

Павлова Н.В. ©

кандидат юридичних наук

Рец В.В. ©

здобувач вищої освіти

(Дніпропетровський державний
університет внутрішніх справ)

DOI: 10.31733/2078-3566-2018-4-139-142

ВИЗНАЧЕННЯ МІСЦЯ ТА ЧАСУ ВЧИНЕННЯ ШАХРАЙСТВА НА ПЕРВИННОМУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Досліджено положення цивільного законодавства та інших джерел щодо правової регламентації правовідносин у сфері обігу житла та можливості використання у кримінальному провадженні цих даних для встановлення просторово-часових характеристик здійснення правочинів щодо відчуження приватного житла та визначення конкретного місця й часу вчинення шахрайства на первинному ринку нерухомості.

Ключові слова: докази, шахрайство, сфера обігу нерухомості, первинний ринок нерухомості, житло, час та місце вчинення шахрайства, кримінальне провадження.

Постановка проблеми. Важливе значення для встановлення істини у справі мають місце та час вчинення злочину. Однак при розслідуванні деяких злочинів визначення конкретного місця їх вчинення є дещо ускладненим. Так, при вчиненні шахрайства у сфері приватного житла процес незаконного заволодіння правом на житло нерідко буває розтягнутим у часі та просторі, а шахрайство має тривалий характер, якщо дії шахраїв починаються в одному місці, а закінчуються в іншому. У зв'язку із чим при розслідуванні шахрайства даної категорії виникають певні складнощі, пов'язані із доведенням обставин, що підлягають доказуванню, пов'язаних із правильним визначенням просторово-часових характеристик вчинення злочину.

Аналіз публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми, свідчить, що окремі положення визначення просторово-часових характеристик вчинення злочину досліджувалися такими вченими: С.І. Анненковим, А.Н. Колесниченком, В.М. Кудрявцевим, Г.А. Матусовським, Н.П. Яблоковим та іншими дослідниками. Проблемні питання щодо визначення місця та часу при вчиненні шахрайства у сфері нерухомості досліджувалися І.М. Поповою, Д.А. Птушкіним, О.В. Шаровим та ін. Проте деякі аспекти даної проблематики потребують додаткового висвітлення.

Метою статті є аналіз положень чинного законодавства щодо правової регламентації правовідносин у сфері обігу нерухомості та розгляд можливості використання цих даних у кримінальному провадженні для визначення просторово-часових характеристик вчинення шахрайства на первинному ринку нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Як справедливо зазначає В.Ф. Єрмолович, кожен злочин завжди вчинюється і приховується у конкретних умовах дійсності та має свої просторово-часові характеристики [1, с. 168].

Між тим у контексті даної проблематики О.В. Шаров заявляє, що, шахрайство у сфері обігу приватного житла, як правило, має кілька місць вчинення, а за часом воно є «розмитим». Іншими словами, шахрайство у сфері обігу житла складається з низки дій, які відбуваються в різних місцях і мають деяку протяжність у часі. Кожна із вчинюваних злочинцем дій становить послідовність, результатом якої буде досягнення злочинного наміру [2].

Загалом розтягнутість у часі та просторі процесу незаконного заволодіння житлом зумовлена складним механізмом здійснення правочину стосовно житла, що містить різноманітні типові дії, зокрема:

1) отримання витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав (видача його заявникові у паперовій формі забезпечується суб'єктом державної реєстрації прав, державним реєстратором якого проведено відповідну

реєстрацію);

2) отримання довідок за місцем проживання та інших документів, необхідних для здійснення правочину;

3) отримання нотаріально засвідченої згоди іншого з подружжя, якщо він є співвласником;

4) отримання рішення органу опіки та піклування щодо недопущення внаслідок правочину порушення прав осіб, над якими встановлено опіку та піклування;

5) нотаріальне посвідчення правочину, що відбувається за умов надання нотаріусу правостановлюючих та інших необхідних документів;

б) державна реєстрація речових прав на нерухомість.

Перед тим як вчинити шахрайство, злочинці вивчають нормативно-правову базу щодо здійснення угод із нерухомістю або отримують консультації в осіб, які мають до цього відношення, здійснюють підбір та збирання інформації про об'єкт нерухомого майна і попередньо спостерігають за потерпілими, після чого входять до них у довіру. На шляху злочинців можуть зустрітися і перешкоди, пов'язані із правовим статусом особи, яка володіє нерухомістю, що полягають в наявності інших осіб, які мають певні права на житлове приміщення, будь-яких умов, поставлених дарувальником або спадкодавцем. Щоб досягти поставленої мети, шахраї часто вступають у контакт з корумпованими чиновниками з різних організацій, що мають хоч якесь відношення до обігу житла, налагоджують зв'язки з працівниками міграційної служби, реєстраційних служб, ЖЕКів, ОСББ, підшукують підставних осіб, набувають справжні або виготовляють підроблені документи [3, с. 25].

З цього виходить, що дії шахраїв, спрямовані на незаконне заволодіння приватним житлом, можуть вчинятися на будь-якому етапі здійснення правочину. Зокрема, вони починаються з підробки, збирання у різних місцях (в органах державної міграційної служби, органах опіки та піклування та ін.) документів, необхідних для укладення угоди, і продовжуються нотаріальним посвідченням договору та його реєстрацією, а закінчуються безпосереднім заволодінням житлом та правом на нього. Це підтверджується й узагальненими даними вивчення кримінальних проваджень, згідно з якими у 86,2 % випадків місцем вчинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла, виступає декілька місць. При цьому нотаріальна контора завжди фігурує як основне місце вчинення злочину даної категорії.

Цей факт пояснюється тим, що правочини стосовно відчуження житла не можуть здійснюватися без нотаріального посвідчення договору та його державної реєстрації. Зокрема, згідно зі ст.ст. 657, 716, 719, 1303 Цивільного кодексу України, договори купівлі-продажу, спадкування, міни, дарування обов'язково укладаються у письмовій формі і підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. До того ж ч. 3 ст. 640 Цивільного кодексу України встановлює, що у разі необхідності нотаріального посвідчення договору і його державної реєстрації він є укладеним з моменту державної реєстрації [4].

Безперечно, шахраї розуміють, що недотримання ними встановленої форми договору стосовно відчуження житла матиме наслідком його неукладення, що перешкодить подальшому заволодінню житлом. З огляду на це, до механізму їх злочинної діяльності входить супроводження шахрайських дій включно до стадії нотаріального посвідчення та державної реєстрації прав на житло. Зокрема, при вчиненні шахрайства на вторинному ринку кінцевим результатом здебільшого є заволодіння правом на житло, що виражається у нотаріальному посвідченні, державній реєстрації такого права та отриманні певного документа, який посвідчує право з володіння, користування та розпорядження. Винятком є лише шахрайство, пов'язане із попередньою передплатою за здійснення угоди у майбутньому, де предметом шахрайства виступають грошові кошти і злочин вже на цій стадії буде вважатися завершеним.

За вимогами Закону України «Про нотаріат», посвідчення договорів про відчуження житла здійснюється за місцем знаходження останнього, а саме, нотаріальні дії з посвідчення правочинів, що спрямовані на відчуження житла, вчиняються у приміщенні державної нотаріальної контори, у державному нотаріальному архіві або приміщенні, яке є робочим місцем приватного нотаріуса. Згідно зі статтею 52 вказаного Закону, доказом вчинення нотаріальної дії є запис у реєстрі для реєстрації нотаріальних дій. У цьому самому реєстрі вказано час здійснення правочину [5].

Разом з цим, з прийняттям Закону України від 04.07.2012 року № 5037-VI «Про

внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно», Закон України «Про нотаріат» було доповнено статтею 46¹, що стосується здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Зокрема, з 2013 року нотаріуси України отримали повноваження щодо проведення реєстрації права власності, користування нерухомим майном, усіх інших речових прав і їх обтяжень безпосередньо під час вчинення нотаріальної дії.

Отже, на теперішній час державна реєстрація правочинів (договорів) щодо нерухомості також проводиться за місцем знаходження державних та приватних нотаріальних контор і здійснюється внесенням реєстратором запису до Реєстру одночасно з його нотаріальним посвідченням.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. Державний реєстратор за результатом прийнятого рішення щодо державної реєстрації прав відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав [6].

Встановлення під час розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла, місця нотаріального посвідчення правочину (договору) та його державної реєстрації дозволить отримати важливу інформацію про час укладення угоди, сторони правочину, об'єкт, щодо якого здійснювався правочин, тощо. Втім, слід сказати, що шахраї звичайно мають намір якомога швидше продати житло, набуте незаконним шляхом. Про це свідчать результати вивчених кримінальних проваджень, згідно з якими у 80 % випадків з метою приховування злочину шахраї відразу продавали житло, набуте незаконним шляхом. Відповідно до цього, під час вирішення питання щодо вчинення шахрайства стосовно житла, треба обов'язково з'ясувати всі місця посвідчення договору та реєстрації речових прав на житло.

З'ясування початку і закінчення злочинних дій та їх тривалості у часі має велике значення для визначення часу безпосереднього закінчення шахрайства у сфері житла. Так, на думку О.В. Шарова, дії зі здійснення правочинів щодо житла завершуються складанням будь-якого документа (доручення, договору купівлі-продажу, міни тощо) чи здійснення будь-якого юридичного факту (перехід права на житло, державна реєстрація права на житло тощо). Момент отримання відповідних (підтверджуючих) документів і є часом вчинення шахрайства [2].

Але таке ствердження у науковій літературі є спірним. На думку С.В. Косих, якщо шахрайство починається отриманням права на майно та закінчується безпосереднім заволодінням, виникає протиріччя у визначенні моменту закінчення злочину при заволодінні документами, що підтверджують право на майно. З одного боку, момент їх заволодіння визнається приготуванням до шахрайства, оскільки даний склад є матеріальним і немає підстав до переносу моменту закінчення шахрайства на пізнішу стадію вчинення злочину, тобто визначати його як формальний. З іншого боку, ці дії є закінченим злочином, оскільки шахрай «отримав право на чуже майно», тобто виконав усі дії, що зазначені у диспозиції даної статті [7].

На нашу думку, шахрайство, пов'язане з відчуженням приватного житла, необхідно вважати закінченим з моменту державної реєстрації права власності на нього, оскільки, відповідно до Цивільного кодексу України, право власності на нерухомість виникає, переходить, припиняється з моменту його державної реєстрації (ст. 182, 657 ЦК України). Тільки після отримання правомочності з володіння, користування та розпорядження житлом шахраї припиняють свої злочинні дії.

Висновки. Отже, складний механізм здійснення правочину щодо відчуження приватного житла зумовлює тривалий характер шахрайства, що полягає у певній послідовності дій, вчинюваних у різний час у різних місцях, але спрямованих на досягнення кінцевої загальної мети – отримання права власності на житло та здійснення правомочності щодо володіння, користування та розпорядження набутиим житлом.

Бібліографічні посилання

1. Ермолович В.Ф. Криминалистическая характеристика преступлений. Мн.: Амалфея, 2001. 304 с.
2. Шаров А.В. Расследование мошенничества в сфере оборота жилья: учебно-практическое пособие. Москва: Юрлитинформ, 2005. 208 с.
3. Птушкін Д.А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09; МВС України, Дніпр. Держ. ун-т. внутр. справ. Дніпро, 2018. 240 с.
4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44. Ст. 356.
5. Про нотаріат: Закон України № 3426-ХІІ від 02.09.93. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 39. Ст. 383. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index> (дата звернення 12 червня 2018 року).
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 2004 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
7. Косых С.В. Мошенничество и борьба с ним (уголовно-правовое и криминологическое исследование на материалах транспорта): автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.08. Москва, 1990. 21 с.

Надійшла до редакції 16.12.2018

SUMMARY

Pavlova N.V., Rets V.V. Determination of the place and the time of commission of the fraud in the primary market of real estate. The article deals with study of the provisions of the criminal procedural, civil law and other sources on the legal regulation of legal relations in the sphere of housing circulation and the possibility of using these data in criminal proceedings to establish the spatio-temporal characteristics of the implementation of transactions concerning the alienation of private housing and to determine the specific place and time of fraud in the primary real estate market.

Keywords: *evidence, fraud, real estate circulation, primary real estate market, housing, time and place of fraud, criminal proceedings.*

УДК 343.98

Плетенець В.М. ©

кандидат юридичних наук, доцент

Балюра А.О. ©

здобувач вищої освіти

(Дніпропетровський державний
університет внутрішніх справ)

DOI: 10.31733/2078-3566-2018-4-142-145

**МОЖЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ СПЕЦІАЛЬНИХ ЗНАТЬ
ПРИ ДОПИТІ НЕПОВНОЛІТНІХ**

Досліджено особливості використання спеціальних знань при допиті неповнолітніх. Здійснено аналіз організаційних та процесуальних аспектів, а також наголошено на значенні використання спеціальних знань у встановленні обставин кримінального провадження.

Ключові слова: *спеціальні знання, використання спеціальних знань, розслідування, допит неповнолітнього.*

Постановка проблеми. Термін «спеціальні знання» є загальним для багатьох норм, що регулюють участь спеціалістів та експертів у кримінальному процесі, наприклад при провадженні слідчих (розшукових) дій, призначенні та проведенні експертизи тощо. Зазначена категорія набула такого буденного звучання, що і в теорії, і в практиці стала вживатися автоматично, аксіоматично, як щось само собою зрозуміле [1, с. 7–8]. Спеціальні знання об'єднують собою певну частину кримінального процесу, криміналістику та теорію судової експертизи, які повинні служити процесу розкриття, розслідування та попередження злочинів [2, с. 120]. Потребує висвітлення зміст даної категорії.

© Плетенець В.М., 2018

© Балюра А.О., 2018