

drawing up of "schedules" of work; selection of clients.

Among the typical ways of concealing pimping and involving a person in prosecution, the most common are the following: the organization of firms under the type of legal business (restaurant, hotel or other services); a statement during the detention (especially by the pimp) that is not familiar with prostitutes, first sees them; destruction of "draft" accounting, used condoms; influence on bona fide participants in the process; use of corrupt ties in government and government bodies, etc.

Keywords: forensic description, way of committing a crime, pimping, prostitution.

УДК 343.125

Птушкін Д. А.

здобувач

(Дніпропетровський державний
університет внутрішніх справ)

ЗАКОНОДАВЧЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВОВІДНОСИН У СФЕРІ ОБІГУ НЕРУХОМОСТІ: ОБСТАВИНИ, ЩО СПРИЯЮТЬ ВЧИНЕННЮ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ

Досліджено положення кримінального процесуального, кримінального, цивільного, житлового, сімейного законодавства та інших джерел щодо регулювання правовідносин на ринку житлової нерухомості. У статті розглядаються окремі фактори та обставини, що впливають на виникнення злочинних проявів у сфері обігу житлової нерухомості. Проводиться порівняльний аналіз норм, які регулюють право власності на нерухомість громадян.

Ключові слова: кримінальні правопорушення, шахрайство, нерухоме майно громадян, законодавче регулювання відносин у сфері обігу житлової нерухомості.

Постановка проблеми. Перехід до ринкових відносин сприяв появі нових факторів, які раніше не були відомі нашій державі і можуть впливати на охорону права власності. Зокрема, з моменту проголошення приватного права власності на житло та інші об'єкти сфери нерухомості, поряд із цивільно-правовими відносинами, що врегульовані Цивільним кодексом України від 2003 року [1], Житловим кодексом України від 1983 року [2], Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 1992 року [3], та іншими нормативно-правовими актами, стали вчинятися різноманітні незаконні дії із об'єктами житлової нерухомості. Водночас, недосконалість законодавства та не адаптованість правоохоронних органів в умовах поступового переходу на ринкову модель правовідносин, зумовили швидкість поширення правопорушень, у тому числі й пов'язаних із застосуванням обману та зловживання довірою.

Аналіз публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми, свідчить, що окремі положення відносно законодавчого регулювання правовід-

носин у сфері обігу нерухомості та обставини, що впливають на виникнення злочинних проявів у сфері обігу житлової нерухомості, досліджувалися такими вченими: І.О. Антонов, М.М. Букаєв, А.Ф. Волобуєв, В.І. Гаєнко, О.В. Дикий, С.В. Князєв, А.В. Микитчик, Н.В. Павлова, Т.А. Пазинич та іншими дослідниками. Проте, деякі аспекти щодо даної проблематики потребують додаткового висвітлення у зв'язку із постійними змінам у правовому полі.

Метою статті є аналіз положень чинного цивільного, житлового, податкового, сімейного законодавства - для з'ясування правової регламентації правовідносин у сфері обігу житлової нерухомості, кримінального законодавства – з позиції виявлення злочинних проявів, спрямованих на об'єкти житлової нерухомості, кримінального-процесуального законодавства – для визначення кримінально-процесуальних гарантій захисту права власності громадян, а також надання пропозицій з покращення процесуальної регламентації у цьому напрямку.

Виклад основного матеріалу. Принцип охорони власності закріплений в Україні конституційно. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності й господарювання, соціальну спрямованість. Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності, і ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності [4]. На думку О.В. Бауліна, реальна дія зазначених конституційних положень у правовій системі здійснюється завдяки певним гарантіям, тобто сприятливим для правотворчої, правозастосовної і правоохоронної діяльності соціально-політичним умовам і факторам, а також спеціальним засобам із зміцнення правопорядку і забезпечення прав та інтересів кожного учасника правовідносин, пов'язаних з об'єктами права власності Українського народу [5, с. 77].

Положення щодо охорони права власності втілені в різних галузях українського законодавства – в кримінальному, адміністративному, земельному, житловому, цивільному праві. Серед всіх галузей права норми цивільного права відіграють пріоритетну роль, оскільки саме вони визначають правовий режим окремих видів майна, порядок володіння, користування та розпорядження різними видами об'єктів власності, у тому числі й нерухомого майна громадян.

Так, згідно ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав здійснюється у ході державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Зокрема, у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення [6].

Стаття 6 зазначеного нормативно-правового акту визначає вичерпний

перелік органів та суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав. Так, організаційну систему державної реєстрації прав становлять: 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи; 2) суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи, акредитовані суб'єкти; 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно.

Прогресивним кроком на шляху до оновлення законодавчої бази є затвердження Кабінетом Міністрів України своєю постановою від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», де визначаються умови, підстави та процедура проведення реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також умови, підстави та процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Умови, підстави та процедура надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури, регулюється «Порядком надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». Крім того, «Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», затверджений вказаною Постановою визначає умови, підстави для безпосереднього доступу посадових осіб державних органів, органів місцевого самоврядування чи інших визначених законом осіб, адвокатів та нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, та процедуру отримання інформації з Державного реєстру прав, права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури [7].

Слід сказати, що до запровадження масової приватизації житло у більшості випадків належало державі. Громадяни за таких обставин не мали можливості на власний розсуд розпоряджатися ним, реєструвати речові права на нерухоме майно, оскільки механізм державного розподілу форм власності замінював механізм вільного ринку [8, с. 6]. Між тим, приватизація сприяла переходу значної частини житла із державної форми власності у приватну.

Слід погодитися з думкою, що процес роздержавлення і приватизації нерухомого майна, як правило, супроводжується чималим попитом на таке майно та його масовим скуповуванням, особливо в період активізації інфляційних процесів, коли одержані державою кошти відразу ж втрачають будь-яку цінність [9, с. 93].

Слід сказати, що особи, уповноважені на виконання функцій держави і самоврядування, скористалися неупорядкованістю суспільних відносин, здійснюваних державою за допомогою права та неврегульованістю низки норм в механізмі правового регламентації відносин у сфері обігу нерухомості, і сприяли незаконному заволодінню об'єктів нерухомого майна, статус яких не достатньо визначений.

З цього виходить, що ринок нерухомості має певні критерії, що характе-

ризують його криміногенність, зокрема: здійснення економічної, у тому числі господарської діяльності поза офіційним контролем, регламентації, із приховуванням, маскуванням її значимих параметрів від контролюючих органів; порушення кримінально-правових, адміністративних, цивільно-правових та інших норм, що встановлені діючим законодавством; а також отримання економічної вигоди у формі незаконного привласнення матеріальних благ.

Говорячи про поняття «ринок нерухомості», слід сказати, що наукова та навчальна література містить цілий ряд визначень ринку нерухомості. Серед усіх визначень найбільш змістовним, на нашу думку, є визначення, згідно якому «ринок нерухомості» - це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування [10, с. 5]. Адже ринок нерухомості існує там і тоді, коли справа йде про передачу прав на нерухомість.

У систему ринку нерухомості включаються відносини, що виникають: 1) в ході створення об'єктів нерухомості - між інвесторами, забудовниками та користувачами нерухомості; 2) в процесі обороту нерухомості – між продавцями і покупцями, орендодавцями, ріелторами та орендарями; 3) в процесі використання об'єктів нерухомості - між власниками і користувачами.

Говорячи про нерухоме майно, слід зауважити, що на даний час немає конкретного закону або кодексу законів про нерухоме майно, і тому дана сфера відносин регулюється різними законами: Цивільний кодекс України; Закон України «Про іпотеку»; Закон України «Про нотаріат»; Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їхніх обмежень»; Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»; Постановою Кабінету Міністрів України, якою затверджено «Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».

Слід констатувати, що визначення нерухомої речі за Цивільним кодексом є найбільш універсальним. Так, стаття 181 Цивільного кодексу України відносить до нерухомого майна (нерухомості) земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [1].

Таке визначення містить ознаки нерухомого майна, які повинні бути притаманні тому чи іншому об'єкту при визначенні його належності до нерухомого майна. З цього виходить, поділ речей на рухомі і нерухомі ґрунтується на їх природних властивостях. Нерухомі речі, за загальним правилом, не можуть бути вільно переміщені в просторі, і є індивідуально визначеними.

За функціональним призначенням нерухоме майно поділяється на: земельні ділянки, призначені для забудови; природні комплекси (для експлуатації); споруди; кімнати і квартири; будівлі і приміщення під магазини і офіси; приватні житлові будинки, дачі, котеджі в передмісті (із земельними ділян-

ками); виробничі приміщення, склади тощо [11].

Аналізуючи вказані об'єкти нерухомості, слід зауважити, що до нерухомого майна громадян можна віднести тільки ті, що належать громадянину на правах приватної власності. Ними є: земельні ділянки, призначені для забудови; кімнати і квартири; приватні житлові будинки, дачі, котеджі в передмісті (із земельними ділянками). До об'єктів нерухомого майна громадян, на нашу думку, можна ще віднести гаражі, різноманітні споруди, що знаходяться на прибудинковій території (сараї, підвали, лазні тощо).

В Цивільному кодексі у п. 2 статті 331 встановлено, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). В ст.376 ЦК України передбачено регулювання правовідносин з приводу самочинно збудованого нерухомого майна. Виходячи зі змісту цих статей можна стверджувати, що до об'єктів житлової нерухомості, за Цивільним кодексом України, відносяться житлові будинки, будівлі, споруди тощо.

Класифікація об'єктів житлової нерухомості передбачена і у податковому законодавстві. В ст.14.1.129 Податкового кодексу України встановлені наступні об'єкти житлової нерухомості: житловий будинок; житловий будинок садибного типу; прибудова до житлового будинку; квартира; котедж; кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах; садовий будинок; дачний будинок [12].

Отже, визначальною умовою для правової регламентації прав власності будь-якого об'єкту є визначення його статусу: чи є цей об'єкт нерухомим майном і до якого саме виду він відноситься.

Підвищенню ефективності обороту ринку нерухомості сприяють різні суб'єкти, що сформувалися і активно діють на ринку. Основними учасниками ринку житлової нерухомості є:

- продавці (власники нерухомості);
- покупці (особи, які бажають придбати нерухомість). Особливим різновидом є покупці-інвестори, що вкладають власні, позикові чи залучені кошти і забезпечують їх цільове використання (юридичні і фізичні особи, іноземні інвестори, інші країни);
- нотаріуси (здійснюють оформлення і реєстрацію правочинів з нерухомістю);
- посередники (надають посередницькі послуги при проведенні операцій з нерухомістю). Ці суб'єкти організують функціонування ринку відповідно до встановлених у державі норм. Це, в першу чергу, професійні учасники, якими є агентства оцінювачів, підприємці і фірми-ріелтери, юридичні фірми, рекламні агентства, біржі нерухомості, страхові компанії, дилери, уповноважені особи, некомерційні організації, банки та інші особи, що обслуговують процеси на ринку нерухомості;
- державні органи, що виконують функції регулювання, які виражаються у різних формах, зокрема: законодавче встановлення правил і обмежень; облік і реєстрація прав на комерційні об'єкти і угод з ними; розподіл державних будівель, споруд комерційного призначення і передача їх у власність, оренду

чи користування; стимулювання приватизації і націоналізації підприємств.

Відповідно до статті 47 Конституції України громадяни можуть реалізувати своє право на житло декількома способами, у тому числі шляхом набуття права власності на нього за допомогою укладення різного роду цивільно-правових правочинів. Основними операціями з нерухомістю є: купівля-продаж; дарування; обмін; приватизація; будівництво; оренда; спадкування. Проте, одним з найпоширеніших цивільно-правових правочинів з нерухомістю є договір купівлі-продажу.

С.А. Фесак, досліджуючи ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання, зазначає, що в Україні щорічно реєструється понад 500 тисяч правочинів, пов'язаних з відчуженням об'єктів нерухомого майна, у яких приймає участь біля 3 млн. громадян. Проте, ринок нерухомості в Україні фактично залишається некерованим та нерегульованим. Великі обсяги готівкових коштів, які обертаються на ньому, притягують значну кількість різноманітних шахраїв та злочинців. Поряд з цим, значне коло громадян, не маючи достатніх юридичних знань та досвіду і потребуючи відповідних послуг, мимоволі довіряються різним комерційним структурам і приватним особам, професійний статус яких не визначений. Звідси, однією з головних проблем, яка сьогодні ускладнює цивілізований розвиток ринку нерухомості в Україні, є відсутність належного законодавчого регулювання ріелторської діяльності як окремого виду господарської діяльності щодо надання сторонам правочинів з нерухомістю послуг, пов'язаних з укладенням та виконанням відповідних правочинів. Наслідком відсутності такого закону є те, що досить часто ріелторською діяльністю займаються не лише професійно непідготовлені для цього люди, а і ті, головним завданням яких є не надання клієнтам ріелторських послуг високої якості, а їх обман та пряме шахрайство. Все це негативно відбивається як на рівні захисту прав та законних інтересів споживачів ріелторських послуг, так в цілому і на ринку нерухомості в Україні [13].

Таким чином, можна зробити **висновок**, що ринок нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком його складових та недосконалістю законодавчої бази. Низка питань, пов'язаних із здійсненням операцій з нерухомим майном та захистом прав громадян на ринку нерухомості, дотепер залишається невирішеними.

Сьогодні правове поле ринку нерухомості складається з величезної кількості нормативних актів різного рівня (кодекси, закони, постанови Кабінету Міністрів, відомчі нормативно-правові акти, державні стандарти, технічні умови та ін.). Між тим, спостерігається неузгодженість норм різних нормативно-правових актів щодо питань правової регламентації правовідносин у сфері обігу житлової нерухомості. Крім того, відсутні механізми правового регулювання важливих для ринку нерухомості видів підприємницької діяльності – ріелтерської. Вказані чинники породжують криміналізацію ринку житла і здійснення правочинів із нерухомістю поза офіційного контролю, регламентації, або із приховуванням або маскуванню злочинних дій під цивільно-правові відносини.

Бібліографічні посилання

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
2. Житловий кодекс Української РСР : Закон України від 1983 року // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, № 28. ст. 573.
3. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 1992 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 36, ст. 524.
4. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141
5. Баулін О. В. Кримінально-процесуальні гарантії захисту права власності українського народу / матеріали I Щорічної міжнародної науково-практичної конференції (22 вересня 2016 року). – К.: Національна академія прокуратури України, 2016. – С. 77-79.
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 2004 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст. 553.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 . zakon5.rada.gov.ua
8. Дронь А.А. Ринок житла в Україні: формування, специфіка та перспективи розвитку: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 08.01.01. / Київський ун. ім. Т.Г. Шевченка. – К., 1997. – 16 с.
9. Психологічні особливості злочинних об'єднань (Використання психологічних знань у протидії організованій злочинності): Наук.-практ. посіб. / За ред. Я.Ю. Кондратьєва, С.Д. Максименка, Б.В. Романюка. – К.: Національна академія внутрішніх справ України, 2002. – 436 с.
10. Фрідман Дж. Ордуей Аналіз та оцінка приносить дохід нерухомості. М.: Справа, 1995. С. 5.
11. Нерухоме майно // Юридична енциклопедія: [в 6-ти т.] / ред. кол. Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) [та ін.]. – К. : Українська енциклопедія, 1998.
12. Податковий кодекс України // ВВР України. – 2011. – № 13-14, № 15-16, № 17. – Ст. 112.
13. Фесак С.А. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання в Україні / Публічне управління: теорія та практика. 2013. Вип. 1. С. 147-154.

Надійшла до редакції 18.01.2018

Ptushkin D.A. Legislative regulation of legal relations in the area of housing requirements: circumstances relating to criminal legal institutions. The article is devoted to the study of the provisions of criminal procedural, criminal, civil, housing, family law and other sources on the regulation of legal relations in the real estate market, including residential. The article deals with the circumstances influencing the occurrence of criminal manifestations in the area of residential real estate. It is noted that the transition to market relations contributed to the emergence of new factors that were not previously known to our country and may affect the protection of property rights. In particular, since the proclamation of private property rights to housing and other objects of the real estate, along with civil law relations, regulated by a number of legal acts, various illegal actions with objects of residential real estate began to be committed. At the same time, the imperfection of the legislation and the lack of adaptability of law enforcement agencies in the conditions of a gradual transition to a market model of legal relations, resulted in the speed of the spread of offenses, including those associated with fraudulent use and abuse of trust.

It is emphasized that the official recognition and confirmation by the state of the facts of acquiring, changing or termination of real rights to real estate, encumbrances of such rights is carried out during the state registration of real rights to real estate and their encumbrances by entering the relevant information into the State Register of real rights to real estate. A

comparative analysis of the norms governing the legal relations in the field of real estate and establishing the right of ownership to the objects of real estate of citizens is carried out, the list of bodies and subjects exercising powers in the field of state registration of rights and other real estate transactions and some abuses of these persons The concept of "housing market" is considered and criteria are defined that characterize its criminogenicity.

* * *

УДК 343.985.7: 343.711

Російський І. К.

аспірант

(Дніпропетровський державний
університет внутрішніх справ)

ТАКТИКА ПРОВЕДЕННЯ СЛІДЧОГО ЕКСПЕРИМЕНТУ ПРИ РОЗСЛІДУВАННІ КРАДІЖОК ІЗ ПРИМІЩЕНЬ МАГАЗИНІВ

На основі аналізу матеріалів кримінальних проваджень та слідчої практики визначено види слідчого експерименту при розслідуванні крадіжок з приміщень магазинів, досліджено основні проблеми, що виникають під час його проведення на практиці. Запропоновано тактичні прийоми слідчого експерименту залежно від етапів проведення цієї слідчої (розшукової) дії.

***Ключові слова:** кримінальне правопорушення, кримінальне провадження, слідчий експеримент, тактичні прийоми.*

Постановка проблеми. У ході розслідування різних видів кримінальних правопорушень виникає необхідність проведення певних дослідів, випробувань, спрямованих на встановлення можливості сприйняття особою певних фактів або явищ, здійснення нею конкретних дій, наявності або відсутності певних вмінь й навичок та ін. Проведення таких дослідів здійснюється під час слідчої (розшукової) дії – слідчого експерименту. Активна протидія досудовому розслідуванню, багатоєпізодність і складність кримінальних проваджень, тривалість злочинної діяльності та наявність численних протиріч й істотних розбіжностей обумовлюють важливе значення слідчого експерименту. Зважаючи на це, ефективне проведення цієї слідчої (розшукової) дії багато у чому залежить від вміння слідчого застосувати тактичні прийоми. Вказана слідча (розшукова) дія має особливості при розслідуванні злочинів окремого виду, зокрема крадіжок.

Аналіз публікацій, в яких започатковано розв'язання даної пробле-