



Віктор ЗАХАРЧУК¹

НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ПРЕДМЕТ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ

Здійснено комплексний науковий аналіз нерухомого майна як предмета, на який спрямований кримінально-протиправний вплив злочинця. Наведено основні ознаки нерухомого майна та критерії його класифікації. Систематизовано найбільш типові способи посягання на нерухоме майно залежно від його економічного складника, корисних властивостей або реалізації іншого злочинного наміру. Наведено основні критерії, які не дозволяють віднести нерухоме майно до предмета посягання при крадіжці, розбої та грабежі. Систематизовано перелік кримінальних правопорушень, предметом яких може бути нерухоме майно та наведені види такого майна. Проаналізовано нерухоме майно як предмет окремих кримінальних правопорушень проти власності — вимагання та шахрайства. У разі вчинення таких кримінальних правопорушень шкода нерухомому майну може не заподіюватись. Навпаки — нерухоме майно може бути навіть покращене. Тому в подібних випадках майнова шкода полягає у протиправному позбавленні власника можливості здійснювати належні йому правомочності щодо майна. Також встановлено, що досить часто нерухоме майно є предметом кримінальних правопорушень у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно, що вчиняються спеціальними суб'єктами. Проаналізовано систему кримінальних правопорушень, які полягають у протиправному знищенні чи пошкодженні окремих видів нерухомого майна. Переважно таким

¹ кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри кримінального права та процесу,
Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова,
yur_viddil@univer.km.ua,
<https://orcid.org/0000-0002-0896-3747>.



майном є будівлі та споруди різного призначення. Окремим способом злочинного впливу на нерухоме майно є погроза його знищення або пошкодження. Також досить часто погроза знищення нерухомого майна може бути способом вчинення інших кримінальних правопорушень, які переважно полягають у тому, щоб примусити потерпілу особу виконати певні дії чи утриматися від них. Наведено способи кримінально-протиправного впливу на такий вид нерухомого майна, як земельна ділянка. При цьому в разі вчинення окремих кримінальних правопорушень проти довілля земельну діяльність слід розглядати не як об'єкт нерухомого майна, а як елемент навколишнього природного середовища.

Ключові слова: нерухоме майно, будівлі, споруди, земельна ділянка, шахрайство.

Кримінальні правопорушення, які посягають на нерухоме майно, є досить поширеними. При цьому в одних випадках злочинців цікавить економічний або ж вартісний складник такого майна (наприклад, заволодіння чужим нерухомим майном при шахрайстві), його корисні властивості (самовільне зайняття земельної ділянки). В інших випадках злочинець має на меті незаконний вплив на майно — знищити його або пошкодити, керуючись хуліганськими мотивами, мотивами помсти тощо. Також протиправний вплив на нерухоме майно або погроза такого впливу може бути способом впливу на потерпілу особу у зв'язку з її професійним або службовим становищем, з метою примусити її до виконання певних дій чи утримання від них. Зважаючи на досить високу вартість нерухомого майна та його важливе значення, протиправні посягання на таке майно здатні заподіяти значну шкоду суспільним інтересам. Тому його кримінально-правова охорона повинна бути на належному рівні.

Нерухоме майно як предмет кримінальних правопорушень досліджувалось у працях багатьох науковців, зокрема: П. С. Берзіна, О. І. Бойцова, Г. М. Борзенкова, Б. С. Гавриша, І. Б. Газдайки-Василишин, Л. М. Демидової, Ю. А. Дорохіної, І. А. Клепицького, І. І. Митрофанова, О. І. Монартовича, А. А. Музики, П. В. Олійника, С. І. Остапенка, М. І. Панова, Н. О. Сербіної, А. В. Семенюк-Прибатень.

Метою статті є комплексний аналіз нерухомого майна як предмета кримінального правопорушення.

Поділ речей на рухомі й нерухомі в сучасному праві традиційно залежить від можливості або неможливості вільного переміщення їх у просторі без істотного збитку для цілісності та призначення. Згідно з Цивільним кодексом України до нерухомих речей належать земельні ділянки, споруди різного призначення, житлові та нежитлові будівлі, їхні окремі частини, квартири (ст. 181 ЦК України). До нерухомого майна можуть бути віднесені й певні речі, які можна вільно переміщувати у просторі без їхнього знецінення та втрати призначення, — повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні судна та інші об'єкти цивільних прав [1]. Загалом, речі, що належать до нерухомих, поділяються на



нерухомість за правовою природою, нерухомість за функціональним призначенням та нерухомість за правовим режимом обігу [2, с. 10].

Варто зазначити, що в тексті Кримінального кодексу України поняття «нерухоме майно» не використовується, натомість використовується загальне поняття «майно». Однак у багатьох статтях КК України відповідний предмет посягання можна встановити прямо (наприклад, в окремих статтях предметом посягання є таке нерухоме майно, як будівлі або споруди) або ж опосередковано (в разі, коли у статті вказано про посягання на майно, яким у переважній більшості випадків може бути як рухоме, так і нерухоме майно). Зокрема, лише серед кримінальних правопорушень проти власності нерухомим майном як предметом посягання може бути земельна ділянка (ст.ст. 189, 190, 197¹ КК України) будівлі, споруди (ст.ст. 189, 190, 192, 194, 195–197¹ КК України). Також нерухоме майно може бути предметом багатьох інших кримінальних правопорушень. Наприклад, тих, що передбачені у ст. 113 (будівлі підприємств, установи, нафто-, газопроводи та ін.), ст. 178 (релігійні споруди та культові будинки); ст.ст. 258, 277, 294, 341 (будівлі, споруди); ст. 270¹ (об'єкти житлово-комунального господарства), ст. 278 (повітряне, морське чи річкове судно), ст. 292 (магістральні нафто-, газо- та нафтопродуктопроводи, відводи від них, а також технологічно пов'язані з ними споруди), ст. 388 (нерухоме майно, на яке накладено арешт або яке описано чи підлягає конфіскації), ст. 412. (нерухоме військове майно), ст. 416 (військові літаки), ст. 417 (військові кораблі) тощо. Загалом, нерухоме майно може бути предметом багатьох посягань. Наприклад, при хуліганстві, хоча у відповідній статті КК України про це прямо не вказано.

Говорячи про нерухоме майно як предмет кримінальних правопорушень проти власності, потрібно враховувати особливий характер володіння таким майном, який полягає в тому, що володілець не може забрати річ із собою. Тому якщо власник такого майна не буде ним користуватися, то фактично ним може заволодіти будь-яка інша особа. Наприклад, будь-хто може розорати та засіяти чужу земельну ділянку, яку не використовує власник. Але за таких обставин самовільне захоплення чужого нерухомого майна не призводить до зміни власника, адже злочинець не може забрати річ з собою, адже він є «прикутим» до такого майна [3, с. 11]. Крім того, власник, права якого зареєстровані відповідно до чинного законодавства, може відновити порушене право на майно, наприклад, шляхом пред'явлення позову про витребування майна з чужого незаконного володіння (ст. 387 ЦК України).

Отже, самовільне заволодіння чужою нерухомістю з наміром лише фактичного користування нею має характер тимчасового запозичення і не може розглядатися як викрадення майна, адже фізичні та юридичні властивості, притаманні деяким видам нерухомого майна, виключають можливість їхнього викрадення таємним або насильницьким способом, що є характерними для крадіжки, грабежу і розбою [4, с. 162]. Повне ж розбирання нерухомої речі із заволодінням всіма утвореними в результаті цього компонентами також не утворює викрадення нерухомості, адже в такому



випадку викрадається не нерухомість, а матеріали, які нерухомістю не визнаються [5, с. 60].

Можливість вільного переміщення у просторі повітряних і морських суден, суден внутрішнього плавання без жодної шкоди для їх призначення дає підстави вважати, що їх викрадення повною мірою підпорядковане правилам кваліфікації тих же дій щодо рухомих речей, коли переміщення цих предметів цілком можливо. Але потрібно враховувати, що угон або захоплення повітряного або водного судна передбачено в КК України як самостійний склад кримінального правопорушення (ст. 278 КК України), що також виключає можливість кваліфікації таких дій як кримінальне правопорушення проти власності.

Отже нерухоме майно не може бути предметом таких корисливих кримінальних правопорушень як крадіжка, грабіж та розбій, адже одне лише фактичне заволодіння таким майном без оформлення права власності на нього не можна кваліфікувати як викрадення. Тому не можна, наприклад, кваліфікувати як грабіж відкрите і незаконне зайняття чужої земельної ділянки або квартири.

Однак нерухоме майно може бути предметом інших кримінальних правопорушень проти власності, наприклад, вимагання і шахрайства. Так, при шахрайстві особа не тільки фактично отримує (прагне отримати) певне нерухоме майно, але й хоче отримати право власності на таке майно. У такому разі, як вказує В. М. Бурдін, злочинець завідомо створює у свідомості потерпілого помилкове враження про необхідність або вигідність передачі майна чи прав на таке майно [6, с. 220]. Зазначимо, що при шахрайстві може бути лише фактичне заволодіння чужим нерухомим майном без реєстрації права власності на нього. Майнова шкода в цьому випадку заподіюється тим, що власник позбавлений можливості володіти і користуватися належним йому майном, наприклад, не може здати в оренду належний йому об'єкт комерційної нерухомості. Але переважно особа прагне не лише фактично мати змогу володіти й користуватися майном, але й зареєструвати за собою або за іншою особою право власності на нього. Те ж саме можливе і при вимаганні, коли особа може вимагати лише фактичної передачі майна або ж відчуження такого майна потерпілою особою.

Отже, шахрайство та вимагання є формами злочинного отримання нерухомого майна в тимчасове володіння та користування або у власність. Водночас при шахрайстві й вимаганні злочинець може отримати не тільки право власності, але й будь-які інші майнові права на нерухомість, у тому числі зобов'язальні.

Нерухоме майно може бути не лише предметом, але й знаряддям шахрайства. Це можливо у випадках, коли особа обіцяє продати одне й те саме нерухоме майно одночасно кільком особам, отримує від них частину коштів, а потім відмовляється продавати майно і не повертає кошти. Або намагається отримати кошти за продаж майна, яке їй не належить. Також поширеними є випадки, коли особа отримує від потерпілих грошові кошти за сприяння у здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно, але фактично завідомо нічим не допомагає.



Однак отримати право власності на нерухоме майно можливо не лише шляхом шахрайства чи вимагання. У судовій практиці є чимало випадків, коли особи, уповноважені здійснювати державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, незаконно здійснюють реєстрацію прав власності на майно за особою, яка не має на це права, зловживаючи своїм службовим становищем (ст. 364 КК України), або внаслідок службової недбалості (ст. 367 КК України). Також є випадки, коли нотаріуси, зловживаючи повноваженнями, здійснюють державну реєстрацію права власності на майно, на яке накладена заборона на відчуження за певною особою (ст. 365² КК України), або коли особа незаконно реєструє на себе право на нерухоме майно шляхом несанкціонованого втручання в роботу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ст. 361 КК України).

Нерухоме майно може бути предметом і таких кримінальних правопорушень проти власності, як умисне або необережне знищення чи пошкодження чужого майна, погроза знищення майна (ст.ст. 194–196 КК України). При цьому за умисне чи необережне знищення або пошкодження окремих спеціальних видів нерухомого майна передбачена відповідальність у інших розділах КК України. Наприклад, пошкодження релігійних споруд чи культових будинків (ст. 178 КК України); пошкодження шляхів сполучення і транспортних засобів (ст. 277 КК України); пошкодження об'єктів магістральних нафто-, газо- та нафтопродуктопроводів (ст. 292 КК України); знищення, руйнування чи псування пам'яток історії або культури (ст. 298 КК України); умисне та необережне знищення або пошкодження військового майна (ст.ст. 411, 412 КК України).

Спеціальними також є норми, що передбачають відповідальність за умисне знищення або пошкодження майна (в тому числі й нерухомого) працівника правоохоронного органу, працівника органу державної виконавчої служби чи приватного виконавця (ст. 347 КК України), журналіста (ст. 347¹ КК України), службової особи чи громадянина, який виконує громадський обов'язок (ст. 352 КК України), судді, народного засідателя чи присяжного (ст. 378 КК України), захисника чи представника особи (ст. 399 КК України) тощо. Спеціальними нормами щодо погрози знищення чи пошкодження майна (ст. 195 КК України) є погроза знищення або пошкодження майна працівника правоохоронного органу (ст. 345 КК України), державного чи громадського діяча (ст. 346 КК України), судді, народного засідателя чи присяжного (ст. 377 КК України) тощо.

За своїм змістом поняття «знищення майна» та «пошкодження майна» охоплюють не лише вказівку на суспільно небезпечне діяння, але й на його суспільно небезпечний наслідок. Так, терміни «знищення» та «пошкодження» майна вказують одночасно як на протиправний руйнівний вплив на чуже майно, так і на наслідок такого впливу, що призводить до заподіяння майнової шкоди, — повну або часткову непридатність такого майна для подальшого використання за його цільовим призначенням [7, с. 16].

Загалом, слід зазначити, що в кримінальному праві знищення майна кваліфікується як заподіяння шкоди чужому майну, в результаті якої воно стає повністю непридатним для подальшого використання за



призначенням. Пошкодження майна полягає у протиправному заподіянні шкоди чужому майну, в результаті чого відбувається суттєве погіршення його якості, значне знецінення або тимчасова непридатність для використання за призначенням [8, с. 216].

Погроза знищення майна може бути способом вчинення інших кримінальних правопорушень, зокрема під час примусу до вступу в статевий зв'язок (ст. 154 КК України), перешкоді здійснювати виборче право (ч. 2 ст. 157 КК України), протидії законній господарській діяльності (ч. 1 та ч. 2 ст. 206 КК України), примусу до виконання чи невиконання цивільно-правових зобов'язань (ст. 354 КК України). Окремо слід вказати про завідомо неправдиве повідомлення про загрозу знищення чи пошкодження критично важливих об'єктів інфраструктури або будівель чи споруд, що забезпечують діяльність органів державної влади (ст. 259 КК України). У разі вчинення такого кримінального правопорушення особа не заподіює і не має наміру заподіяти шкоду майну чи заволодіти ним.

Нерухоме майно також може бути предметом такого кримінального правопорушення проти власності, як самовільне зайняття земельної ділянки (ч. 1 ст. 197¹ КК України) та самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці (ч. 3 ст. 197¹ КК України). Так, предметом самовільного зайняття земельної ділянки є земельна ділянка в межах її фактичного зайняття та протиправного використання. Така ділянка є нерухомим майном, належить на відповідному юридичному титулі конкретній юридичній чи фізичній особі та може об'єднувати кілька природних ресурсів, які на ній знаходяться тощо. Предметом кримінальних правопорушень, що передбачені ч. 2 та 4 ст. 197¹ КК України, є земельні ділянки зі спеціальним правовим режимом — особливо цінні землі, землі в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель. Предметом кримінальних правопорушень, що передбачені ч. 3 та ч. 4 ст. 197¹ КК України, окрім земельної ділянки, також є будівлі чи споруди, що самовільно будуються або збудовані на самовільно зайнятій земельній ділянці [9, с. 188].

Земельна ділянка як нерухоме майно також може бути предметом посягання багатьох кримінальних правопорушень проти довкілля, зокрема її забруднення або псування (ст. 239 КК України), незаконне зняття її ґрунтового покриву (ст. 239¹ КК України). Щоправда, в подібних випадках, у першу чергу, земельну ділянку слід розглядати як частину навколишнього природного середовища, а не як об'єкт права власності.

Отож нерухоме майно може бути предметом значної кількості кримінальних правопорушень. При цьому нерухоме майно не може бути предметом крадіжки, грабежу та розбою, оскільки в силу своєї непереміщуваності не може бути вилучене у власника і фактично переміщене в інше місце. Викрадення того нерухомого майна, яке об'єктивно є переміщуваним (повітряне або водне судно), кваліфікується як кримінальне правопорушення проти безпеки руху та експлуатації транспорту, а не власності. Незаконне заволодіння поверхневим шаром земель кваліфікується як кримінальне правопорушення проти довкілля.



Злочинні посягання можуть бути безпосередньо пов'язані з нерухомим майном у зв'язку з економічним складником такого майна (шахрайство, вимагання). Інша група норм містить вказівку на нерухоме майно як предмет, впливаючи на який заподіюється шкода охоронюваним законом інтересам і правам, відмінним від економічних (порушення недоторканності житла, умисне знищення або пошкодження майна, терористичний акт, умисне знищення або пошкодження військового майна тощо). Також в окремому групі слід віднести кримінальні правопорушення у сфері державної реєстрації права власності на нерухоме майно, які полягають у незаконній реєстрації права власності на майно за особою, яка не має на нього права.

Список використаних джерел

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обов'язків. Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <http://bit.ly/2IWdkCF>.
2. Оцінка та управління нерухомістю. Одеса : Лерадрук, 2013. 272 с.
3. *Клепицкий И. А.* Недвижимость как предмет хищения и вымогательства. *Государство и право*. 2000. № 12. С. 11–19.
4. *Бойцов А. И.* Преступления против собственности. СПб. : Юридический центр Пресс, 2002. 775 с.
5. *Матишевський П.* Преступления против собственности и смежные с ним преступления. Киев : Юринком, 1996. 240 с.
6. *Бурдін В.* Викрадення: окремі проблеми розмежування та диференціації кримінальної відповідальності. *Вісник Львівського університету імені Івана Франка*. Серія юридична. 2012. Вип. 55. С. 216–226.
7. *Сербіна Н. О.* Кримінально-правова характеристика умисного знищення або пошкодження об'єктів житлово-комунального господарства. автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Київ, 2015. 20. с.
8. *Семенюк-Прибатько А. В.* Поняття знищення та пошкодження майна у кримінальному праві України. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. Серія юридична. 2014. № 3. С. 207–219.
9. *Захарчук В. М.* Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво за кримінальним правом України. Хмельницький : Хмельницький університет управління та права, 2015. 214 с.

Надійшла до редакції 23.11.2020

Viktor ZAKHARCHUK

Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law

Real Estate as an Object of Criminal Offenses

The article provides a comprehensive scientific analysis of real estate as a subject, which is aimed at the criminal-illegal influence of the offender. The main features of real estate and criteria for its classification are given. The main typical ways of encroachment on real estate depending on its economic component, useful properties or realization of other criminal intent are systematized. The basic criteria which do not allow to carry real estate to a subject of encroachment at theft, robbery and a robbery are resulted. The list of criminal offenses, the subject of which may be real estate, is systematized and the types of such property are given. Real estate is analysed as a subject of separate criminal offenses against property — extortion and fraud. In case of committing such criminal



offenses, damage to real estate may not be caused. On the contrary, real estate can even be improved. Therefore, in such cases, property damage is the unlawful deprivation of the owner of the opportunity to exercise his powers over the property. It is also established that quite often real estate is the subject of criminal offenses in the field of state registration of rights to immovable property committed by special entities. The system of criminal offenses, which consist in illegal destruction and damage of certain types of real estate, is analysed. Mostly such property is buildings and structures for various purposes. A separate way of criminal influence on real estate is the threat of its destruction or damage. Also, quite often the threat of destruction of real estate can be a way of committing other criminal offenses, which mainly consist in forcing the victim to perform certain actions or refrain from them. The ways of criminal-illegal influence on such type of real estate as a land plot are given. In this case, in the case of committing certain criminal offenses against the environment, land activity should not be considered as an object of immovable property, but as an element of the environment.

Keywords: *real estate, buildings, constructions, land plot, fraud.*