



В статті обоснована целесообразность изучения юридических лиц-жертв преступлений в криминологии. Проанализировано соотношение понятий потерпевшего и жертвы преступления. Разработано понятие и виды виктимного поведения юридического лица. Приведена классификация юридических лиц-жертв преступлений. Предложены меры виктимологической профилактики в отношении юридических лиц.

Present article justifies the viability of study of legal entities-victims of crimes in criminal science. Correlation of notions complainant and crime victim is analyzed. Notion and types of victim behavior of legal entity is elaborated. Classification of legal entities-victims of crime is presented. Victimization preventive services toward legal entities are suggested in the article.

Література

1. Кримінальний процесуальний кодекс України від 13.04.12 № 4651-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/4651-17/print1391636119499655>.

2. Кримінально-процесуальний кодекс України від 28.12.60 № 1001-05 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1001-05/print1396651798094608>.

3. Александров Ю.В. Криминологія: Курс лекцій / Ю.В.Александров, А.П.Гель, Г.С.Семаков. – К. : МАУП, 2002. – 296 с.

4. Курс криминології: загальна частина. Підручник: У 2 кн. Кн.1 / О.М. Джужа, П.П. Михайленко, О.Г. Кулік та ін. – К. : Юрінком Інтер, 2001. – 352 с.

5. Присяжнюк Т.І. Потерпілий від злочину: проблеми правового захисту / Т.І. Присяжнюк. – К. : Центр учбової літератури, 2007. – 240 с.

6. Потерпілий від злочину (міждисциплінарне правове дослідження) / за заг. ред. Ю.В. Бауліна та В.І. Борисова. – Х. : Вид-во Кроссрод, 2008. – 364 с.

7. Адміністративне право України. Академічний курс: підруч.: У двох томах: Том 1. Загальна частина / Ред. колегія: В.Б. Авер'янов (голова). – К. : Видавництво «Юридична думка», 2004. – 584 с.

8. Иванов Ю.Ф. Криминологія: навч. посіб. / Ю.Ф. Иванов, О.М. Джужа. – К. : Вид. ПАЛИВОДА А.В., 2008. – 292 с.

УДК 343.3/.7

О. Кришевич,

кандидат юридичних наук, доцент, професор кафедри кримінального права
Національної академії внутрішніх справ

СПОСОБИ ШАХРАЙСТВА НА РИНКУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Захист права власності є одним із першочергових завдань для держави, оскільки це право становить основу для забезпечення інших соціально-економічних прав. Нерухоме майно – це специфічний об'єкт цивільного обігу, виступає безпосереднім предметом шахрайства не саме собою як майно, що має унікальні фізичні, економічні та правові параметри, а як засіб реалізації злочинного умислу, спрямованого

врешті-решт на заволодіння майновими правами чи грошовим еквівалентом. Чинне законодавство до нерухомого майна у ст.181 ЦК України відносить, насамперед, земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Ринок нерухомості становить особливий інтерес для криміногенних елементів, і це закономірно, оскільки





нерухомість нині є найбільш вигідним капіталовкладенням. Характерною особливістю шахрайства з нерухомістю є високий рівень латентності, велика кількість кримінально-караних діянь узагалі підлягає цивільно-правовій оцінці, а кримінальні справи за фактом шахрайства не порушуються, і це пояснюється недосконалістю цивільно-правового законодавства у сфері нерухомого майна та більшості працівників правоохоронних органів бракує потрібного досвіду й достатніх професійних знань для виявлення та розслідування шахрайства з нерухомістю.

Предмет дослідження – суспільні відносини, які виникають з приводу вчинення шахрайства з нерухомістю в умовах сучасної економіко-правової ситуації в Україні.

Теоретичне підґрунтя дослідження протидії шахрайству з нерухомістю розглядалися у працях російських вчених: В.Н. Антонова «Злочинні посягання на ринок житла (кримінологічні і кримінально-правові аспекти)», Д.В. Астаф'єва «Особливості початкового етапу розслідування шахрайства в сфері купівлі продажу нерухомості», А.В. Шарова «Розслідування шахрайства в сфері обігу житла», та українських вчених О.В. Лисодеда «Кримінологічні проблеми шахрайства», О.В. Смаглюка «Шахрайство за Кримінальним кодексом України 2001 року», Н.В. Павлової «Особливості розслідування шахрайства пов'язаного з відчуженням приватного житла».

На практиці схеми вчинення шахрайства з нерухомим майном багатоманітні і мають власну специфіку, зумовлену видом майна, щодо якого вчинено злочин, особою шахрая і характеристиками осіб, стосовно яких вчиняється шахрайство. Разом з тим усю багатоманітність способів шахрайства з нерухомим майном можна систематизувати і виділити найтиповіші способи вчинення злочинів, для вжиття заходів для запобігання таким діям. Увесь масив способів шахрайських дій можна класифікувати за різними підставами. Пер-

ша – сфера діяльності шахраїв. Друга – предмет злочинного посягання, яким виступають гроші чи майнові права, що об'єктивовані у відповідних (правовстановлюючих) документах і які переходять в результаті шахрайства до злочинця. Спосіб здійснення злочинів у сфері нерухомості обов'язково містить у собі *п'ять характерних елементів*: одержання документів, що дають право володіти або розпоряджатися квартирою; одержання документів, що засвідчують особистість потерпілого, ключів від квартири; заволодіння квартирою; оформлення продажу; виписки потерпілого з квартири.

Загальна схема шахрайства на ринку нерухомого майна така:

1. *Пошук жертви.* Інформація про осіб з «групи ризику» збирається або за допомогою держустанов, які ведуть відповідний облік (це ЖЕКи, паспортні столи, міліція, БТІ, соціальні служби, лікарні), або за допомогою недержавних організацій, які інколи видають себе як «благодійні».
2. *«Обробка» жертви.* Перший спосіб – до жертви приходять «благодійники» і входять в довіру, другий спосіб – груба сила: викрадення, споювання, насильницький підпис документів тощо.
3. *Первинне відчуження.* Перший продаж оформлюється на ім'я члена угруповання – це люди, яким нема чого втрачати. Якщо ж з'являються родичі, що претендують на квартиру, або власник – тоді квартира перепродається від імені «першої особи» – це член нижчої ланки бандитського угруповання, що має вигляд добропорядного набувача, хоча квартиру він «купує» за дорученням та прикидається «наївним та довірливим». На час, поки тривають судові справи (а це можуть бути роки), нерухомість використовується для отримання максимальної вигоди та затагнути час (часто у людей, що хочуть повернути свої квартири, просто не вистачає коштів, щоб довгий час приймати участь у судових процесах та наймати адвокатів).
4. *Остаточне відчуження.* Якщо після першого відчуження з'ясується, що жертву було об-

рано правильно, – квартира продається звичайним покупцям.

II «Будівельні афери». Компанія одержує земельну ділянку в користування й імітує початок робіт (проводиться рекламна кампанія із пропозицією купувати квартири в новобудові, ціна квадратного метра на яку нижче за середню ринкову). Кошти громадян, отримані від таких продажів, використовуються з метою особистого збагачення керівників компаній, але не для будівництва будинку, а коли вже зібрана певна сума, будівельна компанія попросту зникає. Один із варіантів реалізації цієї схеми – це використання організацій соінвесторів. Як приклад фірма укладає договори з організаціями-соінвесторами, по яких від їхнього імені й за їх же рахунок залучає кошти громадян; а також договори з організацією-забудовником про вкладення коштів відразу в кілька об'єктів. Знайшовши пайовиків і зібравши з них кошти, фірма зникає. Тим самим «кидає» як забудовника, так і пайовиків. Також у таких схемах часто використовуються цільові облигації. Суть схеми полягає в тому, що в обмін на вкладені в будівництво кошти інвестори одержують цінні папери. Інтереси покупців квартир, що купують на етапі будівництва цільові облигації, з одного боку, захищені, оскільки кожен випуск облигацій реєструється Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку, однак повернути кошти за такими цінними паперами не можуть.

III. Використання фіктивних угод з нерухомим майном. Такі схеми являються лише частинами більш складних і використовуються на першому етапі відмивання – розміщення брудних коштів і для надання їм легального вигляду. Обов'язковою умовою є фальсифікація документів стосовно об'єкта угоди. Відмивання коштів злочинного походження відбувається шляхом здійснення фіктивного продажу об'єктів нерухомого майна. А саме:

- використання втрачених, підроблених документів, що посвідчують особу;

- походження капіталів, залучених при проведенні операцій з нерухомим майном, невідоме;

- покупцем виступає юридична особа з незначним періодом діяльності (як правило, такий термін не перевищує трьох місяців з дня державної реєстрації);

- відсутня угода купівлі-продажу нерухомого майна;

- відсутні майнові права на об'єкт, який передається угодою купівлі-продажу;
- інформація в угоді купівлі-продажу є непослідовною або некоректною;

- угода купівлі-продажу юридично недієздатна.

IV. Використання складних позик і кредитних ресурсів. Поширеним способом поповнення компанією своїх обігових коштів є залучення кредитних ресурсів, та популярним є отримання позики від іншої компанії. Такі позики широко використовуються на ринку нерухомого майна, а зловживання такими позиками використовуються злочинцями для легалізації злочинних коштів. Посередник на кошти, одержані злочинним шляхом, купує за низькою ціною об'єкт, а потім перепродає його зловмиснику за значно вищою ціною. Тобто, завдяки штучному завищенню вартості нерухомості, посередник отримує не тільки прибуток, але й легалізує злочинні кошти. Відмінною ознакою такої схеми може бути циклічний перепродаж об'єктів, а також участь «транзитних», фіктивних фірм. При цьому може використовуватись фальсифікація оціночної документації на нерухомість, договорів купівлі-продажу. Як правило, такі схеми є частиною більш складної схеми та використовуються безпосередньо для надання брудним коштам легального вигляду.

Також хотілось звернути увагу на способи шахрайства на ринку житла:

1. *Навмисне приховування інформації, що дозволяє розірвати вже укладену операцію в збиток покупцю квартири.* В квартирі може проживати людина, яка перебуває на обліку в психоневрологічному диспансері, або пацієнт наркодиспансера. Не знаючи про це,



купуєте квартиру, а через деякий час родичі цієї людини відправляються в суд з довідкою про його неосудність і розривають угоду. При цьому суд, звичайно, ухвалює рішення про те, що покупцю квартири повинні повернути сплачені за неї гроші, але сума, вказана в договорі купівлі-продажу квартири, як правило, набагато менше за ту, яка реально була сплачена за квартиру, і немає ніякої упевненості у тому, що навіть ця сума буде вам повернена; крім того, така угода може опротестуватися протягом аж десяти років, а за цей час сплачені вами гроші будуть витрачені. Не менше турбот може причинити і купівля квартири, в якій проживала людина, що відбуває покарання в місцях позбавлення волі, тому що коли він у в'язниці, то виписується з квартири, але при цьому права на мешкання в ній не втрачає.

2. Підробка документів. В процесі оформлення операції купівлі-продажу квартири доводиться мати справу з великою кількістю різних документів. Саме вони служать підставою для здійснення операції і з ними пов'язані різноманітні способи шахрайства. До способів, що найчастіше зустрічаються, підробки документів відносяться:

- переклейка фотографії (подібну підробку уважний громадянин може виявити сам, звернувши увагу на неспівпадання видавлених букв на паспорті і на фотографії, написання реквізитів документа не спеціальним чорним чорнилом, а іншими, нечіткість самої фотографії і ін.);

- використання листів різних паспортів в паспорті одного громадянина (у таких підроблених документах, як правило, не співпадають серії і номери паспорта на сторінках, що уважний громадянин також здатний виявити самостійно);

- постановка підроблених штампів прописки (реєстрації) в паспортах (характерними ознаками даного способу підробки є нечіткість самого штамп прописки, неспівпадання адреси прописки і номера відділення міліції, відсутність штампів виписки з іншої адре-

си або неспівпадання адреси виписки номеру відділення міліції, на території якого знаходиться квартира);

- використання змонтованих ксерокопій документів, що засвідчують особу;

- використання закордонних паспортів, в яких не вказана адреса прописки (реєстрації);

- пред'явлення фальшивих платіжних документів;

- пред'явлення фальсифікованих документів, підтверджуючих володіння квартирою.

3. Обман за дорученням. Злочинці під приводом надання допомоги в обміні або розселенні одержують від власника квартири генеральну довіреність на право скоювати будь-які операції з квартирою, потім оформляють договір купівлі-продажу квартири без участі власника і навіть його виписують з неї без відома останнього. Іноді в цілях незаконного заволодіння чужою житловою площею шахраї використовують фіктивну довіреність на право розпорядження нерухомістю.

4. Продаж квартири по змові декількох осіб. Досить часто подаються позови про визнання договору купівлі-продажу квартири недійсним як операції, вчиненої під впливом насильства і погроз. Продавець квартири попередньо домовляється з родичами або знайомими про певну поведінку на суді, потім продає квартиру і через деякий час подає позов до суду про визнання договору купівлі-продажу недійсним на тій підставі, що він уклав угоду під впливом погроз з боку тих осіб, з якими він наперед домовився. Результат справи залежить від того, наскільки правдоподібно це відбуватиметься, і чи вдасться переконати суд. При продажу квартири, що є загальною сумісною власністю подружжя, необхідна згода іншого. Проте цілком реальна ситуація, коли подружжя вирішує «нажитися» на продажу квартири і наперед домовляються про сумісність. Якщо в паспорті чоловіка-продавця стоїть штамп про реєстрацію штамп,

то нотаріус обов'язково зажадає згоду на операцію дружини. Проте паспорт можна «втратити» і натомість одержати «чистий», без штампів про реєстрацію браку. В цьому випадку після здійснення операції дружина може подати позов до суду про визнання операції недійсною на тій підставі, що у неї не запитали згоди, а вона була проти. У результаті суд все поверне на свої місця, а покупцю будуть повернені (можливо) гроші в сумі, обумовленій в договорі купівлі-продажу. Недійсним може бути визнаний договір купівлі-продажу квартири у разі визнання недійсним первинного договору передачі квартири у власність. В цьому випадку також може мати місце зловмисна змова проживаючих в квартирі осіб. 5. *Відмова від оплати квартири.* Хоча і рідко, але все таки зустрічаються випадки неправомірного заволодіння квартирою без її оплати (повної, часткової або наперед обумовленої суми). Злочинець при покупці квартири просто не виплачує гроші, або частину обіцяної суми за здійснення операції, а потерпілими стають соціально деградовані особи та недієздатні особи і т.д. 6. *Виготовлення фальшивих свідоцтв про смерть на живу людину.* Жертвами стають ті, хто здає квартиру на довгий час. Орендувавши квартиру, шахраї купують бланк свідоцтва про смерть, вписують туди дані господаря, виготовляють заповіт і звертаються в державну нотаріальну контору за свідоцтвом про право на спадкоємство квартири. Після цього житлова площа продається. 7. *Продаж житла з обтяженнями.* Продаються квартири, що знаходяться під судовим або прокурорським арештом, з відмовою в реєстрації прав або ж з цивільними обтяженнями (спадкова суперечка, застава, рента, порушення прав неповнолітніх і ін.). Такі варіанти пропонуються покупцям або по підроблених документах, або з уявним врегулюванням майнових прав. 8. *Продаж квартири по явно помилковій довіреності.* Змова між шахраями і реальним власником, тому що останній

дає довіреність на здійснення операції від свого імені, а потім її анулює. Після здійснення операції купівлі-продажу звертається до суду, стверджуючи, що квартиру продали проти його волі. Або інший варіант: у довіреності ставиться «неправильний» підпис, яку потім в судовому порядку, через експертизу почерку, можна визнати за ту, що належить не «тій» особі, а операція купівлі-продажу признається недійсною. 9. *Операція купівлі-продажу нерухомості, яку легко розірвати.* Операція скоюється так, щоб надалі її було легко визнати в судовому порядку недійсною з двосторонньою реституцією, тобто це означає продавцю повертається назад квартира, покупцю – грошова сума, вказана в договорі. Звичайно, в такому договорі указується сума по довідці БТІ, в декілька разів менша за реальну. Її занижують, щоб заощадити на послугах нотаріуса або уникнути оподаткування. 10. *Лжеоформлення.* Для оформлення операції шахраї користуються липовим друком нотаріусів або відкривають псевдонотаріальну контору. Нотаріус може бути і справжній, але аферисти дуже технічно підведуть до його двійника. 11. *Квартира продана разом з хазяїном.* Бувають випадки, коли продавець бере гроші за квартиру, а сам не хоче виписуватися з неї і більше того, залишається там жити. Привід: немає грошей, нікуди йти і т. д. Згідно із законом він має право повертати борг частинами, але це може затягнутися на десятки років. 12. *Одна квартира – багато хазяїв.* Шахраї продають квартиру відразу декільком людям, беруть з кожного гроші і ховаються за кордоном. Ця схема найбільш популярна. Торкається не лише продажу житла, але і здачі в оренду. 13. *Платний перегляд.* Так звані «чорні ріелтори» беруть плату за перегляд квартири і показують клієнтові декілька варіантів. Причому ці квартири ніхто і не збирається продавати. Потім встановлюють велику ціну або нереальні умови. Клієнт природно відмовляється, але гроші за перегляд



йому ніхто не повертає. 14. *Махінації з приватизацією*. Продається не приватизована квартира з документами на подальшу приватизацію і доручення. Покупець не біжить відразу приватизувати квартиру, а продавець в цей час заявляє, що документи загублені і відновлює їх. Потім приватизовує квартиру і знову продає іншому покупцеві.

Для попередження способів шахрайських дій щодо нерухомості необхідно застосовувати *правовий режим*:

- право власності й інші майнові права на нерухомість, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації;

- правочини, предметом яких є нерухомість, укладаються у письмовій формі і, як правило, підлягають нотаріальному посвідченню; передача або повернення в оренду нерухомості обов'язково оформлюється відповідним документом;

- зобов'язання, предметом якого є нерухомість, за загальним правилом виконується в її місцезнаходженні;

- право власності на нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації;

- встановлено особливий порядок набуття права власності на нерухомість і більш тривалі терміни набуття давності;

- діють спеціальні правила здійснення правочинів з нерухомістю, що передбачають залежність прав на земельну ділянку від прав на інші нерухомі об'єкти, розташовані на ній.

Основною умовою, яка гарантує «чистоту» цивільно-правового договору з нерухомим майном, є наявність документів, які безпосередньо свідчать, у кого у власності перебуває відчужуваний об'єкт нерухомості, оскільки відповідно до ст. 328 ЦК України тільки власник має право на володіння, використання і розпорядження належним йому об'єктом нерухомості у повному обсягу. Нині закріплення права власності на нерухоме майно набувається в результаті цивільно-правової угоди – договору купівлі-продажу (найбільший

об'єм), дарування, обміну, спадкування чи в результаті приватизації, а також внаслідок дольової участі потенційного власника (фізичної чи юридичної особи) у спорудженні будівельної організацією об'єкта житлової нерухомості. Суворе дотримання цього встановленого порядку може стати ефективною умовою захисту учасників договорів з нерухомим майном і заходами запобігання шахрайським посяганням на належні й передавальні майнові права.

Сьогодні в кримінальному законодавстві не міститься самостійної норми, яка відповідала б завданням захисту майнових прав добросовісних учасників операцій з нерухомим майном, а заволодіння нерухомістю шляхом вчинення шахрайства порушує не тільки майнові права потерпілого, але й конституційні права і свободи. Неправомірне придбання майнових прав, яке дозволяє повною мірою розпоряджатися чужим для винного нерухомим майном, необхідно розглядати як самостійний майновий злочин, який має специфічні ознаки, виділяючи його з кола інших злочинів проти власності, тому доцільно даний вид злочинного посягання виділити «шахрайство у сфері нерухомості» в окрему частину і доповнити ст. 190 КК України формулюванням: «Шахрайство, вчинене набуттям права на чуже нерухоме майно..».

Ключеві слова: способи шахрайства, нерухоме майно, ринок житла.

В статті розкриваються основні способи шахрайства на ринку нерухомого майна, особлива увага приділена ринку житла. Зосереджена увага на загальній схемі шахрайства на ринку нерухомого майна. Розглянуті характерні елементи способів здійснення шахрайства на ринку нерухомого майна.

В статье раскрываются основные способы мошенничества на рынке недвижимого имущества, при этом особое внимание уделено жилищному рынку. Сосредоточено внимание на общей схеме мошенничества на рынке недвижимого имущества. Рас-



смотрены характерные элементы способов совершения мошенничества на рынке недвижимого имущества.

In the article the basic methods of swindle open up at the market of the real estate, the special attention is spared to the market of accommodation. Rapt attention is on the general chart of swindle at the market of the real estate. The considered characteristic elements of methods of realization of swindle are at the market of the real estate.

Література

1. Корольчук В.В. Вчинення шахрайства у сфері житлового будівництва / В.В. Король-

чук // *Наук. Вісн. / Київ. Нац. Ун-т внутр. Справ.* – К., 2006. – № 3. – С. 146–153.

2. Павлова Н.В. Тенденції розвитку шахрайства в житловій сфері / Н.В. Павлова // *Вісн. Запорізького юрид. Ін-ту.* – Запоріжжя, 2004. – № 2. – С. 196–197.

3. Рубан К. Способи вчинення злочинів у сфері приватизації державного і омунального майна та їх кваліфікація / К. Рубан // *Право України.* – 2006. – № 2. – С. 73–75.

4. Основні напрямки запобігання шахрайству з нерухомістю [Електронний ресурс] / А. В. Микитчик // *Юридичні консультації, нормативно-правові акти, статті.* – 2008. – Режим доступу: <http://propраво.org.ua/osnovni-napryami-zapobigannya-shahraystva/>.

УДК 349.2

I. Lagutina,

Candidate of Law Sciences, Associate Professor at the Department of Labour Law and Social Security Law National University «Odessa Academy of Law»

THE RIGHT TO PROTECTION OF EMPLOYEE'S PERSONAL DATA

Protection of employee's personal information should enjoy great importance in the exercise of rights and obligations the employer has as a stronger party in employment relationships.

The protection of personal data as fundamental right studied such ukrainian scientists as V.M. Brizhko, V.A. Luzhetsky, A.V. Pazyuk, A.M. Chernobay, G.I. Chanyshcheva, R.I. Chanyshchev and russian scientists: S.S. Bogatirenko, A.S. Dolgov, A.M. Lushnikov, N.L. Liutov, A.S. Markevich, A.B. Prosvetov, V.I. Sedov, E.A. Stepanov, L.V. Tikhomirov, and also foreign scientists such as W. Berka, C. Grabenwarter, S. Gutwirth, D. Harris, P. De Hert, Y. Pouillet, M. Tinnefeld.

The purpose of this article is to analyze approaches to the definition of personal data, the legal regulation of personal data protection. Personal data is defined as any information related to

an identified or identifiable employee. An employee is identifiable if by putting together different data contained in one or more files or documents the employee's identity can be determined.

Data protection refers to limits on the processing and use of personal data. This includes data about employees, such as personal health records, and data created or used by employees in emails or internet use.

The purpose of data protection is to protect individuals from the consequences of any form of processing of personal data, but particularly computer processing, and thereby to safeguard the right of self-determination over personal data.

In labour law, the employer may lawfully store personal data about employees provided that it is necessary in order to achieve the purpose of the employment relationship. This is

