

Запорожець Р.А.

аспірант

(*Національна академія внутрішніх справ*)

УДК 343.721

ШАХРАЙСТВО У СФЕРІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ: ПОНЯТТЯ ТА ВИДИ

Висвітлено основні аспекти шахрайства, що вчиняється у сфері іпотечного кредитування в Україні. Частково проведено аналіз причин та умов, що сприяють вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування, а також запропоновано шляхи протидії цим видам злочинів.

Ключові слова: шахрайство, іпотека, кредитування, нерухомість.

Постановка проблеми. Питання забезпечення житлом є сьогодні як ніколи важливим. Відсутність власної оселі для громадян України в сучасних умовах – чи не найболючіша і найбільш складна проблема, особливо серед молоді: саме житлові труднощі є причиною багатьох розлучень і зниження народжуваності у молодих сім'ях. Право громадян України на житло закріплено у ст. 47 Конституції України, для його реалізації держава впроваджує різні механізми, зокрема ринок іпотечного кредитування, який на території України виник зовсім нещодавно – наприкінці ХХ століття. Іпотечне кредитування є одним з найбільш актуальних завдань для України, адже, беручи до уваги те, в якому становищі країна опинилася внаслідок російської військової агресії на Південному Сході України, в ході якої відбулось значне переміщення населення із зони конфлікту углиб країни, питання власного житла вийшло на перший план у значної частини населення. Враховуючи актуальність даної проблеми, запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування набуває глобального масштабу.

Аналіз публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми. Питаннями запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування займалось багато вітчизняних та зарубіжних вчених, серед яких В. Ю. Абрамов, А. І. Долгова, Б. В. Волженкін, Л. Д. Гаухман, С. Е. Каіржанова, В. Д. Ларічев, О. М. Литвак, С. В. Максимова, А. І. Ольшаний, В. М. Попович, В. П. Ревін, Л. М. Стрельбицька, Г. А. Тосунян, В. В. Черней, С. С. Чернявський, П. С. Яні тощо.

Метою статті є дослідження шахрайства, що вчиняється у сфері іпотечного кредитування в Україні. Досягнення поставленого завдання можливе шляхом проведення аналізу шахрайства у сфері іпотечного кредитування та його основних видів.

Виклад основного матеріалу. Слід зазначити, що в умовах фінансової нестабільності, яка охопила економіку України в останні роки, сьогодні відбувається певна стабілізація ринку нерухомості. На фінансовому ринку також спостерігається тенденція до розширення, що пов'язано зі збільшенням

числа цивільно-правових угод стосовно об'єктів нерухомості. Цей процес характеризується не тільки позитивними властивостями, які пов'язані з шансом для населення легально розв'язувати свої житлові та земельні проблеми відповідно до наявних фінансових можливостей, але й є одним з факторів, який зумовлює злочинну спеціалізацію в даній сфері. Адже кількість і вартість нерухомості, яка знаходиться у приватній власності, законодавцем не обмежується, і власники нерухомості мають право на різні форми її відчуження, а саме продавати, дарувати, заповідати, укладати інші угоди, не заборонені законом. Крім того, якщо виникає можливість придбати чи обміняти нерухомість, практично ніхто не застрахований від можливих шахрайських посягань на право власності на нерухоме майно.

Разом з тим зі зміною соціально-економічного становища в державі злочинна діяльність також змінюється, удосконалюється та набуває нових форм. Для шахрайства, вчиненого у сфері іпотечного кредитування, характерними є ознаки, які відрізняють його від інших видів злочину – в першу чергу, це вчинення даного виду злочинів у кредитно-фінансовій сфері, що певною мірою зумовлює значні суми заподіяних збитків. Способи вчинення шахрайства з фінансовими ресурсами є досить різноманітними – від простих, які полягають у звичайному перекрученні наданої інформації і розтраті грошових коштів на не передбачені кредитним договором цілі, до складних, які характеризуються довгостроковим етапом підготовки, створенням підставних фірм, розподілом ролей серед злочинців, пошуком спільників у кредитно-фінансових установах і державних органах влади, розробленням складних схем переказу грошей, в тому числі на рахунки в іноземних банках [1, с. 278]. Для шахрайства з фінансовими ресурсами характерним є використання великої кількості різних документів – бухгалтерських, банківських, господарських та інших, що значно ускладнює процес розслідування. Нерідко злочин вчиняється в обстановці недостатньо організованої перевірки позичальника, недбалого ставлення працівників кредитно-фінансової установи до своїх обов'язків, а іноді й прямої участі банківських працівників у злочині.

Термін “іпотека” (“*hypothek*”) має греко-латинське походження й у перекладі означає “підставка”, “опора”. Іпотека є “стародавнім інститутом традиційного господарства – різновидом майнової застави, яка слугує забезпеченню виконання основного грошового зобов'язання боржником-заставаодавцем перед кредитором-заставаотримувачем, який набуває право у випадку невиконання боржником забезпечення заставою основного зобов'язання отримати задоволення за рахунок заставленого нерухомого майна, власником (володільцем) якого залишається заставаодавач” [2, с. 112].

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку» під іпотекою розуміється вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника [3].

Є різні моделі іпотечних ринків, пов'язані з існуванням різноманітних систем іпотечного кредитування. Кожна з країн має власну модель іпотечного кредитування. Але в цілому ці моделі можуть бути згруповані у дві основні системи: однорівневу та дворівневу [4, с. 83-103].

Однорівнева система іпотечного кредитування, як правило, не передбачає продаж та перепродаж іпотечних кредитів на вторинний ринок. Найбільшого розвитку однорівневі системи іпотечного кредитування набули в країнах Західної Європи, Азії, Латинської Америки та Африки.

Дворівнева система іпотечного кредитування є більш складною. Використання дворівневої системи іпотечного кредитування у США, Канаді та інших країнах не виключає можливостей паралельного застосування і однорівневої системи такого кредитування. Навпаки, в цих країнах вказані системи ефективно доповнюють одна одну. В той же час слід зазначити, що дворівнева система іпотечного кредитування досить важко приживається в Європі.

Слід зауважити, що основні системи іпотечного кредитування пов'язані з існуванням таких понять, як “первинний іпотечний ринок житла” і “вторинний іпотечний ринок житла” [5, с. 8]. Проте не слід плутати ці поняття з поняттями “первинний” і “вторинний” ринок житла.

Однорівнева система іпотечного кредитування лежить в основі первинного іпотечного ринку житла; дворівнева передбачає функціонування як первинного, так і вторинного іпотечного ринків житла. В окремих виданнях йдеться про первинний і вторинний ринки іпотечного кредитування [6, с. 11-28; 4, с. 104, 329, 340].

Первинний іпотечний ринок являє собою систему інститутів та інструментів, а також систему відносин щодо формування фінансових активів, необхідних для надання іпотечних кредитів. Є різні схеми надання іпотечних кредитів на первинному ринку. Застосовуються також і різні інструменти, за допомогою яких здійснюється іпотечне кредитування на первинному ринку. На первинному іпотечному ринку частина іпотечних кредитів також рефінансується.

На первинному ринку використовуються форми іпотечного кредитування (зокрема ті, які реалізуються кредитними спілками), державні іпотечні програми тощо. Важливим джерелом фінансування іпотечних кредитів на первинному ринку є випуск банками, у тому числі іпотечними, спеціальних облігацій (іпотечних облігацій, заставних листів), за рахунок яких вони мобілізують необхідні фінансові ресурси для іпотечного кредитування. Банки використовують й інші форми рефінансування кредитів на первинному ринку, тобто в рамках попереднього іпотечного кредитування надають нові іпотечні кредити на більш тривалий термін.

Основними елементами іпотечного ринку житла є: попит на житло, який відображає структуру суспільних потреб на нього, що обмежений купівельною спроможністю громадян; пропозиція, що являє собою виставлене для продажу як житло вторинного ринку, так і новозбудоване житло первинного ринку, а також запроектоване до будівництва житло відповідно до укладених

контрактів. Елементом іпотечного ринку житла є також ціна, яка виступає відображенням кон'юнктури на цьому ринку, співвідношення попиту та пропозиції. На ціну житла, що складається на іпотечному ринку, впливає не тільки попит і пропозиція, а й інші чинники як короткострокового, так і довгострокового характеру.

Сьогодні кількість способів, за допомогою яких шахраї повертають афери у сфері іпотечного кредитування, неймовірно велика. Основну кількість подібних афер було зафіксовано в роки будівельного буму, коли спостерігалася тенденція зростання ринку нерухомості. У цьому шахрайстві недобросовісні банківські працівники, нотаріуси та ріелтори діяли спільно, за чітко спланованою схемою. Найчастіше банківські установи вміло нав'язували неухажним клієнтам свої умови кредитування. Клієнти автоматично ставили свій підпис у договорі, не звертаючи уваги на інформацію, яка подавалася дрібним шрифтом, і яка, між іншим, була найбільш «цікавою» і гарантувала надалі клієнтам серйозні неприємності. Сьогодні банківські установи посилили вимоги до позичальника, що дозволяє значним чином знизити ймовірність шахрайських дій. Тим не менш, експерти радять у першу чергу уважно вивчати інформацію, яка надається дрібним шрифтом [7].

Аналіз кримінологічної ситуації на ринку іпотечного кредитування дозволяє зауважити, що ця сфера суспільних правовідносин потребує особливої кримінально-правової охорони як в силу недостатньої правової визначеності об'єкта кримінально-правової охорони, так і через недосконалість законодавства України про кримінальну відповідальність. Важливо зауважити, що найбільш небезпечними є майнові злочини, які посягають на самі об'єкти нерухомості – точніше, на пов'язані з ними майнові права чи на грошовий еквівалент їх вартості. Водночас непокоїть тенденція «правової недбалості», неосвіченості, недостатньої відповідальності суб'єктів правовідносин на ринку нерухомості. Діставши в законодавчому порядку можливість укладати різні цивільно-правові угоди з нерухомістю, її власники, а також їх контрагенти виявились, по-перше, не готові діяти як активні й відповідальні учасники цього процесу і, по-друге, не були забезпечені ефективними засобами державного захисту і рекомендацій щодо самозахисту своїх інтересів від злочинних посягань на нерухоме майно і пов'язаних з ним правовідносин.

Слід зазначити, що практика застосування кримінально-правових заходів охорони прав власності нерухомого майна висуває низку питань. Виникає потреба у глибокому аналізі проблем застосування ст. 190 КК України, покликаної забезпечувати охорону прав добросовісних учасників ринку нерухомості шляхом використання іпотечного кредитування від злочинних посягань. Така постановка проблеми пов'язана з відсутністю в Кодексі норми, яка прямо передбачала б відповідальність за неправомірне заволодіння чужим нерухомим майном, а точніше з отриманням у результаті шахрайської дії.

Наразі у Кримінальному кодексі України не міститься окремої норми, яка адекватно відповідала б завданням захисту майнових прав добросовісних учасників операцій з нерухомим майном у сфері іпотечного кредитування.

Судова та слідча практика наводить достатню кількість прикладів злочинних посягань на право власності та інші майнові права добросовісних учасників ринку нерухомого майна, кваліфікація яких ускладнена з використанням чинного кримінального законодавства. Результатом злочинних дій є незаконне отримання шляхом шахрайських дій права власності та інших визначених цивільним законодавством майнових прав на нерухоме майно.

Негативним моментом, на нашу думку, є відсутність в законодавстві України про кримінальну відповідальність виокремлення нерухомого майна як особливого об'єкта злочинного посягання. Тобто нерухоме майно фактично прирівнюється до рухомого, що на практиці викликає складності при вирішенні питання щодо кваліфікації злочинів, ставить під сумнів повноту та ефективність заходів кримінально-правового захисту прав громадянина, дисонує з більш прогресивними заходами адміністративно-правової і цивільно-правової охорони ринку нерухомості. Адже суспільна небезпечність вчиненого злочину проти власності відноситься та ставиться у залежність від вартості предмета посягання. Вартість у цьому випадку розуміється насамперед як важлива група суспільних відносин, що є дуже актуальним при об'єктивній оцінці такого складу злочину, як шахрайство, що посягає не тільки на майно (предмет матеріального світу), але й на комплекс майнових прав.

Проводячи аналіз її з позиції ефективності захисту нерухомого майна і пов'язаних з нею правовідносин, слід нагадати, що згідно з диспозицією ст. 190 КК України шахрайство – це заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою. Заволодіння правом на майно на практиці являє собою юридичне оформлення необхідних документів, в результаті якого винний набуває права володіння, користування і розпорядження конкретним майном. Безпосередньо про право на майно як предмет заволодіння йдеться в диспозиції ч. 1 ст. 190 КК України «шахрайство», при цьому вид майна (рухоме чи нерухоме) не визначається. Таке формулювання викликає певні сумніви, закладені законодавцем у такій нормі, як «придбання права на майно», адже шахрайство в цілому являє собою форму заволодіння та обернення чужого майна на користь винного чи інших осіб. Вітчизняне кримінальне право до об'єкта злочину відносить кримінально-охоронювані відносини, що склалися в суспільстві внаслідок тих чи інших явищ, за допомогою яких реалізуються інтереси особи, суспільства і держави.

Родовим об'єктом шахрайства у сфері іпотечного кредитування безсумнівно визнаються відносини з приводу власності як специфічна правова тріада володіння, розпорядження і користування майном (в її цивільно-правовому розумінні). Родовий об'єкт – це сукупність однорідних суспільних відносин, на які посягають злочини, передбачені нормами однієї глави КК України. У даному випадку – це власність, незалежно від форми чи відносин власності, тому що суспільні відносини є первинними до таких понять, як «право власності», «правовідносини, пов'язані з власністю» і порушуються злочином у кінцевому підсумку, тим часом як зазначені поняття є вторинни-

ми й порушуються «попутно» [8, с. 18].

Звернення до специфіки безпосереднього об'єкта злочину у разі шахрайського посягання у сфері іпотечного кредитування на нерухоме майно зумовлене необхідністю юридичного аналізу всієї сукупності відносин власності. Виділення шахрайства при іпотечному кредитуванні із загальної маси предметів злочинного посягання, вчиненого шляхом обману чи зловживання довірою (шахрайства), має своє підґрунтя. Власність як юридична категорія являє собою вираження і закріплення суспільних відносин щодо виробництва, розподілу, обміну і використання матеріальних благ у вигляді встановлення належності їх (матеріальних благ) відповідним суб'єктам. При вчиненні злочинів проти будь-якого виду власності, у тому числі нерухомого майна, виявляється, що порушено як нормальне функціонування суспільних відносин, так і самі суспільні відносини щодо функціонування і реалізації права власності. Власність розглядається як об'єкт певного виду злочинів, а також виступає і як економічна, і як юридична категорія, оскільки відносини власності ніколи не виходять за межі своєї правової оболонки, і зовнішнього виразу вони набувають саме як право власності [9].

Деяка специфіка розглянутого злочину, порівняно з іншими формами заволодіння чужим майном, полягає в тому, що шахрайством у сфері іпотечного кредитування вважається не тільки заволодіння чужим майном, а й придбання права на чуже майно шляхом обману. Цей тезис потребує більш чіткого визначення предмета злочинного посягання. Предмет злочину – чуже майно – є обов'язковою ознакою всіх без винятку злочинів проти власності [10, с. 23].

Слід зазначити, що вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування відбувається із зазіханням на такі види об'єктів:

- основний – безпосередній об'єкт, тобто блага, цінності, яким заподіюється шкода або які ставляться під загрозу заподіяння такої шкоди (життя, здоров'я, майнові права);
- додатковий – безпосередній об'єкт (у даному випадку йдеться про майнові права громадян на нерухомість).

Невід'ємними ознаками об'єктивної сторони складів шахрайств у сфері іпотечного кредитування є наявність: суспільно небезпечного діяння; суспільно небезпечного наслідку; причинного зв'язку між діянням і наслідками; місця; часу; обстановки; знарядь; коштів; способу здійснення злочину.

Структура шахрайських злочинів у сфері іпотечного кредитування поділяється на два види: перший – злочини, що вчиняються самими іпотекодавцями (підробка документів), другий – злочини, що вчиняються стосовно іпотекодержателя (кредитні спілки).

Слід наголосити, що шахрайським злочинам у сфері іпотечного кредитування притаманна висока латентність, оскільки після виявлення шахрайських дій нерідко проходить багато часу, і шахраї встигають «замести» сліди та втекти від слідства. Так, сьогодні існує велика кількість різноманітних схем із вчинення шахрайства з використанням фінансового інструмента іпотечно-

го кредитування для заволодіння нерухомим майном, а також власного збагачення. Серед них, наприклад, схема, коли людина заклала у банку квартиру: або за своїм іпотечним кредитом, або за позикою близької людини виступила спочатку поручителем, а після того, як вирішила більше не погашати кредит, подає судовий позов з приводу оскарження в суді договору застави, тим самим виводячи житло з-під іпотечної застави. За виданим судовим рішенням відбувалося внесення змін до держреєстру, і квартира ставала обтяженою. Але тільки на деякий час – доти, поки банк не починав оскаржувати рішення суду першої інстанції. Однак власники нерухомості в таких ситуаціях не зволікали і швидко її продавали, причому навіть по декілька разів – щоб заплутати сліди. Для ускладнення ситуації квартиру на якийсь час могли переоформити на юридичну особу – компанію, яка готується до ліквідації, щоб банку було важче судитися. Але наприкінці цього ланцюжка часто стояв інший, «добросовісний набувач», покупець, який часто навіть не знав, скільки переоформлень проходило це житло. Він, зрештою, і страждав від складної ситуації – банк все таки оскаржував перше рішення суду і вимагав від нового власника або закінчити погашення кредиту, або повернути йому закладену нерухомість.

У ході проведеного дослідження було встановлено, що шахрайський бізнес зосереджений переважно у регіональних (обласних) центрах, курортних зонах, де ціни на квартири є найвищими. Випадки вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування в інших містах, а тим більше селищах, є одиничними.

Проведеним аналізом було встановлено, що найчастіше шахрайство у сфері іпотечного кредитування вчиняється через:

1) приватизацію квартири наймача, що належить до групи ризику, добровільно або під загрозою життю, здоров'ю; одержання генерального доручення від власника (або виготовлення цього документа без його відома) для ведення операцій з цією квартирою; здійснення угоди з привласненням отриманого за генеральним дорученням у свою користь; надання потерпілим поганих житлових умов або ненадання їх зовсім;

2) злочинну змову з посадовими особами банків, кредитних спілок, нотаріусами: приватизація, оформлення документів та укладення угоди здійснюються поза волею власника, який про це й не знає; на підставі фіктивних документів відбувається одержання грошей за власника за угодою. Таких угод може бути декілька. Потерпілими стають також особи, які уклали незаконну угоду зі шахраєм;

3) злочинне порушення інтересів інших власників житла (складання від їхнього імені фіктивних документів або їх фізичне усунення – наймання убивць, залишення в небезпечному для життя стані тощо);

4) порушення зобов'язань перед власником житла (договору довічного утримання); здійснення угоди з житлом власника, який знаходиться на примусовому лікуванні, в місцях позбавлення волі, безвісно відсутнього, привласнення злочинцем доходів від угоди тощо.

Висновки. Підсумовуючи, слід наголосити, що ринок іпотечного кредитування в Україні перебуває на стадії розвитку, що створює сприятливі умови для вчинення шахрайства у цій сфері. Заволодіння чужим нерухомим майном або правом на нього, з використанням іпотечних кредитів, сприяє виникненню нових загроз на шляху до стабільного розвитку ринку нерухомості та суспільних відносин, що виникають у ньому. Держава зобов'язана охороняти один з важелів, який формує економіку країни, а саме: вдосконалювати законодавство в аспектах боротьби з шахрайством у сфері іпотечного кредитування. Тому лише на засадах консолідації зусиль правоохоронних органів, підвищення поінформованості страхувальників можна якщо не подолати проблему шахрайства в сфері іпотечного кредитування, то принаймні зменшити його рівень до середньоєвропейського і тим самим підняти імідж України на міжнародних ринках.

Бібліографічні посилання

1. Розслідування злочинів у сфері господарської діяльності: окремі криміналістичні методики : монографія / кол. авторів: В. Ю. Шепітько, В. О. Коновалова, В. А. Журавель та ін. ; за ред. В. Ю. Шепітька. – Х. : Право, 2006. – 624 с.
2. Смолянников А. Ипотека: теория сквозь призму законотворчества // Вопросы экономики. – 1997. – № 7. – С. 112-123.
3. Про іпотеку : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
4. Цылина Г. А. Ипотека: жилье в кредит. – М. : Экономика, 2001. – 358 с.
5. Кравченко В. І., Паливода К. В. Проблеми становлення іпотечного ринку в Україні // Наукові праці НДФІ. – 2001. – № 1 (13). – С. 3-12.
6. Ужегов А. Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. – СПб. : Питер, 2001. – 288 с.
7. Афери з іпотеками, депозитами і картами [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://pozuka.in.ua/aferi-z-ipotekami-depozitami-i-kartami>.
8. Гаухман Л. Д. Ответственность за преступления против собственности / Л. Д. Гаухман, С. В. Максимов. – 2-е изд., испр. – М. : АО «ЮрИнфоР», 2001. – 315 с.
9. Чупринський Б. О. Кримінально-правова характеристика шахрайства з нерухомістю / Б. О. Чупринський // Вісник Академії адвокатури України. – 2011. – № 2. – С. 119-126 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/vaau_2011_2_19.
10. Фролов Е. А. Объект уголовно-правовой охраны и его роль в организации борьбы с посягательствами на собственность : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук: спец. : 12.00.08. – Свердловск, 2001. – 48 с.

Запорожец Р.А. Мошенничество в сфере ипотечного кредитования: понятие и виды. Рассмотрены основные аспекты мошенничества, совершаемого в сфере ипотечного кредитования в Украине. Частично проведён анализ причин и условий, способствующих совершению мошенничества в сфере ипотечного кредитования, а также предложены пути противодействия этим видам преступлений.

Ключевые слова: *мошенничество, ипотека, кредитование, недвижимость.*

Zaporozhets' R.A. Fraud in mortgage lending area: concept and types. The article discusses the main aspects of the fraud committed in the mortgage lending area in Ukraine. Partially conducted analysis of the causes and conditions that facilitate the commission of fraud in mortgage lending, as well as the ways of combating these types of crimes.

Keywords: *fraud, mortgage lending, real estate.*

Надійшла до редакції 05.12.2016