

Агажанова Інна Сергіївна,

здобувач ступеня вищої освіти бакалавра факультету права та міжнародних відносин Київського університету імені Бориса Грінченка

Науковий керівник: доцент кафедри публічного та приватного права факультету права та міжнародних відносин Київського університету імені Бориса Грінченка, кандидат юридичних наук **Паламарчук І. В.**

КРИМІНАЛЬНІ ПРАВОПОРУШЕННЯ У СФЕРІ ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИН

У відповідності до статті 41 Конституції України право приватної власності є непорушним, тобто, ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності [1].

Виходячи із базових законодавчо закріплених норм, слід звернути увагу, що під приватною власністю для кожної фізичної особи розуміється право розпоряджатися, володіти та користуватися належним їй рухомим або нерухомим майном. Також, відповідно до теми нашого дослідження беззаперечним видом нерухомого майна, яке належить фізичній особі на праві приватної власності є житло.

Так, статтею 47 Конституції України визначено, що кожен має право на житло, тому держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду [1].

Відповідно до частини першої статті 379 Цивільного кодексу України житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше жите приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них [3].

В свою чергу, умови визначення житла такого, що придатне та призначене для постійного або тимчасового проживання в них, визначається у відповідності до Житлового кодексу Української РСР [2] та з урахуванням інших норм чинного законодавства.

Продовжуючи слід звернути увагу, що поліпшення житлових умов, забезпечення власним житлом, розширення житлових можливостей для кожної фізичної особи є життєвою необхідністю. В теперішніх реаліях вказана необхідність змушує таких фізичних осіб займатися накопиченням необхідних сум грошових коштів, віднаходити можливі способи набуття житла (іпотека; кредит; договір

довічного утримання) та залучатися до процесу, кінцевим результатом якого є набуття права власності на житло.

Зважаючи на різноманітність способів набуття права на житло, предметом розглянемо спосіб набуття житла шляхом його купівлі.

Такий процес складається із трьох етапів:

- підготовчий, який характеризується: процесами накопичення необхідних сум грошових коштів; пошуку відповідного житла, із можливим залученням на цивільно-правових домовленостях ріелторів; виявлення житла, яке відповідає вимогам та можливостям майбутнього покупця; встановлення першочергових домовленостей із майбутнім продавцем;

- основний, який характеризується: обумовлення умов передачі житла із однієї сторони до іншої; процесами укладення попередніх договорів та основних договорів, які супроводжуються державними або приватними нотаріусами; внесення плати за набуття житла; внесення нотаріусами відомостей до державних реєстрів;

- заключний, який характеризується процесами фактичної передачі житла у користування власнику.

З урахуванням зазначених етапів процесу набуття житла, в сучасних українських реаліях слід зазначити, що кожен з цих етапів може мати «шахрайську складову».

Відомо, що шахрайство в сфері обігу житла активно розвивається в Україні за сучасних умов, адже на це впливають не лише економічні, правові та організаційні аспекти, а також психологічне ставлення осіб до даного злочину як збоку осіб, які його вчиняють, так і збоку осіб, котрі потерпають від шахрайства.

Термін «шахрайство» визначає Кримінальний кодекс України, а саме частина перша статті 190 – заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою [4].

Беззаперечно, житло має досить високу споживчу вартість (особливо квартири та приватні будинки у великих містах), тому є досить привабливим для злочинців способом заробітку.

Злочини в цій сфері характеризується двома видами незаконних угод: купівля-продаж приватизованих квартир громадян і укладання попередніх договорів на майнові права (у випадку придбання майнових прав на майбутнє житло, яке має будуватися).

Здебільшого схема шахрайства в сфері обігу житла зазвичай однотипна, має полегшений варіант купівлі та спрямована на те, аби за короткий термін ввести в оману клієнтів та отримати кошти злочинним шляхом.

Звичайно людина, котра не досить добре розуміється по юридичним питанням в даній сфері обирає завжди варіант більш заощадливий, що в свою чергу породжує можливість введення в

оману, ключовим приводом для такого є, як показує практика, елементарне бажання зекономити. Однак, зазвичай така економія власних коштів на додаткові юридичні консультації та винайдення дешевих варіантів набуття житла є сумнівною.

Нині широкого поширення набув такий вид шахрайства, як шахрайство у сфері житлового будівництва [6]. Суть цього виду полягає в залученні коштів громадян з обов'язком інвестувати отримані гроші в будівництво та реконструкцію житлових будинків. По завершенні будівництва потерпілому повинна була надаватися квартира, передбачена умовами укладеного договору. Після закінчення терміну дії договору фірми свої зобов'язання не виконували, припиняли свою діяльність і кошти не повертали [5, с. 33]. Зазвичай такі види шахрайських схем мають ознаки цивільно-правових відносин, де одна сторона не виконала свої зобов'язання, які були передбачені відповідним укладеним договором.

Таким чином, з урахуванням зазначеного та практики розслідування шахрайських схем у сфері житлових правовідносин, слід зазначити, що нагальною необхідністю є приведення норм вітчизняного законодавства у сучасну реальність. Адже значна кількість відносин у сфері житла регулюється не у відповідності до законодавства, а за принципом невідповідності законодавства сучасному стану справ.

Тому, в першу чергу потребує розроблення та затвердження на законодавчому рівні нового варіанту Житлового кодексу України, яким нагально необхідно замінити не відповідаючий дійсності, нажаль, діючий Житловий кодекс Української РСР (1983 року).

Список використаних джерел

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР.
2. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983 № 5464-Х.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV.
4. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 № 2341-III.
5. Теоретичні засади розслідування шахрайства в сучасних умовах : монографія / О. Л. Мусієнко ; за ред. проф. В. Ю. Шепітька. Харків : Право, 2009. 168 с.
6. Журавлев С. Ю. Расследование экономических преступлений. М. : Юрлитинформ, 2005. С. 144.