

провадження): Наказ ДСА України від 15.11.2012 р. № 155. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0155750-12> (дата звернення: 20.11.2023).

3. Усім судам України! РСУ опублікувала рекомендації щодо роботи судів в умовах воєнного стану. URL: <https://rsu.gov.ua/ua/news/usim-sudam-ukraini-rsu-opublikovala-rekomendacii-sodo-rooti-sudiv-v-umovah-voennogo-stanu-> (дата звернення: 25.11.2023).

4. Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 08 лютого 2023 р. у справі № 415/2182/20. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=108893357&red=1000038af06aab4aa7b9ac56e023338c233e06&d=5> (дата звернення: 20.11.2023).

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-432-0-26>

## SOMEONE ELSE'S IMMOVABLE THING AS AN OBJECT OF FRAUD

### ЧУЖА НЕРУХОМА РІЧ ЯК ПРЕДМЕТ ШАХРАЙСТВА

**Mytrofanov I. I.**

*Doctor of Law, Professor,  
Professor at the Department  
of Fundamental and Branch  
Legal Sciences  
Kremenchuk Mykhailo Ostrohradskyi  
National University  
Kremenchuk, Ukraine*

**Митрофанов І. І.**

*доктор юридичних наук, професор,  
професор кафедри фундаментальних  
і галузевих юридичних наук  
Кременчуцький національний  
університет  
імені Михайла Остроградського  
м. Кременчук, Україна*

Забезпечення кримінально-правової охорони власності визнається однією з конституційно закріплених гарантій права власності. Держава гарантує та захищає так само всі форми власності, в тому числі й приватну. Кримінальні правопорушення проти власності є суттєвим конгломератом учинених різноманітними способами кримінально протиправних деліктів, кожен з яких оцінюється згідно зі специфікою складу кримінального правопорушення.

Слід указати на те, що дефініція власності визнається багатоаспектною, що вміщує як економічну категорію, під якою розуміються суспільні відносини із приводу розподілу та присвоєння матеріальних благ, так і юридичну, що складається з системи прав,

якими може володіти суб'єкт стосовно своїх речей. Власне, названі речі, включаючи нерухомі, й є предметом посягання на власність. При цьому поняття нерухомості вважається ключовим для з'ясування фундаментальної специфіки цього інституту права взагалі та кримінальних правопорушень, що посягають на цей вид речей. Саме поняття «нерухома річ», так само як «нерухоме майно» та «нерухомість» легально фіксується в чинному цивільному законодавстві. Так, ч. 1 ст. 181 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) відносить земельні ділянки, а так само об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливо без їх знецінення та зміни їх призначення [1].

Необхідно зауважити, що визначення нерухомості в кримінально-правовій науці відсутнє, що можна застосувати до кримінальних правопорушень проти власності. Із законодавчого визначення можна дійти висновку, що ЦК України оперує трьома правовими поняттями: «нерухома річ», «нерухоме майно», «нерухомість». Використання у визначенні категорії «нерухома річ» повністю виправдано тому, що є об'єктом цивільних прав власності. Далі, під нерухомим майном розуміється сукупність речей, а так само майнових прав на них, що цілком логічно, оскільки ст. 190 ЦК України відносить до майна майнові права й обов'язки. При цьому майнові права визнаються речовими правами [1]. Осторонь залишається поняття нерухомості, з яким напевно, законотворець пов'язує визначений ст. 182 ЦК України та Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» суворий правовий режим виникнення права власності, поєднаний з необхідністю державної реєстрації. Проте за сутністю, державній реєстрації підлягають не самі об'єкти, а речові права на нерухоме майно й їх обтяження шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, так само реєструються окремі правочини із цими об'єктами. Тобто, під час здійснення окремих правочинів відбувається реєстрація і речових прав, і самих угод.

Термін «нерухомість» фактично дорівнює поняттю «нерухома річ». Узагалі, цивільно-правове поняття нерухомості є розгорнутим і громіздким, але під час учинення кримінального правопорушення проти власності як об'єкта, саме нерухоме майно є предметом далеко не всіх кримінальних правопорушень. Кримінально-правовою наукою в цьому об'єкті під предметом розуміється майно у самому вузькому значенні, практично елімінуючи з переліку об'єктів цивільних прав майнові права, але зробити розкрадання нерухомого майна можна лише

придбанням права на майно, і з такою законодавчою моделлю співпадають всього два склади кримінальних правопорушень – вимагання (ст. 189 Кримінального кодексу (далі – КК) України) та шахрайство (ст. 190 КК).

Слід указати, що за характером і ступенем суспільної небезпеки шахрайство є більш небезпечним, що пов'язане з особливістю способів його вчинення: обману та зловживання довірою. Це продумане інтелектуальне кримінальне правопорушення, спрямоване між іншим проти вразливих страт населення, вкрай латентне та складно оцінюване кримінальне правопорушення тому, що воно зовні схоже на цивільно-правові угоди.

Найбільш дискусійним у кримінальних правопорушеннях є питання про нерухому річ як предмет розкрадання. Хоча окремі вчені просто констатують без пояснень, що предметом кримінальних правопорушень проти власності може бути не лише рухомі, а й нерухомі речі [2, с. 18]. Проте Ю. А. Дорохіна вказує на підхід, згідно з яким земля (в зв'язку з тим, що вона є нерухомим майном і потребує обов'язкового юридичного оформлення) може бути визнана предметом винятково тих кримінально протиправних посягань, що допускають можливість заволодіння правом на майно (шахрайства та вимагання) [3, с. 178].

Потрібно також зазначити, що поняття розкрадання можна розповсюджувати лише на ті об'єктам нерухомості, які принципово можуть перебувати в приватній власності. Слід указати, що окремі об'єкти нерухомості, за своїм визначенням, не можуть привласнюватися, їх не можна ні вилучити, ні обернути на свою користь або на користь інших осіб, вилучення ж інших неможливо в фізичній площині без зміни статусу речі, в результаті чого обернення таких об'єктів на свою користь в тому розумінні, в якому це можна здійснити при розкраданні, з отриманням прав власника неможливо без одночасної офіційної реєстрації державним органом або приватним нотаріусом.

Отже, розкрадання об'єктів нерухомості можливо не на рівні прямого розкрадання чужої нерухомої речі, а тільки на щаблі придбання прав на таку річ. Зміною власника чужої нерухомої речі можна констатувати, що відбулося розкрадання в тій чи іншій формі. Законодавець визначив предмет шахрайства в широкому значенні, ніж сформульований предмет для класичного розкрадання. Придбання права на чужу річ шляхом обману або зловживанням довірою є специфічним видом шахрайства – викрадення (розкрадання).

Законодавче визначення шахрайства уможливило виділення двох різновидів шахрайства: 1) безпосереднє заволодіння майном, що посягає на економічні відносини власності; 2) придбання права на чужу річ, що заподіює чи створює загрозу заподіяння шкоди або ж економічним відносинам власності, або іншим речовим правам. Унаслідок кримінально протиправних дій, титульний власник, під впливом обману або зловживання довірою, вступаючи в цивільно-правові відносини, втрачає не майно як суворо визначену річ, а сукупність речових прав. Безпосередній предмет цього кримінального правопорушення – це правовстановлюючі документи, заволодіваючи якими шахрай набуває речового права на нерухомість.

Існуючі наукові підходи до визначення поняття «право на майно» можна звести до трьох основних, проте принципово відмінних одна від одної точок зору, згідно з якими право на річ – це: 1) правомочність власника; 2) ще й право витребування майна; 3) тотожне праву власника обмеженого речового права.

Незаконне заволодіння чужою нерухомою річчю можливо тільки внаслідок обертання обігу чужої нерухомої речі через придбання відповідних прав на нерухомість, отже належної, встановленої ЦК України та Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», юридичної фіксації зміни власника, і, отже, сам факт учинення кримінального правопорушення буде полягати в тому, що саме правове оформлення переходу прав власника чи титульного власника буде здійснений з кримінально протиправним наміром, тобто шляхом обману чи зловживання довірою власника (титульного власника) чужої нерухомої речі. Заволодіння чужою нерухомою річчю або встановлення над нею контролю без придбання певних речових прав не може та не повинно оцінюватися як розкрадання тому, характеризується тимчасовістю такого стану, та у власника наявні всі необхідні правові засоби захисту. Цей різновид шахрайства зазіхає не на чужу нерухому річ, предмет матеріального світу з відповідними фізичними ознаками та правничим статусом, а саме на нерухомість, на сукупність визначених цивільним правом речових прав, що належать його власникові або іншому законному володільцю, придбання яких і є кінцевим результатом учинення кримінального правопорушення.

У такому контексті під час кримінально-правового оцінювання шахрайства щодо чужої нерухомої речі з'являються одразу подвійні проблеми, що пов'язані: 1) з кваліфікацією фактичного незаконного використання нерухомої речі без оформлення прав на неї;

2) із заволодінням нерухомою річчю з її офіційною державною реєстрацією на нового власника шляхом не лише обману чи зловживання довірою, а і застосуванням фізичного (психічного) примушування. Так, ст. 187 КК України (розбій) у такому випадку ситуації не може бути застосована, оскільки складом цього кримінального правопорушення не охоплюється такий предмет, як право на чужу нерухому річ; посягання вчиняється з метою заволодіння чужим майном. Вочевидь, ми маємо справу з прогалиною, сутність якої полягає в тому, що вчинити розкрадання чужої нерухомої речі не уявляється можливим, а вона здійснено тільки шляхом придбання права на неї, проте право на неї вважається предметом тільки кількох кримінальних правопорушень, розповсюдженішим з яких є шахрайство.

Отож, єдиний варіант вирішення розглядуваної проблеми слід визнати необхідність встановлення покарання в окремому нормативі КК України, який зафіксує неправомірне заволодіння чужою нерухомою річчю шляхом незаконного придбання права на неї як окреме кримінальне правопорушення.

### **Література:**

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV (редакція станом на 08.03.2024 року). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 20.03.2024).
2. Дорохіна Ю. А. Характеристика ознак предмета злочинів проти власності. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія ПРАВО*. 2014. Випуск 28. Том 3. С. 17–19.
3. Дорохіна Ю. А. Злочини проти власності. Теоретико-правове дослідження : монографія. Київ : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2016. 744 с.