

УДК 343.232:332.76

**В.М. Попович,**

доктор юридичних наук, професор,  
заслужений юрист України,  
головний науковий співробітник ДНДІ МВС України,  
м. Київ, Україна

**С.Н. Баліна,**

кандидат економічних наук, старший науковий співробітник,  
провідний науковий співробітник ДНДІ МВС України, м. Київ, Україна,  
ORCID ID 0000-0002-4046-1173

**А.О. Расюк,**

кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник,  
провідний науковий співробітник ДНДІ МВС України,  
м. Київ, Україна,  
ORCID ID 0000-0001-5802-1187

## **ВИДИ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ, ЩО ВЧИНЯЮТЬСЯ У СФЕРІ ПРОВЕДЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОГО МАЙНА<sup>1</sup>**

*У статті розглянута кримінологічна характеристика злочинів у сфері обороту об'єктів нерухомості та їхня класифікація, визначені основні, допоміжні, супутні види й способи вчинення злочинів, притаманних технологіям обігу об'єктів нерухомості у сфері корпоративної власності, наводяться висновки та пропозиції щодо виявлення та попередження кримінальних правопорушень, що вчиняються у сфері обігу об'єктів нерухомості.*

*Особлива увага приділяється вивченню правової природи злочинів, скоєних на ринку нерухомості, надаються пропозиції щодо попередження злочинів у сфері корпоративної власності.*

**Ключові слова:** злочини у сфері обороту об'єктів нерухомості, класифікація злочинів, технології обігу об'єктів нерухомості у сфері корпоративної власності.

*В статье рассмотрена криминологическая характеристика преступлений в сфере оборота объектов недвижимости и их классификация, определяются основные, вспомогательные, сопровождающие виды и способы совершения преступлений, присущих технологиям оборота объектов недвижимости в сфере корпоративной собственности, приводятся выводы и предложения по выявлению и предупреждению уголовных правонарушений, совершающихся в сфере оборота объектов недвижимости.*

*Особое внимание уделяется изучению правовой природы преступлений, совершенных на рынке недвижимости, представлены предложения по предупреждению преступлений в сфере корпоративной собственности.*

**Ключевые слова:** преступления в сфере оборота объектов недвижимости, классификация преступлений, технологии оборота объектов недвижимости в сфере корпоративной собственности.

<sup>1</sup> Закінчення. Початок у попередньому номері.

Ринок нерухомості є одним із важливих сегментів сучасної економіки, який впливає на соціально-економічний розвиток держави. На ринку нерухомості укладаються різні види угод, а оборот грошових коштів у цьому сегменті економіки обчислюється багатомільярдними сумами. Проте злочинність на ринку нерухомості розвивається не менш швидкими темпами, ніж сам ринок.

Мета цієї статті полягає в отриманні нових кримінологічних відомостей про сутність злочинів, вчинених на ринку нерухомості (зокрема, у сфері корпоративної власності), і в розробці пропозицій щодо виявлення та попередження кримінальних та інших правопорушень у зазначеній сфері. У роботі аналізується ринок нерухомості як сфера економічної діяльності та об'єкт кримінально-правової охорони, досліджується сучасна криміногенна ситуація на ринку нерухомості, особлива увага приділяється вивченню правової природи злочинів, скоєних на ринку нерухомості як основи їх попередження. Пропонується кримінологічна характеристика злочинів у сфері обороту об'єктів нерухомості та їхня класифікація. Відзначається, що у всіх напрямках господарського обігу об'єктів нерухомості можуть вчинятись основні, допоміжні та супутні економічні злочини, а також основні, допоміжні та супутні кримінальні правопорушення загального характеру.

На прикладі обороту об'єктів нерухомості у сфері корпоративної власності описуються основні, допоміжні та супутні види та способи вчинення злочинів, притаманних технологіям обороту у зазначеній сфері. Наголошується, що шахрайство (ст. 190 КК України) є найбільш поширеним видом заволодіння чужим майном або видом придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою (шахрайство) у сфері корпоративної власності [1]. Для досягнення цілей заволодіння майном підприємства чи підприємством у цілому, рейдери-шахраї здатні не лише на шахрайське, а й на силове захоплення об'єктів нерухомості.

При розгляді питання щодо протидії рейдерству, основною метою якого є неправомірне захоплення об'єктів нерухомості, проводиться аналіз Кримінально-процесуального кодексу України. Особлива увага приділяється ст. 41. В умовах сьогодення для збору інформації про вчинені злочини оперативним підрозділам необхідна наявність про це письмової указівки слідчого та реальні причини, котрі обґрунтовують доцільність цих дій. Проте такий підхід не може вважатися ефективним, якщо йдеться про виявлення та документування економічних злочинів, які мають високий рівень латентності та характеризуються підвищеним динамізмом.

У статті акцентується увага також на тому, що важливу роль у декриміналізації сфери діяльності та операцій, що вчиняються з об'єктами нерухомості, відіграє профілактика відповідних правопорушень у зазначеному сегменті економічної діяльності, подаються відповідні пропозиції.

Розглянемо *основні, допоміжні, супутні* економічні злочини та загальнокримінальні правопорушення, притаманні конкретним напрямкам обороту об'єктів нерухомості, зокрема *сфері корпоративної власності*.

Основні види економічних злочинів, притаманних обороту об'єктів нерухомості *у сфері корпоративної власності*, – це корисливі, неочевидні, природно-латентні, суспільно небезпечні діяння, вчинені в процесі та під виглядом економічної діяльності, з використанням легітимних фінансово-господарських і цивільно-правових інструментів, реєстраційно-дозвільних, контрольних та регулятивно-посвідчувальних функцій, обов'язків, прав і повноважень суб'єктів організації економічних процесів, спрямовані на привласнення чи протиправне заволодіння об'єктами нерухомості у сфері корпоративної власності.

До основних економічних злочинів слід віднести *злочини*, які утворюють різні види та способи підготовки і реалізації рейдерського “Привласнення чи заволодіння майном шляхом зловживання службовим становищем” (ст. 191 КК України), “Протиправне заволодіння майном підприємства, установи, організації” (ст. 206-2 України) чи “Заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом шахрайства” (ст. 190 КК України) – це майже основні види злочинів щодо протиправного вилучення у власника об’єктів нерухомості під виглядом їх економічного та цивільно-правового обороту [1].

Водночас ознаки складів злочинів, передбачених *ст. 206-2 та ст. 191 КК України*, зконструйовані так, що включають як економічні *способи привласнення чи заволодіння майном (ч. 1 ст. 191 та ч. 3 ст. 206-2 КК України)*, так і суто загальнокримінальні (ч. 2 ст. 206-2, ч. 2 ст. 190 КК України, а також ст. 189 КК України) способи заволодіння об’єктами нерухомості [1].

*Таким чином, до економічних способів привласнення і заволодіння майном у сфері корпоративної власності можна віднести:*

1. Привласнення чи розтрату чужого майна, яке було ввірене особі чи перебувало в її віданні, – або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем (ст. 191 КК України), тобто службовою особою;

2. Протиправне заволодіння майном службовою особою шляхом використання службового становища або якщо дії службової особи заподіяли велику шкоду чи спричинили інші тяжкі наслідки (ч. 3 ст. 206-2 КК України) [1].

*До змішаних способів заволодіння майном (об’єктами нерухомості), які вчиняються в процесі та під виглядом економічної діяльності у сфері корпоративної власності, відносяться:*

1) протиправне заволодіння майном підприємства, установи, організації, у тому числі частками, акціями, паями їх засновників, учасників, акціонерів, членів, *шляхом вчинення правочинів з використанням підроблених або викрадених документів, печаток, штампів підприємства, установи, організації (ч. 1 ст. 206-2 КК України);*

2) заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою (ч. 1 ст. 190 КК України) або шахрайство, вчинене у великих розмірах, або шляхом незаконних операцій із використанням електронно-обчислювальної техніки (ч. 3 ст. 190 КК України) [1].

*До загальнокримінальних способів заволодіння майном у сфері корпоративної власності відносяться:* 1) вимагання передачі чужого майна чи права на майно або вчинення будь-яких дій майнового характеру “*а так само вимога відмовитися від прав учасника (акціонера) господарського товариства (у тому числі на користь третіх осіб)*” з погрозою насильства над потерпілим чи його близькими родичами... (ст. 189 КК України);

2) протиправне заволодіння майном підприємства, установи, організації (ч. 2 ст. 206-2 КК України) групою осіб за попередньою змовою або з *погрозою вбивства* чи заподіяння тяжких тілесних ушкоджень, пошкодження чи знищення майна;

3) шахрайство, вчинене повторно, або за попередньою змовою групою осіб, або таке, що завдало значної шкоди потерпілому (ч. 2 ст. 190 КК України);

4) шахрайство, вчинене в особливо великих розмірах або організованою групою (ч. 4 ст. 190 КК України) [1].

Допоміжні види економічних злочинів, притаманні обороту об’єктів нерухомості *у сфері корпоративної власності*, – це корисливі, неочевидні, природно-

латентні, суспільно небезпечні діяння, *вчинені в процесі та під виглядом економічної діяльності*, за допомогою яких ведеться підготовка до привласнення майна підприємств та вчиняється рейдерське захоплення і заволодіння об'єктами нерухомості у сфері корпоративної власності. Тобто допоміжні злочини можна поділити за ознакою “мета їх вчинення” на два види.

Перший вид допоміжних *економічних злочинів у сфері корпоративної власності* – це злочини, за допомогою яких ведеться підготовка до рейдерського привласнення чи заволодіння об'єктами нерухомості та іншим майном у сфері корпоративної власності. Для лаконічності викладення дослідницького матеріалу назвемо їх допоміжні підготовчо-рейдерські економічні злочини. Другий вид допоміжних *економічних злочинів у сфері корпоративної власності* становлять злочини, за допомогою яких вчиняється безпосередня реалізація рейдерських посягань із привласнення чи заволодіння об'єктами нерухомості та іншим майном у сфері корпоративної власності. Для лаконічності викладення дослідницького матеріалу назвемо їх допоміжні реалізаційно-рейдерські злочини.

Підготовка до рейдерства проявляються у ознаках вчинення таких допоміжних підготовчо-рейдерських економічних злочинах, як: “*Доведення до банкрутства*” (ст. 219 КК України) захоплюваних підприємств, а ще частіше це “*Фіктивне банкрутство*” (ст. 218 КК України безпідставно декриміналізована (виключена із КК України на підставі Закону України від 15.11.2011 № 4025-VI), вчинене з корисливих мотивів, іншої особистої заінтересованості ініціатора банкрутства у власних інтересах або в інтересах третіх осіб – конкурентів, зацікавлених у доведенні суб'єкта підприємницької діяльності до банкрутства і викупу його за безцінь; “*Підроблення документів, які подаються для проведення державної реєстрації юридичної особи та фізичних осіб-підприємців*” (ст. 205-1 КК України), необхідної для перепродажу захопленого підприємства з метою маскуванню факту його рейдерського захоплення і переведення спорів із колишніми власниками захопленого підприємства із кримінально-правового розслідування справи у цивільно-правові спори; “*Протидія законній господарській діяльності*” (ст. 206 КК України), спрямована на будь-які способи обмеження прав і законних інтересів того, хто займається господарською діяльністю, з метою усунення конкурента, доведення його до банкрутства. Поєднані ці діяння з погрозою насильства над потерпілим або близькими йому особами, пошкодження чи знищення їхнього майна за відсутності ознак вимагання; “*Підроблення документів, які подаються для реєстрації випуску цінних паперів*” (ст. 223-1 КК України) уповноваженою особою, якщо це заподіяло значну матеріальну шкоду інвесторові; “*Порушення порядку ведення реєстру власників іменних цінних паперів*” (ст. 223-2 КК України) службовою особою емітента чи професійного учасника фондового ринку шляхом внесення завідомо недостовірних змін до системи реєстру власників іменних цінних паперів або до системи депозитарного обліку, або інше порушення порядку ведення реєстру власників іменних цінних паперів, якщо воно призвело до втрати системи реєстру або її частини; “*Незаконне збирання з метою використання або використання відомостей, що становлять комерційну або банківську таємницю*” (ст. 231 КК України) з метою розголошення чи іншого використання цих відомостей, а також незаконне використання таких відомостей, якщо це спричинило істотну шкоду суб'єкту господарської діяльності; “*Незаконне використання інсайдерської інформації*” (ст. 232-1 КК України), незаконне розголошення, передача, надання доступу до інсайдерської інформації, а також рекомендацій стосовно придбання або відчуження цінних паперів чи похідних (деривативів), якщо це... заподіяло

значну шкоду охоронюваним законом правам... або інтересам юридичних осіб; *“Приховування інформації про діяльність емітента”* (ст. 232-2 КК України) службовою особою емітента інвестору в цінні папери (у тому числі акціонеру) на його письмовий запит..., або надання недостовірної інформації, якщо це заподіяло інвестору... (акціонеру) матеріальну шкоду в значному розмірі.

Реалізаційно-рейдерськими допоміжними економічними злочинами є такі злочини, за допомогою яких безпосередньо вчиняється рейдерське захоплення та заволодіння об'єктами нерухомості. Однак привласнення (ст. 191 КК України) або шахрайське, силове заволодіння підприємствами (ст. 190, ч. 1 та ч. 2 ст. 206-2 КК України), зокрема і силовими методами, потребують вчинення різних видів підроблень чи підробки документів, зловживань владою, зловживань повноваженнями тощо. А саме *“Підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів”* (ст. 358 КК України), *“Службове підроблення”* (ст. 366 КК України), *“Зловживання владою або службовим становищем”* (ст. 364 КК України), *“Зловживання повноваженнями службовою особою юридичної особи приватного права незалежно від організаційно-правової форми”* (ст. 364-1 КК України), *“Зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги”* (ст. 365-2 КК України); *“Постановлення суддею (суддями) завідомо неправосудного вироку, рішення, ухвали або постанови”* (ст. 375 КК України); *“Втручання в діяльність судових органів”* (ст. 376 КК України) у будь-якій формі з метою перешкодити виконанню ним службових обов'язків або добитися винесення неправосудного рішення; *“Незаконне втручання в роботу автоматизованої системи документообігу суду”* (ст. 376-1 КК України) з метою передачі цивільних спорів (з приводу привласненого рейдерами майна захоплених підприємств) своєму судді тощо. Більше того, несанкціоновані втручання в роботу автоматизованої системи документообігу суду можуть стати засобом підробки неправосудного рішення та інших зловживань, що сприяють рейдерському захопленню підприємств та заволодінню їх майном. Ці види службових злочинів утворюють основні способи маскуванню розглянутих вище фактів вчинення основних і допоміжних економічних злочинів, спрямованих на привласнення чи заволодіння об'єктами нерухомості у сфері корпоративної власності.

До основних загальнокримінальних правопорушень, притаманних обороту об'єктів нерухомості у сфері корпоративної власності, слід насамперед віднести *“Шахрайство”* (ст. 190 КК України), яке є найпоширенішим видом заволодіння чужим майном або видом придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою (шахрайство) у сфері корпоративної власності.

Для досягнення цілей заволодіння майном підприємства, чи підприємством у цілому рейдери-шахраї здатні не лише на шахрайське, а й силове захоплення об'єктів нерухомості: *“Вимагання”* (ст. 189 КК України), яке може перерости у *“Розбій”* (ст. 187 КК України), *“Спричинення тілесних ушкоджень”* (ст.ст. 121, 122 КК України) або навіть *“Вбивства”* (ст. 115 КК України); *“Протиправне заволодіння майном підприємства, установи, організації”* (ч. 2 ст. 206-2 КК України) за попередньою змовою групою осіб або з погрозою вбивства чи заподіяння тяжких тілесних ушкоджень, або поєднані з насильством, що не є небезпечним для життя і здоров'я, або з пошкодженням чи знищенням майна.

Зрозуміло, що суб'єкт вчинення шахрайства (ст. 190 КК України), це стороння для підприємства особа, яка реалізовує свої наміри заволодіти чужим майном за допомогою вчинення такого допоміжного загальнокримінального правопорушення, як *“Підроблення документів, печаток, штампів та бланків,*

збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів” (ст. 358 КК України). Інші допоміжні загальнокримінальні правопорушення, спрямовані на вчинення психологічного та фізичного тиску на власників об’єктів нерухомості, як в процесі захоплення підприємства (*“Завідомо неправдиве повідомлення про загрозу безпеці громадян, знищення чи пошкодження об’єктів власності”* (ст. 259 КК України) з метою придушення волі членів трудового колективу та виведення їх перед актом захоплення за межі підприємства), так і утримання підприємства після рейдерського заволодіння ним. Ці злочини вчиняються залежно від конкретної обстановки після захоплення підприємства. Вони можуть вчинятись як засіб тиску на власників об’єктів нерухомості з метою подавлення їх спротиву, а також як засіб усунення осіб, що стали свідками факту захоплення, привласнення чи заволодіння об’єктами нерухомості. Для вирішення зазначених завдань зловмисники можуть застосовувати: *“Умисне тяжке тілесне ушкодження”* (ст. 121 КК України), *“Побої і мордування”*, (ст. 126 КК України), *“Катування”* (ст. 127 КК України), *“Погрозу вбивством”* (ст. 129 КК України), *“Незаконне позбавлення волі або викрадення людини”* (ст. 146 КК України), *“Захоплення заручників”* (ст. 147 КК України), *“Умисне знищення або пошкодження майна”* (ст. 194 КК України), *“Доведення до самогубства”* (ст. 120 КК України) і навіть *“Умисне вбивство”* (ст. 115 КК України) тощо.

Рейдери можуть здійснювати масу інших видів психічного та фізичного тиску на суб’єктів підприємницької діяльності, службовців приватних підприємств, службовців реєстраційно-дозвільної, контрольної чи регулятивної діяльності, як за допомогою підкуплених державних службових осіб чи службовців підприємств, так і насильницьких дій за допомогою найманців. Саме тому інвестори, акціонери та інші власники об’єктів корпоративної власності, служби економічної безпеки підприємств, співробітники правоохоронних органів, які здійснюють оперативне обслуговування тих чи інших об’єктів корпоративної власності, зобов’язані постійно тримати під контролем стан економічної безпеки підприємств. Ці діяння простіше попередити, ніж подолати після їх вчинення. Тому виявлення ознак про утаємничену скупку чи інший спосіб зміни структури власників акцій, *“Підроблення документів, які подаються для реєстрації випуску цінних паперів”* (ст. 223-1 КК України) уповноваженою найманою службовою особою; *“Порушення порядку ведення реєстру власників іменних цінних паперів”* (ст. 223-2 КК України) службовою особою емітента чи професійного учасника фондового ринку шляхом внесення завідомо недостовірних змін до системи реєстру власників іменних цінних паперів або до системи депозитарного обліку, або інше порушення порядку ведення реєстру власників іменних цінних паперів; *“Незаконне збирання з метою використання або використання відомостей, що становлять комерційну або банківську таємницю”* (ст. 231 КК України); *“Незаконне використання інсайдерської інформації”* (ст. 232-1 КК України), незаконне розголошення, передача, надання доступу до інсайдерської інформації, а також рекомендацій стосовно придбання або відчуження цінних паперів чи похідних (деривативів), будь-яких інших ознак, що свідчать про факти вчинення відзначених вище суспільно небезпечних діянь з боку окремих акціонерів, найманих службовців, партнерів спільних підприємств, контрактів, угод про спільну діяльність тощо, *може свідчити про підготовку рейдерського захоплення підприємства*. Чим раніше ці ознаки будуть виявлені і суб’єкти їх вчинення будуть взяті у оперативну розробку, тим більше шансів зберегти підприємство для власників, трудового колективу, держави, які зацікавлені у ефективному функціонуванні підприємства. Якщо час буде втрачено, то,

підготувавши документи, необхідні для захоплення підприємства, організатори рейдерської акції дуже скоро перейдуть до силового заволодіння його майном, яке буде супроводжуватись вчиненням відзначених вище основних та допоміжних економічних злочинів та загальнокримінальних правопорушень.

Для закріплення досягнутого успіху стосовно привласнення захопленого підприємства, рейдери перейдуть до вчинення *супутніх* корупційно-маскувальних, корупційно-дахувальних злочинів, підробки установчих документів підприємства, його перепродажу, частіше частками різним власникам, щоб законним власникам підприємства було складніше поновити права на вилучене рейдерами підприємство.

*Супутні види злочинів – це корисливі, неочевидні, природно-латентні, законспіровані під процес та під вигляд реєстраційно-регулятивної, дозвільної та контрольної діяльності економічні злочини, спрямовані на узаконення проведених рейдерами фінансово-господарських операцій та цивільно-правових правочинів по захопленню підприємств, а також очевидні, штучно-латентні, здатні до самопрояву загальнокримінальні правопорушення, за допомогою яких рейдери ведуть закріплення захоплених об'єктів нерухомості шляхом вчинення тиску на потерпілих власників підприємств та осіб, що стали свідками факту захоплення підприємств*

При висуненні версій, визначенні тактики виявлення та документування злочинів у сфері корпоративної власності слід мати на увазі той закономірний факт, що разом із *основними і допоміжними злочинами* можуть вчинятися також супутні з ними види злочинів. Водночас слід мати також на увазі, що *супутні злочини* у сфері корпоративної власності за мотивами їх вчинення є досить різними. Мотиви виникають у процесі вчинення основних і допоміжних злочинів із проблем укриття факту захоплення рейдерами підприємства та його узаконення. Відповідно супутні злочини можна класифікувати за ознакою “*мотиви вчинення супутніх злочинів*” і виділити злочини, спрямовані на:

1) маскуванню вчинених *основних і допоміжних злочинів*, спрямованих на вчинення каскаду переуступок захопленого майна чи інших фінансових трансакцій або цивільно-правових правочинів, спрямованих на вуалювання факту протиправного заволодіння вилучених у законних власників об'єктів нерухомості (далі *супутні “маскувально-легалізаційні злочини”* (відмивання доходів, одержаних злочинним шляхом, тощо);

2) вчинення супутніх фіскальних злочинів, що виникли у зв'язку зі вчиненням *основних та допоміжних* рейдерських привласнень і заволодіння майном захоплених підприємств (далі супутні фіскальні злочини (ухилення від сплати податків тощо);

3) підкуп службовців-реєстраторів, нотаріусів, інших фахівців, від яких залежить державна перереєстрація захоплених рейдерами підприємств, тобто супутні корупційні злочини, пов'язані з *реєстраційно-дозвільною діяльністю реєстраторів* або назвемо їх для лаконічності “*супутні корупційно-маскувальні злочини*” (різні види корупції за укриття узаконення підробки документів (ст. 223-1; ст. 358 КК України) чи службові підроблення (ст. 366 КК України));

4) *підкуп* правоохоронців чи інших контролерів, які виявили факт рейдерського захоплення *або початково дахують* організовані групи рейдерів, тобто супутні корупційні злочини, пов'язані з *контрольно-регулятивною діяльністю різних контролерів* або назвемо їх для лаконічності “*супутні корупційно-дахувальні злочини*” (одержання хабарів). Розглянемо ці групи злочинів більш детально.

Слід також відзначити, що відносно об'єктів нерухомості можуть вчинятися багато інших видів злочинів, *не пов'язаних з їх оборотом* чи корисливим заво-

лодінням чи привласненням. Наприклад, порушення правил, що стосуються... безпечної експлуатації будівель і споруд (ст. 275 КК України), блокування транспортних комунікацій, а також захоплення транспортного підприємства (ст. 279 КК України), пошкодження об'єктів магістральних або промислових нафто-, газо-, конденсатопроводів та нафтопродуктопроводів (ст. 292 КК України) тощо.

Способи і ознаки вчинення, виявлення злочинів у сфері корпоративної власності.

Узагальнення таких основних видів вчинення *економічних злочинів*, як:

1. Привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем (ч.ч. 1-5 ст. 191 КК України).

2. Протиправне заволодіння майном підприємства, установи, організації (ч. 1. та ч. 3. ст. 206-2 КК України) *та загальнокримінальних правопорушень*.

3. Шахрайство (ст. 190 КК України).

4. Вимагання (ст. 189 КК України), що посягають на оборот об'єктів нерухомості у сфері корпоративної власності, дозволяє виділити такі способи вчинення злочинів:

– “Привласнення службовими і матеріально-відповідальними особами ввіреного у їх відання чужого майна підприємств, організацій, установ”;

– “Розтрата чужого майна, що перебувало у віданні матеріально-відповідальної особи підприємств, організацій, установ”;

– “Заволодіння службовими особами чужим майном, ввіреним у їх відання (переданого під їх управління), шляхом зловживання службовим становищем”;

– “Привласнення, розтрата та заволодіння чужим майном, ввіреним у відання службових та матеріально-відповідальних осіб”. Крім наведених основних способів вчинення злочинів цього виду, можуть вчинятися злочини у багато інших способів. Характерним є те, що їх вчинення супроводжується вчиненням таких допоміжних видів злочинів, як службове підроблення (ст. 366 КК України). Мета службового підроблення – це укриття факту привласнення, розтрата та заволодіння ввіреного у відання службовцям чужого майна. Процедура вчинення службового підроблення – у товарно-матеріальні документи вносяться неправдиві відомості про аварійний стан об'єктів нерухомості, їх ремонт, їх додаткове оснащення тощо. Списання привласненої сировини чи продукції може відбуватись за допомогою удаваної порчі, утруски, усушки та інших удаваних підстав, що вносяться у спосіб службової фальсифікації у відповідні облікові документи. *При підготовці підприємства до рейдерського захоплення можуть вчинятися такі способи “привласнення майна, виведеного з обороту шляхом службового підроблення документів про банкрутство (фіктивне)”, або “не відображення у відповідних документах про емісію цінних паперів”, “про зміну структури голосуючих акцій” та інші допоміжні види і способи вчинення злочинів.*

Протиправне заволодіння майном підприємства, установи, організації (ст. 206-2 КК України) *шляхом підроблення чи викрадення документів, печаток, бланків, штампів* (ст. 358 КК України) під виглядом: 1) реєстраційно-посвідчувальної та дозвільної діяльності службових осіб, які надають публічні послуги і використовують своє службове становище; 2) та вчинення цивільно-правових правочинів з метою заволодіння майном підприємства, установи, організації, у тому числі частками, акціями, паями їх засновників, учасників, акціонерів, членів.

Змішаний (економічний і загальнокримінальний) склад злочину характеризується також загальнокримінальними способами заволодіння основними і оборотними фондами підприємств: за попередньою змовою групою осіб або з

погрозою вбивства чи заповідання тяжких тілесних ушкоджень (ч. 2 ст. 206 КК України). Цей спосіб корелюється з *вимаганням відмовитися від прав учасника (акціонера) господарського товариства (у тому числі на користь третіх осіб) з погрозою насильства* над потерпілим чи його близькими родичами, обмеження прав, свобод або законних інтересів цих осіб, *пошкодження чи знищення їхнього майна* або майна, що перебуває в їхньому віданні чи під охороною, *або розголошення відомостей*, які потерпілий чи його близькі родичі бажають зберегти в таємниці, погрозою вчинення вбивства чи заповідання тяжких тілесних ушкоджень (ст. 189 КК України).

Способи, пов'язані з протиправним заволодінням майном, найбільш повно відображають ознаки рейдерського захоплення підприємств, організацій, установ, їх поглинання за допомогою:

- заволодіння майном шляхом зловживання службовим становищем;
- заволодіння частками майна, активів за допомогою неправосудних судових рішень, прийнятих на корупційних засадах;
- заволодіння підприємством, організацією, установою за допомогою маніпуляцій з акціями, паями їх засновників, учасників, акціонерів, членів (прихована емісія акцій, яка змінює структуру голосуючих акцій, негласна скупка акцій, організація зборів, підробка їх протоколів, зміна керівництва підприємства тощо);
- вчинення правочинів купівлі-продажу частки або цілого майнового комплексу підприємств з використанням підроблених або викрадених: документів, печаток, штампів підприємств, установ, організацій.

Розглянуті способи заволодіння майном, пов'язані зі ст. 206-2 КК України, корелюються також із способами заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом: обману чи зловживання довірою (шахрайство ст. 190 КК України). Саме тому шахрайство може вчинятися у тих самих варіаціях способів.

Аналіз кримінальних правопорушень у сфері проведення операцій з об'єктами нерухомого майна дає підстави вважати, що злочини, які мають місце під час рейдерських захоплень підприємств (ст.ст. 190, 191, 206-2, 189 КК України), вчиняються у сукупності з іншими видами кримінальних правопорушень службовими особами реєстраційно-дозвільних органів, представниками рейдерських структур, які по факту є організованими злочинними угрупованнями.

Зокрема, вказані види протиправної діяльності супроводжуються й з одночасним вчиненням такого злочину, як незаконне набуття у власність активів (ст. 368-2 КК України). При цьому кваліфікуюча ознака такого злочину, як “незаконне набуття у власність активів”, не охоплює всі наявні види незаконного збагачення. Виходячи із цього, вважаємо, що у другому рядку ч. 1 ст. 368-2 КК України, слова “Незаконне... набуття у власність активів..., – необхідно доповнити словами..., – *або одержання іншої неправомірної вигоди*”, а у останньому рядку частини першої цієї статті, після слова “...активів..., – вставити слова, – *або іншої неправомірної вигоди...*”, далі за текстом.

Запобігання рейдерському захопленню підприємств та об'єктів нерухомості, що їм належать, заважає безпідставна декриміналізація таких складів злочину, як “фіктивне банкрутство” (ст. 218 КК України), “незаконні дії у разі банкрутства” (ст. 221 КК України), “порушення порядку випуску (емісії) та обігу цінних паперів” (ст. 223 КК України), котрі й зараз не втратили своєї суспільної небезпеки. За їх допомогою часто вчиняються вкрай небезпечні діяння, пов'язані з підготовкою підприємств до рейдерського захоплення, що неминуче тягне за собою перехід права власності на нерухоме майно цих підприємств. Отже, зменшити негативний

вплив зазначених вище суспільно шкідливих дій в цілому на економіку України та ринок нерухомості без поновлення їхньої криміналізації неможливо.

Виходячи із цього, вбачаємо за доцільне повернення до КК України раніше скасованих норм, які передбачали кримінальну відповідальність за фіктивне банкрутство, незаконні дії у разі банкрутства, порушення порядку випуску та обігу цінних паперів.

В умовах сьогодення кримінально-процесуальна протидія рейдерству, основною метою якого є неправомірне захоплення об'єктів нерухомості, що належать фізичним або юридичним особам приватного права, суттєво ускладнена через неможливість ініціативного збору інформації оперативними підрозділами про вчинені злочини. В новій редакції статті 41 КПК України для збору інформації оперативними підрозділами про вчинені злочини необхідна наявність про це письмової вказівки слідчого та реальні причини, котрі обґрунтовують доцільність цих дій. Такий підхід не може вважатися ефективним, якщо йдеться про виявлення та документування економічних злочинів, які мають високий рівень латентності та характеризуються підвищеним динамізмом. Економічні злочини, зокрема ті, що вчиняються у сфері проведення операцій з об'єктами нерухомого майна, не здатні до очевидного самопрояву. Відповідно вони не можуть з'явитись у провадженні слідчого, поки цей злочин не виявить та не задокументує оперативний працівник. Однак йому робити це без письмової вказівки слідчого забороняє ст. 41 КПК України [2]. Не розуміючи специфіку документування природно-латентних економічних злочинів, автори змін до ст. 41 КПК України заблокували можливість оперативного та своєчасного виявлення не здатних до самопрояву економічних злочинів.

Важливу роль у декриміналізації сфери діяльності та операцій, що вчиняються з об'єктами нерухомості, відіграла профілактика відповідних правопорушень. Для цього в попередній редакції КПК України ст. 23 зобов'язувала органи дізнання, слідство, прокуратуру та суд в процесі розслідування та розгляду кримінальних справ виявляти причини, що детермінували, та умови, що сприяли вчиненню розслідуваного злочину, та ставити питання перед відповідними органами управління щодо усунення причин та умов учинення злочину. У чинному КПК України немає приписів щодо попередження злочинів. Водночас руйнація інституту попередження злочинів й запобігання і протидії злочинності, взагалі і в частині попередження злочинів у сфері обороту об'єктів нерухомості, зокрема, може сприяти зростанню кількості вчинення злочинів і зниженню рівня їх розкриття. Відновлення змісту ст. 23 попередньої редакції КПК України у сучасне кримінально-процесуальне законодавство, його адаптація до сучасного рівня оперативної обстановки, напрацювання ефективних механізмів запобігання і протидії злочинності є нагальним завданням сучасної науки і практики.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Кримінальний кодекс України 5 квітня 2001 р. URL:<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/card/2341-14> (дата звернення: 17.07.2018).
2. Кримінальний процесуальний кодекс України від 13 квітня 2012 р. URL:<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/4651-17> (дата звернення: 17.07.2018).

#### REFERENCES

1. Criminal Code of Ukraine dated 5.04.2001. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/card/2341-14> (Date of Application: 17.07.2018) [in Ukrainian].
2. Criminal Procedural Code of Ukraine dated 13.04.2001 (Date of Application: 17.07.2018) [in Ukrainian].

UDC 343.232:332.76

**V.M. Popovych,**

Doctor of Juridical Sciences, Full Professor, Honored Lawyer of Ukraine  
Chief Researcher, State Research Institute MIA  
Ukraine, Kyiv

**S.N. Balina,**

Candidate of Economical Sciences, Senior Research Associate, Leading Researcher,  
State Research Institute MIA Ukraine, Kyiv,  
ORCID ID 0000-0002-4046-1173

**A.O. Rasiuk,**

Candidate of Juridical Sciences, Senior Research Associate, Leading Researcher,  
State Research Institute MIA Ukraine, Kyiv,  
ORCID ID 0000-0001-5802-1187

### **TYPES OF CRIMINAL OFFENSES COMMITTED IN THE FIELD OF TRANSACTIONS WITH REAL ESTATE**

The real estate market is one of the important segments of the modern economy, which influences the socio-economic development of the state. On the real estate market, various types of transactions are concluded, and the turnover of money in this segment of the economy is calculated by multibillion amounts. However, crime in the real estate market is developing at a less rapid pace than the market itself.

The purpose of this paper is to obtain new criminological information about the nature of crimes committed at the real estate market (in particular, in the field of corporate property), and in the development of proposals for the detection and prevention of criminal and other offenses in this area. Paper analyzes the real estate market as an area of an economic activity and the object of criminal law protection, investigates the current criminogenic situation at the real estate market, special attention is drawn to the study of a legal nature of crimes committed at the real estate market as the basis for their prevention. The criminological characteristic of crimes in the real estate turnover area and their classification are offered.

The turnover of real estate objects in the area of corporate property describes the main, auxiliary and accompanying types and methods of committing crimes inherent in the technology of turnover in this area. It is noted that fraud (Article 190 of the Criminal Code of Ukraine) is the most common type of taking possession of anybody's property or the type of acquisition of the right to property by deceit or abuse of trust (fraud) in the sphere of corporate property. In order to achieve the goals of taking ownership of the property of the enterprise or business in general, raiders are capable not only of fraudulent, but also of the seizure of real estate objects. When considering the issue of counteraction to raiding, the main purpose of which is the illegal capture of real estate, an analysis of the Code of Criminal Procedure of Ukraine is being conducted. Particular attention is drawn to Art. 41. Under present conditions, operational units need to be informed about the crimes committed by the investigator in writing and the actual reasons justifying the expediency of these actions. However, such an approach can not be considered effective when it comes to identifying and documenting economic crimes that have a high level of latency and are characterized by increased dynamism.

Paper emphasizes that the important role in decriminalizing the sphere of activity and transactions with real estate objects is played by prevention of relevant offenses in the specified segment of economic activity, appropriate proposals are submitted.

**Keywords:** crimes in the sphere of turnover of real estate, crime classification, corporate property real estate turnover technologies.

Отримано 14.08.2018