

## ДО ПИТАННЯ ВИВЧЕННЯ ЗЛОЧИННОСТІ НА СУЧАСНОМУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Ринок нерухомості є одним із найважливіших сегментів сучасної економіки, який впливає не тільки на економічний, а й на соціальний розвиток суспільства та держави. За роки незалежності він досяг високого рівня розвитку та складає лівову частку національного багатства держави. Це пояснюється тим, що за своєю суттю нерухомість є однією з головних потреб людини та найбільшою економічною цінністю для більшості громадян України. Ринок нерухомості обґрунтовано визнається одним з основних елементів національної ринкової економіки. Він тісно взаємодіє з іншими секторами фінансового ринку, а саме: з ринками капіталу, цінних паперів, інвестиційних ресурсів та іншими.

Становлення ринку нерухомості почало здійснюватися в умовах трансформаційних перетворень державної власності в процесі її роздержавлення і приватизації. У цих умовах нерухомість набула властивостей товару і капіталу [1].

Наразі чинним законодавством не встановлено обмежень щодо кількості та вартості об'єктів нерухомості, що можуть знаходитися у приватній власності, а законні власники здійснюють будь-які цивільно-правові правочини з майном, які не заборонені законом. Проте фактично ніхто не застрахований від можливих злочинних посягань на об'єкти нерухомості. Зростання цін на об'єкти житлової нерухомості призвело до швидкої криміналізації цього сегмента економіки.

Злочини, предметом яких є житлова нерухомість, охоплюють широкий спектр розділів і статей Кримінального кодексу України. Найбільш поширеними є злочини у сфері службової діяльності, проти власності, у сфері господарської діяльності, а також проти життя та здоров'я особи. Суспільна небезпека обумовлюється, перш за все, спричиненням великих збитків. Найбільший інтерес для злочинців представляють об'єкти, що володіють значною вартістю, знаходяться в особистій власності осіб, як правило, недостатньо обізнаних у питаннях правового режиму належної їм нерухомості, особливостей регулювання її обороту і захисту своїх прав.

Деякою мірою це спричинено недосконалим законодавством, юридичною необізнаністю значної частини населення України, відсутністю дієвого контролю держави за операціями у сфері ринку нерухомого майна та іншими чинниками, що не лише ускладнюють економічну ситуацію в державі, а й сприяють підвищенню активності злочинних груп і, як наслідок, збільшенню злочинності у вказаній сфері. Сказане обумовлює актуальність цієї проблеми.

Дослідженню стану злочинності на ринку нерухомості присвячені роботи вітчизняних вчених. Так, А. В. Микитчик, Б. О. Чупринський, Х. М. Михайлов, І. М. Горбаньов досліджували кримінально-правові та кримінологічні аспекти шахрайства з нерухомістю. Криміналістичні аспекти вивчення злочин-

ності у вказаній сфері в різні періоди досліджувалися такими вченими, як: Г. О. Чорний, В. С. Бондар, Н. В. Павлова.

Названі автори зробили чималий внесок у теорію і практику боротьби зі злочинами вказаної сфери. Однак у більшості праць злочинність у сфері ринку нерухомого майна розглядається у межах загальної злочинності проти власності.

Деякі російські вчені, зокрема В. Н. Антонов, С. Ю. Арзуманов, В. Л. Волков, І. В. Жеребчиков, М. А. Капустюк, Т. А. Огарь, Д. Н. Черномазов, охоплюють досить широкий спектр проблем злочинності у сфері ринку нерухомості, у тому числі кримінологічну детермінацію злочинності у цій сфері, заходи протидії та інші.

Водночас вітчизняних наукових праць, присвячених злочинності у сфері ринку нерухомості, на сьогодні не достатньо для повної оцінки складної ситуації, що склалася на сучасному етапі розвитку держави.

Метою цієї статті є висвітлення сучасного стану наукової розробки проблем злочинності у сфері ринку житлової нерухомості та вивченню правового, економічного змісту категорії «ринок житлової нерухомості».

Центральним у цій проблемі є термін «ринок нерухомості». Це поняття є комплексним, потребує визначення категорій «ринок» та «нерухомість». Так, у сучасній економічній літературі під поняттям «ринок» розуміють систему економічних відносин, пов'язаних з обміном товарів та послуг на основі широкого використання різноманітних форм власності, товарно-грошових і фінансово-кредитних механізмів [2]. У свою чергу поняття «нерухомість» закріплене на законодавчому рівні. Вважається обґрунтованим використання законодавцем термінів «нерухомість», «нерухоме майно», «нерухомі речі» як синонімів. У ст. 181 ЦК України визначено, що до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [3].

Слід зазначити, що поняття «ринок нерухомості» законодавчо не закріплене. Це служить підґрунтям для дискусій у юридичній літературі навколо цієї категорії.

На думку А. В. Микитчика, ринок нерухомості — сукупність загальних комплексних взаємовідносин, які пов'язані з розвитком (створенням) нових та управлінням (експлуатацією) вже існуючих об'єктів, і безпосередньо процес переходу майнових прав на нерухомість [4].

Слід погодитись з думкою російського вченого М. А. Капустюка, який зазначає, що ринок нерухомості — це соціально-економічний сектор, який має регіональний розвиток і являє собою сукупність об'єктів нерухомості, економічних суб'єктів, які оперують на ринкові, процесів функціонування ринку, які включають в себе створення, використання та обмін об'єктами нерухомості [5]. Таке визначення є обґрунтованим і відповідає об'єктивній реальності.

Коло учасників, які оперують на ринкові нерухомості, досить широке. Так, суб'єктами відносин, що функціонують на ринку нерухомості, є практично всі прошарки населення. Як слушно зазначає Т. Завора, до кола суб'єктів ринку

нерухомості слід віднести: покупців, продавців та професійних учасників, які в свою чергу поділяються на інституціональних, що представляють інтереси держави й діють від свого імені, і не інституціональних учасників, що працюють на комерційній основі (підприємці, брокери, оцінювачі об'єктів нерухомості, фінансисти, управителі нерухомістю та інші) [6].

Ринок нерухомості має свою власну внутрішню структуру, складається з окремих елементів, які взаємопов'язані між собою. Як слушно зазначає Л. С. Шевченко, в структурі ринку нерухомого майна залежно від масштабів охоплення виділяють: загальнонаціональний, регіональний, локальний; залежно від видів об'єктів поділяють на ринок землі, ринок будівель і споруд. Така структурна побудова є обґрунтованою і з нею слід погодитися [7].

Залежно від способу використання об'єктів нерухомого майна можна виділити: ринок споживчої нерухомості, виробничої нерухомості, комерційної нерухомості, дохідної нерухомості, інвестиційної нерухомості [7]. Слід зазначити, що вказана класифікація є недосконалою та неповною мірою відображає всю специфіку ринку нерухомого майна.

Більш адекватно сучасним реаліям буде відповідати такий поділ ринку нерухомості:

- ринок землі;
- ринок житлової нерухомості, який поділяється на:
  - первинний;
  - вторинний.
- ринок нежитлової нерухомості, який в свою чергу можна розділити на:
  - ринок комерційної промислової нерухомості;
  - ринок комерційної непромислової нерухомості;
  - та інші види нерухомості.

У цьому дослідженні основна увага приділена ринку житлової нерухомості у зв'язку з високою криміналізацією цього сегмента ринку в порівнянні з іншими сферами та значну шкоду, яка завдається жертвам злочинів з житловою нерухомістю. Адже втрата житла в результаті злочинної діяльності сприймається потерпілим як життєва катастрофа, бо житло сміливо можна віднести до головних економічних благ кожної людини.

У законодавстві України існує декілька термінів, які характеризують категорію «житлова нерухомість», тобто «об'єкт житлової нерухомості», «житлове нерухоме майно», «житло». Наразі тільки терміни «об'єкт житлової нерухомості» та «житло» знайшли своє відображення в сучасному законодавстві України. В п.14.1.129 Податкового кодексу України визначено, що об'єкти житлової нерухомості — це будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки [8]. Схоже за своєю суттю визначення знаходимо і в цивільному законодавстві. Так, в ст. 379 ЦК України житлом визнається житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначенні та придатні для постійного проживання в них. Вбачається обґрунтованим стверджувати, що поняття «житлова нерухомість» слід ототожнювати з поняттям «об'єкт житлової нерухомості», «житлове нерухоме майно», «житло».

Поняття «житло» також визначене Верховним Судом України: «Під житлом потрібно розуміти приміщення, призначене для постійного або тимчасового проживання людей (будинки, квартира, дача, номер у готелі тощо). До житла прирівнюються також ті його частини, в яких може зберігатися майно (балкон, веранда, комора тощо), за винятком господарських приміщень, не пов'язаних безпосередньо з житлом (гараж, сарай тощо)...» [9]. Як відомо, роз'яснення Верховного Суду України не є джерелами права, а направлені на впорядкування діяльності судів і одноманітність застосування судами законодавства. Таким чином, щоб уникнути плутанини, надалі при аналізі злочинності у сфері ринку житлової нерухомості будемо виходити з законодавчого визначення поняття «житло».

В юридичній літературі досить мало уваги приділено аналізу злочинності у сфері ринку житлової нерухомості. Перевага надається вивченню окремих злочинів, наприклад, тільки шахрайству у вказаній сфері. Вважається, що такий підхід унеможливує повне розуміння суспільної небезпеки криміналізації сфери ринку житлової нерухомості, а відсутність комплексного дослідження цієї сфери ускладнює профілактику та попередження злочинності не тільки в межах ринку житла, а й в інших сферах життя суспільства. Адже, як правило, вчиняються не окремі злочини проти власності, а здійснюється злочинна діяльність, яка охоплює і злочини у сфері службової діяльності, а в деяких випадках і скоюються посягання на здоров'я і життя потерпілих.

На наш погляд, дослідження злочинності у сфері ринку житлового нерухомого майна варто проводити в рамках інституціональної теорії криміналізації суспільства, методологічні засади якої обґрунтував В.М. Дрьомін. Злочинність у сфері ринку житлової нерухомості, відповідно до даної теорії, розглядається як різновид кримінальної практики, яка реалізує себе в конкретній діяльності [10, 116], у даному випадку — в злочинній діяльності у сфері ринку житлової нерухомості.

Діяльність злочинців є заздалегідь спланованою і вчиняється, як правило, особами з високим рівнем освіти, у тому числі юридично обізнаними. Особистість злочинця характеризується цілим набором специфічних якостей, властивостей та особливостей, які необхідно враховувати в процесі боротьби з цим різновидом девіантної поведінки. Як слушно зазначає С. С. Чернявський, особистісними рисами шахраїв, які відрізняють їх від інших злочинців, є здатність легко знайомитися, вступати у психологічний контакт з оточуючими. Важливе значення у цьому плані має вміння переконувати людей, урахувавши їх психологічні особливості. Типовими рисами шахраїв є хитрість, брехливість, динамічність поведінки залежно від ситуації та людей, з якими вони спілкуються. Неабияке значення мають акторські здібності шахраїв, вміння перетворюватися. За своєю зовнішністю — це люди, які вміють себе поводити та володіють неабиякими знаннями в галузі психології. Обираючи той чи інший спосіб обману, шахраї створюють певний імідж в уяві оточуючих людей і «працюють» у вибраному ними амплуа: «керівник солідної фірми», «щасливий власник нової квартири», «представник впливових кіл» тощо. Вони швидко

приспосовуються до нових умов життя, використовують з корисною метою новації законодавства та економіки [11].

Обґрунтованою є думка, що на ринку житлової нерухомості активно діє так званий «кримінальний бізнес». Самі ж кримінальні аспекти нерухомості є часткою більш загальної проблеми — проблеми організованої злочинності. Це зумовлене насамперед тим, що злочинні дії в цій сфері, як правило, вчиняються стійкими злочинними групами, які мають достатньо повну інформацію про осіб, вимушених у силу багатьох обставин змінювати свої житлові умови. Злочинність з нерухомим майно є найбільш небезпечною, оскільки групи осіб, які їх вчинюють, найбільш стійкі, і їм притаманні всі ознаки організованих злочинних груп: внутрішня структурованість, ієрархічність, чіткий розподіл функцій.

Разом з цим злочини у сфері ринку житла вчиняються й представниками інших, зовні благополучних прошарків суспільства, що дає підстави стверджувати, що злочинність у сфері житлової нерухомості в нашій країні стала свого роду способом життя.

Злочинності в сфері ринку житла характерна висока латентність, що є надзвичайно небезпечним, адже потерпілі не можуть відновити свої порушені права, а в деяких випадках залишаються без засобів на виживання. Як зазначається кримінологами, «штучна латентність перевищує масштаби зареєстрованої злочинності не менше ніж в сім разів. Реальною стає загроза латентної віктимізації населення, коли жертви злочинів масово не звертаються до правоохоронних органів в зв'язку з втратою до них довіри» [10, 217]. За міжнародними оцінками, обсяг прихованих злочинів визначається на рівні 60 % усієї злочинності [12]. Таким чином, обґрунтованим вважається твердження, що фактичний стан злочинності в країні не відповідає дійсності. Це позбавляє можливості визначити розмір завданої шкоди, порушується принцип невідворотності покарання, створюються обставини безкарності за вчинення особою суспільно небезпечного діяння, у злочинця з'являється мотивація вчинення нових суспільно небезпечних діянь тощо. Та й самі факти несвоєчасного реагування уповноважених державних органів на вчинені суспільно небезпечні діяння, стаючи відомими населенню, знижують його довіру до суб'єктів правоохоронної діяльності. Перелічені обставини впливають як на здійснення запобіжної діяльності, так й на процеси побудови в країні правової, демократичної держави [13].

Незважаючи на високу суспільну небезпеку злочинів у сфері ринку житла, зараз не вироблено ефективних превентивних засобів, які могли б служити дієвими гарантіями захисту прав і законних інтересів як професійних учасників відносин у сфері ринку житлової нерухомості, так і її власників.

Швидкий розвиток ринку нерухомості, значний обіг фінансових коштів неможливий без створення заходів державного захисту від злочинних посягань. Проте на сучасному етапі у державі відсутня єдина скоординована політика запобігання та протидії злочинності у сфері ринку житлової нерухомості. Законотворча діяльність є безсистемною, непослідовною і має у більшості випадків репресивну спрямованість.

Діяльність держави з протидії злочинності у сфері ринку житлового нерухомого майна не має належного наукового забезпечення, нові технології та методики розробляються повільно, а наявні розробки впроваджуються недостатньо активно. Унаслідок цього заходи у сфері боротьби зі злочинністю у вказаній сфері, що здійснюються правоохоронними органами, не мають консолідованого і системного характеру.

Висновки. Вивчення злочинності у сфері ринку житлової нерухомості та заходів протидії їй має надзвичайно важливе теоретичне і практичне значення та потребує якісно нового наукового вивчення. Мета такого дослідження — кримінологічна характеристика злочинності у сфері ринку житлового нерухомого майна та розробка на підставі її аналізу науково обґрунтованих рекомендацій щодо ефективного запобігання злочинам цієї категорії.

Для досягнення зазначеної мети слід визначити першочергові завдання, до яких варто віднести: дослідження сучасного стану і напрямів наукової розробки порушеної проблеми в кримінологічній науці; вивчення правового та економічного змісту ринку житлової нерухомості за законодавством України; здійснення юридичного аналізу складів злочинів, що вчиняються у вказаній сфері, та проведення диференціації основних способів їх вчинення; дослідження та систематизація ознак особистості злочинця та потерпілого у справах щодо злочинів у сфері ринку житлового нерухомого майна; вивчення детермінантів злочинності у вказаній сфері; розроблення науково обґрунтованих заходів, спрямованих на протидію злочинності у вказаній сфері шляхом внесення змін до законодавства; розроблення пропозицій щодо вдосконалення діяльності органів державної влади у боротьбі зі злочинністю у сфері ринку житлової нерухомості і подолання його негативних соціальних наслідків.

Вирішення окреслених завдань сприятиме ефективній протидії злочинності у вказаній сфері та повинно бути проведене з урахуванням розробок у вітчизняній та зарубіжній кримінологічній науці.

### Література

1. Основи економічної теорії : підручник / О. О. Мамулай, О. А. Грищенко, Л. В. Грищенко [та ін.] ; за заг. ред. О. О. Мамулая. — К. : Юрінком Інтер, 2005. — 480 с.
2. Економічна теорія: політекономія : підручник / за ред. В. Д. Базилевича. — К. : Знання, 2006. — 631 с.
3. Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356.
4. Кримінологічні засади запобігання шахрайству з нерухомістю : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / А. В. Микитчик ; Київ. нац. ун-т внутр. справ. — К., 2008. — 20 с.
5. Кримінологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке недвижимости : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / М. А. Капустюк. — М., 2010. — 25 с.
6. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні // Економіст. — 2006. — Жовтень, № 10. — С. 40–43.
7. Основи економічної теорії : підручник / за заг. ред. Л. С. Шевченко. — Х. : Право, 2008. — 448 с.
8. Податковий кодекс України від 14.12.2011 // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 13–14, 15–16, 17. — Ст. 112.

9. Постанова Пленуму Верховного суду України № 10 від 06.11.2009 року «Про судову практику у справах про злочини проти власності» [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v0010700-09>.
10. Дрьомін В. М. Злочинність як соціальна практика: інституціональна теорія криміналізації суспільства : монографія / В. М. Дрьомін. — О. : Юрид. л-ра, 2009. — 616 с.
11. Чернявський С. С. Зв'язок елементів криміналістичної характеристики шахрайства у сфері обігу житла [Електронний ресурс] / С. С. Чернявський, І. М. Попова. Режим доступу : [www.pbuv.gov.ua](http://www.pbuv.gov.ua).
12. Кримінологія. Загальна та Особлива частина : підручник / І. М. Данишин, В. В. Голіна, М. Ю. Вадуйська [та ін.]; за заг. ред. В. В. Голіни. — 2-ге вид., переробл. і допов. — Х. : Право, 2009 — 288 с.
13. Актуальні проблеми латентної злочинності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / В. Ф. Оболенцев ; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. — Х., 2001. — 19 с.

### Анотація

*Дикий О. В.* До питання вивчення злочинності на сучасному ринку житлової нерухомості в Україні. — Стаття.

Стаття присвячена дослідженню проблем злочинності в сфері ринку житла. Злочинність у сфері ринку житлової нерухомості порівняно новий різновид злочинних посягань проти власності. Високий ступінь суспільної небезпеки злочинності в цій сфері обумовлений, перш за все, заподіянням значної матеріальної шкоди. У сучасних умовах одним з важливих завдань виступає вдосконалення кримінального законодавства і практики його застосування в сфері охорони житлового нерухомого майна.

*Ключові слова:* злочинність, ринок житла, об'єкт житлової нерухомості.

### Аннотация

*Дикий О. В.* К вопросу изучения преступности на современном рынке жилой недвижимости в Украине. — Статья.

Статья посвящена исследованию проблем преступности в сфере рынка жилья. Преступность в сфере рынка жилой недвижимости — сравнительно новый вид преступных посягательств против собственности. Высокая степень общественной опасности преступности в данной сфере обусловлена, прежде всего, причинением значительного материального ущерба. В современных условиях одной из важных задач выступает совершенствование уголовного законодательства и практики его применения в сфере охраны жилого недвижимого имущества.

*Ключевые слова:* преступность, рынок жилья, объект жилой недвижимости.

### Summary

*Dykii O. V.* To the question of studying of crime at the modern of housing real estate market in Ukraine. — Article.

The article researches the problems of crime in the area of housing market. The crime in the field of housing market is a relatively new kind of criminal offences against property. The high level of public danger of crime in this area is first and foremost determined by causing considerable material damage. In modern conditions one of the most important tasks is the improvement of criminal legislation and its enforcement in the field of residential real estate.

*Keywords:* crime, housing market, residential real estate.