

ЖИТЛОВА НЕРУХОМІСТЬ ЯК ПРЕДМЕТ ЗЛОЧИНІВ ПРОТИ ВЛАСНОСТІ

HOUSING ESTATE AS THE SUBJECT OF CRIMES AGAINST PROPERTY

Дикий О.В.,

*аспірант кафедри кримінології
та кримінально-виконавчого права*

Національного університету «Одеська юридична академія»

Стаття присвячена вивченню житлової нерухомості як предмета злочинів проти власності. Проаналізовано різні точки зору науковців щодо встановлення предмета злочинів проти власності в сфері обороту житлової нерухомості. Автором обґрунтовується, що злочинні посягання, які вчиняються в сфері обороту житлової нерухомості, посягають не на житлову нерухомість як річ, предмет матеріального світу з певними фізичними властивостями і правовим статусом, а на сукупність визначених цивільним законодавством майнових прав, що належать законному власникові.

Ключові слова: предмет злочину, права на майно, житлова нерухомість, злочини проти власності.

Стаття посвячена изучению жилой недвижимости в качестве предмета преступлений против собственности. Проанализированы различные точки зрения ученых по установлению предмета преступлений против собственности в сфере оборота жилой недвижимости. Автором обосновывается, что преступные посягательства, совершаемые в сфере оборота жилой недвижимости, посягают не на жилую недвижимость как вещь, предмет материального мира с определенными физическими свойствами и правовым статусом, а на совокупность определенных гражданским законодательством имущественных прав, принадлежащих законному владельцу.

Ключевые слова: предмет преступления, права на имущество, жилая недвижимость, преступления против собственности.

The article is dedicated to the researching of housing estate as the subject of crimes against property. Different points of view of the scientists have been analyzed according to the establishment of the subject against property in the sphere of the turnover of housing estate. The author argues that criminal assaults, which are committed in the sphere of the turnover of housing estate, do not infringe the housing estate as a thing, the subject of material world with the certain physical characteristics and legal status; such criminal assaults infringe the complex of the property rights, enshrined by the civil legislation, which belongs to the legitimate owner.

Key words: subject of crime, property rights, housing estate, crimes against property.

Постановка проблеми. Предмет злочину відіграє важливу роль як в практиці правотворення, так і правозастосування. Вчення про предмет злочину, від часу його виникнення і дотепер, завжди вирізнялось дискусійними положеннями і розвивалося завдяки необхідності встановлення предмета злочину у правозастосовній діяльності чи у процесі наукового тлумачення кримінально-правових норм. Саме тому зазначене вчення не викликає жоднайменшого сумніву в його призначенні слугувати розвитку кримінально-правової теорії і вдосконаленню юридичної практики [8]. Особливої уваги заслугове вивчення житлової нерухомості як предмета злочинів проти власності. Таке дослідження має не лише теоретичне, а й практичне значення, оскільки від цього залежить розуміння відповідного об'єкта кримінально-правової охорони.

Стан дослідження. Дослідженню предмета злочинів проти власності було присвячено чимало робіт вчених: Н.О. Антонюка, А.Г. Безверхова, М.П. Бикмурзина, А.І. Бойцова, В.П. Смельянова, І.В. Жеребчикова, В.Н. Куц, С.В. Лашука, А.А. Музики, П.В. Олійника, О.В. Смаглока, А.В. Шарова та інших. Вказані вчені зробили значний вклад у розробку вчення предмету злочину проти власності, проте у більшості випадків вивчення авторами питання, пов'язаного з житловою нерухомістю як предмета злочину проти власності, здійснювалось фрагментарно.

Метою цієї статті є дослідження наукових та законодавчих положень щодо визначення житлової нерухомості в якості предмета злочинних посягань проти власності.

На сьогодні сфера обороту житлової нерухомості є однією з найбільш криміналізованих елементів сучасної економіки держави. Значна кількість поодиноких злочинів та системна злочинна діяльність утворюють окремий вид злочинності, який представляє небезпеку не тільки для окремих категорій громадян, а й для суспільства в цілому.

Безспірним є той факт, що житлова нерухомість, як і будь яке інше майно, потребує кримінально-правової охорони. Проте незважаючи на високу цінність житла як для окремих осіб, так і для держави в цілому, в нормах чинного КК України відсутня спеціальна норма, присвячена майновим посяганням на житлову нерухомість іншої особи, що не дозволяє в повній мірі захистити права власника, інших володільців та осіб, які функціонують в сфері обороту житлової нерухомості. При цьому заслугове уваги думка вчених, що житлова нерухомість, залишаючись невиділеною із загальної групи предметів злочинів проти власності, як би прирівнюється до рухомого майна, що стирає межу між ними, як наслідок, ускладнюється кваліфікація злочинів, предметом яких виступає житлова нерухомість [4].

У силу фізичних властивостей житлової нерухомості у сучасній кримінально-правовій літературі обґрунтовано зазначається, що посягання на неї можливо не в усіх формах. Притаманні їй фізичні властивості виключають можливість її викрадення таємним, відкритим або насильницьким способами, характерними, відповідно, для крадіжки, грабежу і розбою. Такі об'єктивно непереміщувані об'єкти не можуть бути предметом зазначених способів розкрадання ще і в силу своїх юридичних властивостей. Особлива економічна цінність житлової нерухомості визначила спеціальний правовий режим, що забезпечує публічність і гласність набуття та переходу речових прав на такі об'єкти. Відповідно до частини 2 статті 182 ЦК України державна реєстрація прав на нерухомість є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом, а відповідно до частини 4 статті 334 ЦК України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону. Сам порядок державної реєстрації регулюється ЦК України та Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV [5] та іншими нормативно-правовими актами. При цьому права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають лише з моменту такої реєстрації. Вважається, що метою такого обмеження є прагнення законодавця посилити державний контроль над оборотом нерухомості, виключити зловживання, захистити інтереси учасників угод з нерухомим майном.

Тому при самовільному заволодінні об'єктом житлової нерухомості винний не набуває права власності, а таке діяння не може розглядатися в якості злочинів проти власності, а повинно бути кваліфіковано залежно від способу вчинення злочину за іншими статтями КК України. Для набуття майнових прав на об'єкт житлової нерухомості винному не залишається іншого способу, як спонукати або примушувати власника до передачі винному прав на майно, що за прямою вказівкою закону можливе лише шляхом шахрайства чи вимагання.

Заслужує уваги також дискусія науковців про визнання майнових прав на об'єкт житлової нерухомості предметом злочинів проти власності. При цьому одні автори виключають з предмету злочину майнові права, інші ж вчені навпаки. Зокрема, при дослідженні предмета злочинів проти власності, П.В. Олійник відносить до таких предметів «право на майно» і «дії майнового характеру» [9], а Н.О. Антонюк визнає предметом злочину «майно у розумінні речі (уречевлене майно) та майнові права (неуречевлене майно)» [1]. А.Г. Безверхов зауважує, що предметом майнових злочинів в умовах ринкової економіки виступають не лише речі (*res corporales*), а й інші об'єкти майнових відносин (*res incorporales*) у тій частині, в якій вони становлять економічну цінність, мають вартісне вираження й підлягають

грошовій оцінці. До «інших об'єктів майнових відносин», – стверджує автор, – належать майнові права, інтелектуальні цінності тощо [2]. Як стверджує І.В. Жеребчиков, предметом злочинних посягань при вчиненні злочинів проти власності являється і право на нерухоме майно як соціальна цінність, впливаючи на яку, злочинець порушує суспільні відносини, що охороняються кримінальним законом, які визначають володіння, користування та розпорядження таким майном [4]. В таких дослідженнях фактично пропонується розширити поняття предмета злочину.

Якщо звернутися до КК України, то в статтях 189 та 190 міститься пряма вказівка на право на майно, що незаконно набувається винним, що дає підстави стверджувати, що законодавець відносить до предмету посягань у вказаних складах злочинів право на майно. Проте навіть нормативне закріплення в КК України даної обставини не сприяло однозначному визнанню вченими права на майно предметом злочинів проти власності.

На відміну від поглядів попередніх науковців, А.А. Музика та Є.В. Лашук вважають, що при встановленні предмета будь-якого конкретного злочину (групи злочинів) необхідно мати на озброєнні визначення загального поняття предмета злочину. На їх думку, при цьому варто керуватися таким його визначенням: предмет злочину – це факультативна ознака об'єкта злочину, що знаходить свій прояв у матеріальних цінностях (котрі людина може сприймати органами чуття чи фіксувати спеціальними технічними засобами), з приводу яких та шляхом безпосереднього впливу на які (або без такого впливу) вчиняється злочинне діяння [8].

Схожої точки зору дотримуються А.І. Бойцов [3], О.В. Смаглюк [13], які вважають, що право на майно у складах шахрайства та вимагання не є предметом злочину. Як обґрунтовують вчені, предметом шахрайства та вимагання, в тому числі у випадках незаконного придбання права на майно, є саме майно. Позиція науковців ґрунтується на розумінні предмета злочину як майна відповідно до норм цивільного законодавства. Так, в статті 190 ЦК України під майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Більшість авторів відносять до предмета шахрайства та вимагання не тільки майно, а й права на нього. Однак існують випадки, коли після набуття права на чуже майно винний може і не мати можливості реально користуватися ним з різних причин (наприклад, зміна замків в квартирі колишнім власником). Однак ці обставини не будуть впливати на кваліфікацію шахрайства чи вимагання як закінченого злочину, що, очевидно, не може вважатися вірним у разі визнання предметом злочину лише майна.

Ми поділяємо точку зору більшості вчених, які стверджують, що право на майно може і виступає предметом складів шахрайства та вимагання. Слід звернути увагу, що у пункті 3 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності» від 25 грудня 1992 р. № 12 зазначалося:

«Предметом шахрайства і вимагательства є не тільки майно, а й право на нього (надання права вимагати виконання зобов'язань, документи, які надають право на отримання майна, тощо), а вимагательства – і будь-які дії майнового характеру (передача майнових вигод або відмова від них, відмова від прав на майно тощо)» [11]. Пізніше у постанові «Про судову практику у справах про злочини проти власності» від 06.11.2009 № 10 також було визначено, що предметом злочинів проти власності є майно, яке має певну вартість і є чужим для винної особи: речі (рухомі й нерухомі), а також право на майно та дії майнового характеру [12].

Фактично винний, який заволодів правом на майно, має реальну можливість розпоряджатися об'єктом житлової нерухомості, що йому не належить, чим заподіюється шкода його законному власнику. При цьому дії винного, що прагне до придбання лише права на чуже майно, можуть бути не спрямовані на заволодіння або користування майном. Наприклад, винний може отримувати економічну вигоду від продажу самого права користування майном на певний строк, анітрохи не цікавлячись майном як таким.

Також існує точка зору, відповідно до якої право на майно можна розглядати як предмет лише умовно. У реальній дійсності предметом злочину є не право у власному розумінні, а документи, що засвідчують його існування, а також право на одержання майна громадян, юридичних осіб і держави в цей момент або в майбутньому» [6]. Як стверджує Є.В. Лашук, «право на майно позбавлене матеріальності, тому не може виступати предметом злочину. Предметом злочину в цьому випадку слід визнавати речі, які є матеріальним виразом права на майно – офіційні документи, що засвідчують таке право (довіреність, акція, облігація, вексель, боргова розписка, чек тощо)» [7]. Розглядаючи фізичні, економічні та юридичні ознаки предмета шахрайства, О.В. Смаглюк також вважає, що право на майно не може виступати предметом цього злочину [13]. Деякі автори, підтримуючи точку зору згаданих вчених, вважають, що під термінологічним зворотом «право на майно» слід розуміти документ, який засвідчує право власності на майно, а вартість предмета злочину слід вираховувати не за ціною матеріального носія, а з урахуванням цінності інформації. Залишається з'ясувати тільки процедуру оцінки такої інформації, адже автор її не надає.

На нашу думку, до такого твердження слід поставитися критично, адже самі документи (в нашому випадку, що підтверджують право власності на об'єкти житлової нерухомості) не представляють економічної цінності і не можуть бути предметом злочину проти власності, оскільки заволодіння ними саме по собі не означає переходу майнових прав. Фактично тільки після державної реєстрації речових прав на об'єкт житлової нерухомості винний стає власником останнього. Тобто під кримінально-правовою охороною знаходиться право власності в повному обсязі, яке включає право володіння, користування і розпорядження майном.

Отже, в якості самостійного предмета шахрайства та вимагання необхідно виділяти і право на майно, поряд із власне майном. Сама ж нематеріальна природа такого предмета злочину не суперечить основному призначенню предмета злочину – служити орієнтиром у встановленні об'єкта злочину.

Існує ще одна точка зору, відповідно до якої предметом злочинного посягання виступають грошові кошти, отримані в результаті подальшого продажу житла, яким вже заволодів злочинець [14]. В даному випадку ми вважаємо обґрунтованими твердження авторів, які зазначають, що предметом злочинів за таких обставин є не гроші, а, насамперед, право на житлову нерухомість. Так, Н.В. Павлова стверджує, що лише набувши права на житло, злочинець має можливість у подальшому здійснювати щодо нього цивільно-правові операції та отримувати від цього прибуток. Грошові кошти можуть виступати предметом шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла, але за умов, що правопорушник заволодів грошима, не отримуючи при цьому права на житло. Це особливо проявляється у випадках, коли правопорушник укладає угоду стосовно відчуження житла таким чином, щоб у подальшому її можна було у судовому порядку визнати недійсною. За таких обставин дії правопорушника спрямовані не на отримання права на житло, а на одержання різниці між інвентаризаційною вартістю житла, зазначеною у договорі, та фактично виплаченими грошима, сума яких у договорі не зазначається [10]. Грошові кошти також виступають предметом посягань при вчиненні злочинів в сфері обороту житлової нерухомості.

Висновки. Заволодіти правом власності на об'єкт житлової нерухомості можливо лише у випадку придбання права на майно. Виходячи з положень чинного Кримінального кодексу України це можливо при вчиненні одного з трьох правопорушень, що передбачені в статті 189 (вимагання), 190 (шахрайство) або 192 (заподіяння значної майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою за відсутності ознак шахрайства). Однак гіпотеза про те, що у сфері обороту житлової нерухомості вчиняються злочини, які передбачені статтею 192 КК України, не знайшла свого підтвердження при вивченні практики застосування вказаної норми. Звичайно, діяння, що передбачені в цьому складі злочину, вчиняються, а факт того, що вони не відображаються у офіційній статистиці говорить про те, що кількість їх незначна, або вони є гіперлатентними.

Отже, злочини, які вчиняються в сфері обороту житлової нерухомості, посягають фактично не на житлову нерухомість як річ, предмет матеріального світу з певними фізичними властивостями і правовим статусом, а на сукупність визначених цивільним законодавством майнових прав, що належать законному власникові. Така девіантна поведінка зі сторони винних осіб досить поширена і небезпечна настанням шкідливих наслідків. При цьому основною специфікою правового режиму житлової нерухомості виступає обов'язкова державна реєстрація фактів виникнення, переходу або припинення прав на об'єкти житлової нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Антонюк Н.О. Кримінальна відповідальність за заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою : монографія. – Львів : ПАІС, 2008. – 216 с.
2. Безверхов А.Г. Имущественные преступления. Самара : Изд-во «Самарский университет», 2002. – 359 с.
3. Бойцов А.И. Преступления против собственности. – СПб. : «Юридический центр Пресс», 2002. – С. 221, 689.
4. Жеребчиков И.В. Уголовно-правовые проблемы охраны недвижимого имущества в России : дис. на соиск. учен. степ. канд. юрид. наук спец. : 12.00.08 – «Уголовное право и криминология ; Уголовно-исполнительное право» / И.В. Жеребчиков. – Волгоград, 2006. – 219 с.
5. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
6. Куц В.Н. О непосредственном объекте вымогательства / В.Н. Куц // Проблема соц. законности. – Харьков, 1985. – С. 132.
7. Лащук Є.В. Предмет злочину в кримінальному праві України : дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2005. – 262 с.
8. Музика А.А., Лащук Є.В. Предмет злочину: теоретичні основи пізнання : монографія / А.А. Музика, Є.В. Лащук. – К. : Паливода А. В., 2011. – 192 с.
9. Олійник П.В. Предмет злочинів проти власності: поняття, види, кримінально-правове значення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Нац.юр. акад. ім. Я. Мудрого. – Х., 2010. – С. 30.
10. Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Н.В. Павлова ; Дніпропетров. Держ. ун-т внутріш. справ. – Дніпропетровськ, 2007. – 224 с.
11. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності» від 25 грудня 1992 р. № 12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0012700-92>.
12. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про злочини проти власності» № 10 від 6 листопада 2009 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0010700-09>.
13. Смаглюк О.В. Шахрайство за Кримінальним кодексом України 2001 року : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2004. – 20 с.
14. Шаров А.В. Расследование мошенничества в сфере оборота жилища. Учебно-практическое пособие. – М. : Издательство «Юрлитинформ», 2005. – 208 с.