «Міжнародне співробітництво під час кримінального провадження»).

Аналіз досліджень та публікацій. Проблемам кримінальної відповідальності за шахрайства у сфері нерухомості майна приділялась увага завжди. Окремі питання кримінально-правової характеристики за шахрайства у сфері нерухомого майна розглядалися в роботах О.В. Дикого, О.О. Дудорова, В.Я. Конопельського, О.В. Кришевич, Н.В. Павлової, Д.А. Птушкіна, К.О. Чаплинського, Г.М. Чернишова, С.С. Чернявського та інші.

Метою статті є кримінально-правове дослідження шахрайства у сфері нерухомого майна у країнах континентальної системи права та використання їх досвіду для модернізації діючого кримінального законодавства України в частині протидії кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна.

Виклад основного матеріалу. Загальновизнано, що зарубіжне кримінальне право є складовою предмета української науки кримінального права, у зв'язку з чим його інститути мають братися до уваги під час проведення комплексних наукових досліджень.

Розглянемо законодавчі підходи до кримінальної відповідальності за правопорушення у сфері обороту нерухомого майна, вироблені у кримінальному праві західноєвропейських держав (Іспанія, Німеччина, Швейцарія, Австрія та Ліхтенштейн), а також Аргентини.

Відповідно до мети дослідження, на нашу думку виникли ряд питань на які необхідно надати відповіді:

1) як у розглянутому правопорядку розуміється предмет злочинних діянь цієї групи (тобто нерухомість)?

2) які склади злочинів, пов'язані з незаконним обігом нерухомості, передбачає Кримінальний кодекс тієї чи іншої країни? На які родові об'єкти кримінально-правової охорони вони зазіхають?

3) як кваліфікувати шахрайство, результатом якого стало набуття права власності на чуже майно?

4) яке покарання передбачає законодавець за цей вид шахрайства?

У кримінальному законодавстві країн романо-німецької сім'ї предметом шахрайства є як нерухоме, так і рухоме майно. Ознаками даного злочину є обман, заподіяння майнової шкоди потерпілому, отримання вигоди злочинцем внаслідок скоєння злочину (ст. 209 КК Республіки Болгарія [3], ст. 286 КК Республіки Польща [4], п. 263 КК Німеччини [5]). Правова кваліфікація шахрайства включає у собі ряд злочинних діянь, зокрема і шахрайство щодо нерухомого майна.

Склад низки майнових злочинів, таких як зловживання довірою та здирицтво, не виділяють конкретний предмет злочину і, відповідно, не передбачають відповідальності за протиправні посягання на нерухоме майно. Зловживання довірою виділяється законодавством низки країн окремий склад злочину (пар. 266 КК Німеччини [5], ст. 314-1 КК Франції [6], ст. 262 КК Японії [7]) і є злочином, подібним до складу, передбаченому ст. 191 КК України «Привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем», при цьому поняття шахрайства включає лише обман або введення в оману.

Так, КК Німеччини передбачає злочинне зловживання довірою, як кримінально караного діяння (пар. 266), під ним розуміються дії осіб, які зловживають наданими ним за законом, владним розпорядженням або за правочином за розпорядженням чужим майном. Відповідальність за це діяння настає у разі заподіяння шкоди особі, інтереси якої винний мав захищати [8].

Кримінальні кодекси низки країн, таких як Болгарія, Японія (ст. 235-2 КК Японії «Незаконне присвоєння чужого нерухомого майна»), Туреччина (ст. 513 КК Турецької Республіки [9], КНР (ст. 442 «Незаконний продаж нерухомості» [10]) виділяють протиправні посягання злочинів, які мають насильницький характер. Предметом насильницького злочинного посягання є, як правило, земельна ділянка. Покарання за вчинення злочинів у сфері нерухомого майна за кримінальним законодавством країн, що розглядаються, можна порівняти з кримінальною відповідальністю за шахрайство, щодо нерухомого майна.

Досвід Іспанії [11]. Говорячи про розуміння нерухомості (*inmuebles*) в іспанському праві, слід зазначити, що важлива особливість чинного ЦК 1899 р. полягає в доволі казуїстичному підході до встановлення кола речей, які є нерухомими. Крім земельних ділянок і міцно пов'язаних із ними об'єктів, до нерухомості згідно зі ст. 334 Кодексу належать розплідники з тваринами, голубники, вулики з бджолами (п. 7), добрива, що знаходяться в землі, в якій вони використовуються (п. 8), місця зберігання будівельних відходів. Низка країн прийняла різні моделі кримінальної відповідальності юридичних осіб, а деякі країни (Італія, Іспанія, Португалія, Греція), навпаки, відмовилися це робити відповідно до своїх політичних, соціальних та економічних умов, обмежившись адміністративним покаранням для юридичних осіб. При цьому основною метою запровадження кримінальної відповідальності юридичних осіб є відшкодування шкоди та попередження злочинів у майбутньому. На нашу думку, є безумовно доцільним використати зарубіжний досвід у частині притягнення до відповідальності організованих злочинних співтовариств та їхніх лідерів

(на підставі непрямого керівництва злочинним співтовариством), а також розглянути у науковому співтоваристві механізм запровадження кримінальної відповідальності для юридичних осіб в Україні в цілому.

Кримінальний кодекс Іспанії 1995 р. [12] не виділяє в окрему главу злочини, пов'язані з обігом нерухомого майна. Водночас цей Кодекс цікавий у контексті цього дослідження насамперед тим, що в ньому існує спеціальний кваліфікований склад шахрайства, а саме «шахрайство, предметом якого є житло та інше майно, що визнається соціально необхідним» (*viviendas u otros bienes de reconocida utilidad social*) (п. 1 ч. 1 ст. 250). Це діяння карається позбавленням волі на строк від 1 року до 6 років.

Цей Кодекс містить й інші склади, пов'язані з обігом нерухомого майна. Зокрема, у ст. 251 передбачено позбавлення волі на строк від 1 року до 4 років щодо особи:

1) яка, неправдиво привласнивши собі право розпорядження рухомою або нерухомою річчю, незалежно від того, чи володіла вона нею раніше, відчужує цю річ, обтяжує її або здає в оренду іншій особі на шкоду їй або третім особам (ч. 1);

2) особи, яка розпоряджається рухомою або нерухомою річчю з приховуванням обтяжень щодо неї (ч. 2);

3) особи, яка, відчужуючи річ, вільну від обтяжень, обтяжила або уклала правочин щодо її відчуження до передання набувачеві на шкоду йому чи третім особам (ч. 2).

Фактично йдеться про спеціальні види шахрайства. Іспанський підхід в останньому випадку не видається вдалим. Ми бачимо, що законодавець цієї країни криміналізував відчуження речі, яка не належить особі. Однак з часів римського права цивільному законодавству романо-германських країн відома така категорія, як «*rei future sive speratae*» – речі майбутні або очікувані. Загальноновизнано, що вони також мають оборотоздатність. Наприклад, особа укладає договір купівлі-продажу речі, власність на яку в неї наразі відсутня, проте особа планує набути на неї власність у майбутньому (купити її та перепродати). Якщо особа не зможе здійснити передачу такої речі покупцеві, то можливе її притягнення до цивільно-правової відповідальності, проте іспанський законодавець розглядає такі суто цивілістичні відносини, як злочин. Цей підхід абсолютно не сумісний з тим, що деякі цивільно-правові договори прямо розраховані на відчуження речі, якої продавець поки що не має, наприклад, у договорі контрактації здійснюється продаж майбутнього врожаю (до речі кажучи, згідно зі ст. 334 ЦК Іспанії, врожай, який виріс, але не зібраний, розглядається як нерухомість). У зв'язку з вищевикладеним криміналізація відчуження речі, якою особа поки що не володіє, в Україні, на наш погляд, була б зайвою (інша річ, коли особа від самого початку знає, що відчужуваної речі в неї і не буде, проте такі дії повністю охоплюються основним складом шахрайства, передбаченим ст. 190 КК України).

Досвід Німеччини. Говорячи про розуміння нерухомості в німецькому праві, слід зазначити, що важлива особливість Німецького цивільного укладення 1896 р. [13] полягає у відсутності легального визначення цієї категорії. Замість цього Німецьке цивільне укладання поділяє речі на «земельні ділянки» (*Grundstücke*) і «рухомі речі» (*bewegliche Sachen*). Категорія нерухомості в цій країні розроблена виключно на доктринальному рівні. До неї відносяться земельні ділянки (через пряму вказівку закону), а також усе, що з ними безпосередньо пов'язано (наприклад, будівлі). Ми бачимо, що порівняно із законодавством інших країн Німецьке цивільне укладення розуміє нерухомість досить вузько (компаративні відмінності будуть показані далі).

Кримінальний кодекс Німеччини 1871 р. [13] також не містить спеціального розділу, в який були б поміщені злочинні діяння у сфері нерухомості. Водночас у різних розділах цього правового акта ми знаходимо склади, в яких йдеться про її незаконний (кримінальний) обіг.

Термін «нерухоме майно» (*unbewegliche Sachen*) використовується в Кодексі лише один раз: розділ XXV «Карана корисливості» містить § 287, що передбачає відповідальність за організацію публічної лотереї або розіграшу рухомого чи нерухомого майна без офіційного дозволу.

Одночасно з цим Кодекс передбачає відповідальність за незаконний обіг нерухомості в рамках більш загальних складів. Найбільш значущим у цьому зв'язку є розділ XXII «Шахрайство і зловживання довірою». Так, відповідальність за шахрайство [14] у сфері нерухомості за відсутності інших конкретизуючих обставин настає за п. 2 ч. 3 § 263 (шахрайство із заподіянням шкоди у великому розмірі). Це діяння карається позбавленням волі на строк до 10 років.

Професор Т. Фішер, аналізуючи цю норму, зазначає, що «економіко-правове поняття речі у складі шахрайства охоплює собою як рухоме, так і нерухоме майно» [15].

Далі він розвиває думку про те, що об'єктивна сторона шахрайства з нерухомістю має суттєву специфіку – діяння не може вважатися закінченим доти, доки не буде внесено відповідний запис до поземельної книги (Grundbuch) [14] (так у Німеччині називається реєстр прав на нерухоме майно). Ця обставина підлягає обов'язковому обліку під час вирішення питання у тому, чи закінчено злочин чи він вимушено чи добровільно перервано на стадії відповідно приготування чи замаху.

З нерухомістю тісно пов'язаний і передбачений КК Німеччини спеціальний вид страхового шахрайства – утоплення або посадка на міліну судна з подальшим введенням в оману щодо страхового випадку, що нібито настав (ч. 5 § 263).

Досвід Швейцарії. Згідно зі ст. 655 Цивільного кодексу Швейцарії 1911 р. [16] до нерухомості належать земля, її надра, міцно пов'язані з нею будівлі та споруди, а також чітко виражені та постійні права, занесені до реєстру нерухомості.

Кримінальний кодекс 1942 р. [16] у титулі II («Кримінально карані діяння проти майна») містить склад шахрайства (ст. 146) [17], проте не передбачає кваліфікованої ознаки у вигляді великого розміру заподіяної шкоди; вчинення цього діяння щодо нерухомості законодавець також спеціально не виділяє.

Диференціація кримінальної відповідальності в цьому випадку можлива лише на основі Загальної частини Кодексу. Цікаво, що в ньому немає переліку обтяжуючих обставин (можливо, з огляду на принцип гуманізму ст. 48 передбачає лише пом'якшувальні обставини), проте ст. 47 містить загальні орієнтири, які має брати до уваги суд під час призначення покарання в межах нижньої та верхньої санкцій. Відповідно до неї суд призначає покарання з урахуванням вини особи, яка вчинила злочин; враховуються минуле життя та особисті стосунки, а також вплив покарання на її життя в даний час. Також Кодекс встановлює, що вину визначають з урахуванням тяжкості правопорушення, загрози правовій цінності, якої торкаються, негожесті діяння, мотивів і цілей цієї особи, а також з урахуванням того, чи могла ця особа з урахуванням внутрішніх і зовнішніх обставин уникнути загрози або правопорушення.

Отже, призначення особі, яка вчинила шахрайство з нерухомістю, більш суворого покарання в даному правопорядку може бути обґрунтоване винятково передбаченими в Загальній частині КК правилами призначення покарання.

Досвід Австрії. Цивільне право Австрії виходить з того, що речі, які без порушення їхньої субстанції можуть бути переміщені з одного місця на інше, є рухомими, інакше їх вважатимуть нерухомими; водночас речі, які самі по собі є рухомими, у правовому розумінні вважатимуться нерухомими, якщо вони в силу закону чи рішення власника є приналежністю нерухомої речі (§ 293 Загального ЦК Австрії [18] 1812 р.) [19]. На відміну від Франції, Іспанії та інших країн, цей Кодекс не містить казуїстичних переліків конкретних видів майна, яке законодавець пропонує вважати рухомими чи нерухомими.

Кримінальний кодекс Австрії 1975 р. [18] жодного разу не використовує таку категорію, як нерухомість. Проте проаналізуємо гл. 6 «Злочини проти чужого майна» де вона нерідко мається на увазі. Відповідальність за шахрайство з нерухомістю настає в рамках загальнішого складу – тяжке шахрайство (§ 147) на суму понад 5 тисяч євро (ч. 2) або понад 300 тисяч євро (ч. 3) залежно від того, якою є ринкова вартість об'єкта нерухомості. В останньому випадку Кодекс передбачає покарання до 10 років позбавлення волі. Можна констатувати, що практично будь-яка нерухомість за ціною перевищує щонайменше першу із зазначених сум.

Аналіз наведеної вище норми показує, що вчинення шахрайства з нерухомістю в Австрії, хоча окремо і не виокремлюється, але по суті є кваліфікуючою ознакою відносного основного складу шахрайства.

Досвід Ліхтенштейну. Загальний Цивільний кодекс 1811 р. [20] у розділі II «Про речове право» (*Von dem Sachenrechte*) не містить легального визначення нерухомості, проте в науковій доктрині цієї країни її розуміють так само, як і в сусідній Австрії (здебільшого правова система та юридична наука Ліхтенштейну історично розвивалися під її впливом).

Кримінальний кодекс Ліхтенштейну 1987 р. [21] у текстуальному відношенні майже дослівно відтворює КК Австрії (відповідно термін «нерухомість» у ньому також не згадується жодного разу). Як зазначає Конопельський В.Я., Кушнарєва О. у своїй праці, що Кримінальний кодекс Ліхтенштейну ґрунтується на КК Австрії від 23 січня 1974 р. [22]. При цьому «змістовна сторона КК Ліхтенштейну за деякими винятками є копією КК Австрії» [22]. На думку Е. Бергер, «у цьому

випадку, за деякими винятками, можна говорити про Кримінальний кодекс Ліхтенштейну, як про рецепцію австрійського КК [23]. У зв'язку з цим можна використовувати термін «*der Transfer einer Kodifikation*» (кодифікаційний трансфер).

Склад тяжкого шахрайства (§ 147) дослівно збігається з австрійським (санкції також ідентичні). Водночас у Ліхтенштейні воно визнається тяжким, якщо скоєно на суму понад 75 тисяч франків (на відміну від Австрії, Кримінальний кодекс якої вказує на суму 300 тисяч євро). Можна припустити, що шахрайство щодо більшості об'єктів нерухомості так чи інакше підпадає під цю кваліфікуючу ознаку. Інших компаративно значущих відмінностей у складах шахрайства з нерухомістю за кримінальним правом Австрії та Ліхтенштейну немає.

Досвід Аргентини. Категорія нерухомість у законодавстві колишніх іспанських колоній, як правило, розуміється так само, як і в їхній колишній «юридичній метрополії». Тому ми не будемо зупинятися на цьому питанні докладно (його освячено вище) і відразу перейдемо до кримінально-правового аспекту дослідження.

КК Аргентини 1921 р. [24] містить гл. 4 «Шахрайство та інші види обману» (*Estafas y otras defraudaciones*). Сформулювавши загальне визначення шахрайства, законодавець далі казуїстично перераховує 14 його особливих видів («спеціальних випадків», як написано в цьому Кодексі). До них віднесено, зокрема, ситуацію, в якій особа, «будучи уповноваженою в позасудовому порядку стягувати нерухомість, вилучила її зі шкодою для боржника, завідомо знаючи, що останній не запізнавався з виконанням своїх зобов'язань, або зловмисно не стягнула збори, встановлені для аукціону шляхом певної спеціальної процедури» (п. 13 ст. 173). По суті законодавець застосовує певну фікцію, пропонуючи розглядати ці дії як шахрайство (наприклад, у випадку з нестягненням зборів). Будь-яких спеціальних вказівок на розмір покарання за вчинення «спеціальних випадків» шахрайства аргентинський КК не містить.

Інтерес становить також гл. 6 «Незаконне захоплення». Згідно зі ст. 181 КК Аргентини, карається позбавленням волі до 3 років той, хто:

1) використовуючи силу, погрози, обман, зловживання довірою або скритність, повністю або частково позбавив іншого права на володіння чи користування нерухомістю або реальної можливості розпоряджатися нею, незалежно від того, чи здійснене зазначене позбавлення шляхом зайняття нерухомості, перебування в ній або вигнання мешканців;

2) з метою заволодіти всією нерухомістю або її частиною зруйнував її або змінив її характеристики чи параметри;

3) використовуючи силу або погрози, перешкодив володінню чи користуванню нерухомістю.

Ми бачимо, що по суті аргентинський законодавець передбачає відповідальність за рейдерство, дезорганізацію роботи організацій, а також за посягання на приватну власність фізичних осіб.

Для цього дослідження має значущість і розділ 7 «Заподіяння шкоди». Згідно зі ст. 183 карається позбавленням волі на строк до одного року той, хто зруйнував, зробив непридатним до використання, знищив або будь-яким чином заподіяв шкоду повністю або частково чужому рухомому чи нерухомому майну, якщо діяння не є більш суворо караним злочином. Кваліфікованим складом є вчинення цього діяння щодо музею, бібліотеки, дороги або іншого об'єкта загального користування (ч. 5 ст. 184). Законодавець тим самим підкреслює підвищену суспільну небезпеку посягань на ці соціально значущі об'єкти нерухомості.

Висновки. На основі проведеного аналізу кримінального законодавства зарубіжних країн, щодо протиправних посягань на нерухоме майно можна зробити такі висновки.

У більшості зарубіжних країн обіг нерухомості не утворює самостійного родового або видового об'єкта кримінально-правової охорони і у зв'язку з цим не впливає на структуру Особливої частини КК. У більшості випадків відповідальність настає за більш загальними нормами. Одночасно з цим зазначимо, що посягання на правомірні інтереси власника нерухомого майна можна розглядати як не тільки основний, а й додатковий об'єкт кримінально-правової охорони, що зумовлює кваліфікацію злочинних діянь за сукупністю.

У розглянутих вище державах немає єдиного усталеного підходу до предмета злочинів у сфері нерухомості, оскільки цивільно-правове розуміння цієї категорії від правопорядку до правопорядку, як показано вище, може відрізнятися. Велику роль відіграє цивілістична казуїстика, пов'язана з прямим законодавчим закріпленням режиму нерухомості за окремими речами (зокрема, через їх господарське призначення). Рухомий або нерухомий характер речей, встановлений у нормах

цивільного права, у зв'язку з цим особливо значущий для кримінального права, оскільки впливає на момент закінчення злочину.

Порівняльно-правовий аналіз дає змогу виокремити чотири основні правові механізми посилення кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері обігу нерухомості:

- по-перше в одних державах існує спеціальна кваліфікована ознака, що вказує на нерухомість як на об'єкт злочинного посягання (Іспанія);
- по-друге в інших – передбачено більш загальну кваліфіковану ознаку у вигляді великої економічної шкоди (Австрія, Ліхтенштейн),
- по третє – загальна частина Кримінального кодексу містить аналогічним або близьким чином сформульовану обтяжуючу провину, кримінальну відповідальність або покарання обставину (дана модель має теоретичний характер, проте ми не можемо виключати того, що вона використовується в окремих правопорядках);
- по-четверте – немає ні зазначеної вище кваліфікованої ознаки, ні розглянутої обтяжувальної обставини, однак надання судді дискреційного розсуду при призначенні покарання з урахуванням нижньої межі санкції передбачає, що він в окремо взятій справі зможе призначити суворіше покарання особі, що скоїла розглянутий злочин (Швейцарія).

Як ми бачимо, у першому і другому випадках посягання на нерухомість конструює склад злочину, а в третьому і четвертому має місце лише диференціація відповідальності за вчинення цього кримінально караного діяння.

Відсутність у більшості зарубіжних країн спеціального складу або об'єднаної загальним родовим об'єктом групи складів, що передбачають відповідальність за незаконний обіг нерухомості, можна пояснити такими причинами. Розглянуті вище два останні механізми диференціації кримінальної відповідальності за злочини у сфері обігу нерухомості видаються законодавцям достатніми; небажання надмірно використовувати в нормах КК цивілістичні категорії; доктринальний розгляд кримінального права як крайнього засобу відновлення порушених економічних інтересів, що поєднується з наявністю ефективних позакутових правових інструментів, які мають на меті ту ж саму мету (віндикаційний позов тощо); уявлення про те, що розкрадання або інше протиправне заволодіння рухомим майном може в низці випадків заподіяти не меншу шкоду, ніж нерухомим; презумпція публічної достовірності запису у відповідному реєстрі передбачає необхідність попереднього доказування недійсності правочину з об'єктом нерухомості й оспоровання вказаного запису в цивільному судочинстві; статистичний аргумент, що полягає в тому, що розкрадання та інші посягання на рухомі речі набули значно більшого поширення, ніж на нерухомі; загальна консервативність науки кримінального права Німеччини, Швейцарії, Австрії та деяких інших європейських країн, яка виходить з того, що будь-які зміни кримінального закону припускають наявність серйозного обґрунтування, яке, на думку вчених, відсутнє в цьому випадку.

Український законодавчий підхід у компаративному відношенні загалом відповідає розглянутим вище зарубіжним моделям. Між ними відсутні будь-які фундаментальні відмінності (наприклад, у жодному з розглянутих правопорядків у КК немає спеціального розділу, в якому були б зібрані всі склади злочинів, що посягають на обіг нерухомого майна). Найсуттєвіша відмінність полягає в тому, що український законодавець відносить до кваліфікованих ознак шахрайства позбавлення права громадянина на житлове приміщення. Подібні норми серед усіх розглянутих правопорядків ми виявили тільки в Іспанії та Аргентині.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Bundeshofes. Bd. 1. Berlin, 1982. § 90; *Ferrari F.* Vom Abstraktionsprinzip und Konsensualprinzip zum Traditionsprinzip. Zeitschrift für europäische Privatrecht. 1993; Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar. München, 2015; Zivilrecht, Wirtschaftrecht. München, 2014.
2. Пахлевандзе А. Становлення міжнародно-правового механізму протидії корупції. Прикарпатський юридичний вісник. 2021. Вип. 4 (39). С. 66–69.
3. Кримінальний кодекс Республіки Болгарія / О.В. Коротюк. К.: ОВК, 2024. 294 с.
4. Кримінальний кодекс Республіки Польща / під ред. В.Л. Менчинського. Переклад на українську мову В.С. Станіч. К.: ОВК, 2016. 138 с.

5. German Criminal Code URL: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_stgb/englisch_stgb.html (дата звернення 17.07.2025).
6. Кримінальний кодекс Франції / під ред. В.Л. Менчинського. Переклад на українську мову В.С. Станіч. К.: ОВК, 2017. 348 с.
7. The criminal code of Japan. Trans, by Becker. J.E. de Yokohama, 1907.
8. Гумін О. Шахрайство у сучасному законодавстві деяких зарубіжних країн/ *Аналітично-порівняльне правознавство. Електронне наукове фахове видання ДВНЗ УжНУ*. № 1 (2023). С. 456–460.
9. Кримінальний кодекс Турецької Республіки / Переклад В.С. Станіч / під ред. О.В. Коротюк., д.ю.н. К.: ОВК, 2021. 190 с.
10. Кримінальний кодекс Китайської Народної Республіки / Переклад на українську мову – А.О. Воїнова, В.С. Станіч / під ред. Коротюк О.В., д.ю.н. К.: ОВК, 2021. 196 с.
11. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. URL: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763> (дата звернення 17.07.2025).
12. Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal. URL: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1995-25444> (дата звернення 17.07.2025).
13. Bürgerliches Gesetzbuch zur Gesamtausgabe der Norm im Format. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (дата звернення 17.07.2025).
14. Кушнарьова О.Б. Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна. дис. ... доктора філософії: 081 «Право» / О.Б. Кушнарьова; кер. роботи В.Я. Конопельський; Одеський державний університет внутрішніх справ . Одеса, 2024. 226 с.
15. Fischer T. Strafgesetzbuch und Nebengesetze. München, 2012. S. 1864.
16. 311.0 Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937. URL: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19370083/index.html> (дата звернення 17.07.2025).
17. Огляд законодавства щодо регулювання віртуальних активів у сфері боротьби з відмиванням коштів та фінансуванням тероризму. К., 2022. 587 с.
18. Recht sin Information ssystem des bundes URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzes%20nummer=10001622> (дата звернення 17.07.2025).
19. Парасюк М.В. Австрійський цивільний кодекс 1811 р. Та його роль у функціонуванні цивільно-правових відносин у Галичині. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Сер.: Юриспруденція. 2021 № 51. С. 4–8.
20. Шутко Н.І. Зобов'язальне право за цивільним кодексом австрії 1811 року та його застосування на західноукраїнських землях (1811–1939 роки). автореф дис. ... к.ю.н.: 12.00.01 / Н.І. Шутко; кер. роботи Семків Віталій Остапович; Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2018. 23 с.
21. Кримінальний кодекс Ліхтенштейну. URL: <https://www.gesetze.li> (дата звернення 17.07.2025).
22. Конопельський В.Я., Кушнарьова О. Окремі питання кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна в зарубіжних країнах у контексті захисту права власності. *Південноукраїнський правничий часопис*. № 1. 2021. С. 30–36.
23. Berger E. Rezeption ist ein Faktum. Die Reform des lichtensteinischen Justizrechts in den 1970er Jahren // Beiträge Lichtenstein Institut. 2004. Nr. 22.
24. Criminal Code of Argentina, October 29, 1921; Criminal Code of Mexico, August 14, 1931 (in effect since September 17, 1931); Criminal Code of Chile, November 12, 1874.