

УДК 343.72

DOI <https://doi.org/10.32782/apdp.v107.2025.30>*Г. В. Попов*

## ОКРЕМІ ПИТАННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ШАХРАЙСТВА У БУДІВЕЛЬНІЙ СФЕРІ

**Постановка проблеми.** Будівництво об'єктів нерухомості традиційно розглядається як одна з найдинамічніших галузей економіки, що акумулює значні фінансові ресурси та має суттєве соціальне значення, оскільки безпосередньо пов'язане із забезпеченням населення житлом. Водночас саме ця сфера вирізняється високою поширеністю шахрайських схем, які призводять не лише до матеріальних втрат інвесторів, але й до зниження довіри до ринку нерухомості в цілому. Правоохоронні органи щороку реєструють сотні фактів заволодіння коштами громадян шляхом укладення фіктивних інвестиційних угод, а також подвійного продажу об'єктів нерухомості.

Важливо підкреслити, що без існування надійного механізму захисту інтересів інвесторів неможливо забезпечити стабільність функціонування будівельного ринку, розвиток інвестиційної діяльності та гарантування майнових прав громадян.

Особливої актуальності вказана тематика набуває в умовах сьогодення, коли через повномасштабне вторгнення виникає необхідність відбудови пошкодженого або зруйнованого житла, забезпечення житловою площею внутрішньо переміщених осіб, військовослужбовців та членів їх сімей тощо.

Доволі поширеними є випадки коли інвестори, у зв'язку з втратою коштів через недобросовісних забудовників і неотриманням омріяної житлової площі, змушені звертатися до правоохоронних органів з метою захисту своїх прав. Однак органи досудового розслідування, прокуратура та суди стикаються з проблемою доведення злочинного умислу у вказаних діяннях. Виходячи з особливостей суб'єктивної сторони шахрайства, часто такі факти розглядаються як відносини цивільно-правового характеру. Зокрема, це стосується випадків, коли забудовник фактично розпочинав будівництво об'єкту, але через фінансово-економічні ускладнення, форс-мажорні обставини не завершив його або суттєво порушив строки здачі будівлі в експлуатацію.

Разом з тим, у випадку коли під час укладання інвестиційної угоди у забудовника не було дозвільних документів або будівництво взагалі не планувалося, такі факти можуть розглядатися як такі, що мають ознаки шахрайства.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Окремі аспекти кваліфікації шахрайства у сфері господарських відносин неодноразово ставали предметом наукових досліджень. Значний внесок в удосконалення кримінально-правових аспектів вказаної проблематики зробили такі вчені, як А. Бабенко, О. Дудоров, В. Конопельський, О. Мусієнко, М. Хавронюк та інші дослідники. У своїх працях науковці та практики приділяють увагу виявленню причин та умов, що сприяють вчиненню

шахрайства, особливостям кваліфікації протиправних дій, а також проблемам відмежування кримінальних правопорушень від цивільно-правових відносин. Так, О. Мусієнко у своїй монографії висвітлює актуальні проблеми розслідування шахрайства в сучасних умовах, аналізує психологічний механізм реалізації злочинного діяння при вчиненні шахрайства, розкриває зміст криміналістичної характеристики шахрайства, визначає види та способи вчинення даної категорії злочинів, типізує слідчі ситуації і основні напрямки розслідування, розглядає особливості тактики проведення слідчих дій при розслідуванні шахрайства [1].

А. Бабенко та М. Палій вказують, що при шахрайстві є характерним ненасильницький спосіб передачі майна потерпілим винній особі. Тут зловмисник використовує обман чи зловживання довірою потерпілої особи. Як вже зазначалося, об'єктивна сторона крадіжки утворює діяння, що полягає в протиправному ненасильницькому таємному та безоплатному заволодіння чужим майном на користь винного або інших осіб, яке завдало матеріальну шкоду власнику (іншому законному володільцю). При шахрайстві є характерним відкритий, але ненасильницький, добровільний спосіб передачі майна потерпілим винній особі. Тут зловмисник використовує обман чи зловживання довірою потерпілої особи. А жертва злочину вважає дії винної особи правомірними. [2, с. 567].

О. Дудоров зауважує, що договори інвестування житлового будівництва часто мають змішаний характер і не врегульовані в належний спосіб законодавством, що створює умови для зловживань [3, с. 143]. На думку вченого, прогалина у правовому регулюванні цивільно-правових механізмів захисту прав інвесторів спонукає до використання кримінально-правових засобів, іноді навіть у випадках, коли підстав для цього немає.

В. Конопельський та О. Кушнарєва висловлюють думку, що безпека операцій з нерухомим майном займає пріоритетне місце на ринку нерухомості. Через вдосконалення шахрайських схем в сфері нерухомого майна рівень злочинності в сфері нерухомого майна залишається на високому рівні, що ставить під загрозу зниження ризиків при укладанні угод з нерухомістю [4, с. 114].

Таким чином, аналіз наукових праць свідчить про те, що вчені розглядають шахрайство у сфері будівництва як складне і багатогранне явище, яке потребує постійного вдосконалення підходів до кримінально-правової кваліфікації таких діянь, а також вироблення чітких цивільно-правових та кримінально-правових механізмів захисту прав та інтересів інвесторів.

**Мета статті** полягає у напрацюванні пропозицій щодо кваліфікації шахрайських дій у будівельній сфері як засобу удосконалення механізмів захисту прав людини і громадянина на підставі аналізу судової практики.

**Виклад основного матеріалу.** У ч. 1 ст. 190 КК України передбачена відповідальність за шахрайство, тобто заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою. Кваліфікуючими ознаками правопорушення є: вчинення таких дій повторно, або за попередньою змовою групою осіб, або якщо таке шахрайство завдало значної шкоди потерпілому; вчинення в умовах воєнного чи надзвичайного стану, що завдало значної шкоди потерпілому; вчинення у великих розмірах, або шляхом незаконних операцій з викорис-

танням електронно-обчислювальної техніки; вчинене в особливо великих розмірах або організованою групою [5].

Науковцями висловлюється думка про те, що з розвитком ринкової економіки криміналізація на ринку нерухомості досить швидко набула характерних ознак: 1) постійна мінливість прийомів та способів скоєння злочинів; 2) унікальність методів злочинних посягань; 3) складність кваліфікації злочинних діянь; 4) значна суспільна небезпека. На погляд дослідників, широке поширення злочинності пов'язане з наявністю прогалин і суперечностей у нормативному регулюванні житлово-правових відносин, у тому числі цьому сприяє юридична безграмотність громадян. Злочинні дії в аналізованій нами економічній сфері характеризуються високим рівнем жорстокості. Шахраї вдаються до різних способів «захоплення» майна: здирства, викрадення, зловживання посадовими повноваженнями, аж до позбавлення життя. Від подібних злочинів страждають, як правило, законослухняні власники, чимало потерпілих, які залишилися на вулиці без коштів для існування [4, с. 110].

Відповідно до п. 17 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про злочини проти власності» від 06.11.2009 року № 10 обман (повідомлення потерпілому неправдивих відомостей або приховування певних обставин) чи зловживання довірою (недобросовісне використання довіри потерпілого) при шахрайстві застосовуються винною особою з метою викликати у потерпілого впевненість у вигідності чи обов'язковості передачі їй майна або права на нього. Обов'язковою ознакою шахрайства є добровільна передача потерпілим майна чи права на нього [6].

На думку О. Кушнарської практика показує, що зловживання довірою як спосіб шахрайства завжди поєднується з обманом та у чистому вигляді не зустрічається. Довіра завжди лише допомагає шахраю здійснити обман. Заволодіваючи майном на основі довіри, винний замовчує про свої злочинні наміри і тим самим обманює потерпілого, що довірився йому. Насправді, обман є не тільки вплив на свідомість іншої особи, а й опосередковано – через свідомість потерпілого – на його волю. У цьому необхідно розрізняти волевиявлення як видиме вираження волі і дійсну (внутрішню) волю людини. Особа, що під впливом обману, робить дію (бездіяльність) всупереч своїй дійсній волі, оскільки його волевиявлення сформувалося під впливом обставин, що спотворюють справжню (внутрішню) волю цієї особи [7, с. 161].

Згідно з п. 18 наведеної постанови Пленуму Верховного Суду України отримання майна з умовою виконання якого-небудь зобов'язання може бути кваліфіковане як шахрайство лише в тому разі, коли винна особа ще в момент заволодіння цим майном мала на меті його привласнити, не виконуючи зобов'язання. Зокрема, якщо винна особа отримує від іншої особи гроші чи цінності нібито для передачі службовій особі як хабар, маючи намір не передавати їх, а привласнити, вчинене належить кваліфікувати як шахрайство [6].

В контексті представленого дослідження обман може полягати у приховуванні забудовником інформації про відсутність у нього: дозволу на будівництво, правостановлюючих документів на землю, затвердженого проекту, висновків експертиз, будівельної ліцензії, сертифікатів про надання кваліфікації тощо.

Касаційний кримінальний суд Верховного Суду у своїй ухвалі від 22.10.2020 року (справа № 1-226/11) зауважив, що суб'єктивна сторона злочину, передбаченого ст. 190 КК України (шахрайства) характеризується прямим умислом і корисливим мотивом щодо вчиненого діяння. При вчиненні шахрайства, винна особа цілком усвідомлює суспільну небезпечність самого діяння, об'єкт та предмет злочину, цінність матеріальних благ, а також той факт, що свідомо вводить потерпілого в оману шляхом обману чи зловживання довірою, що останній лише зовнішньо добровільно передає їй предмет злочину, тоді як фактично ця воля потерпілого є фіктивною. Шахрайство являє собою такий вплив на поведінку власника або володільця певного майна, який вводить потерпілого в оману щодо його уявлень про факти дійсності і обумовлює зовні добровільну передачу предмета злочину винному [8].

Крім того, у постанові Касаційного кримінального суду Верховного Суду від 04.08.2021 року (справа № 712/10080/15-к) зазначено, що складовою підстави кримінальної відповідальності за шахрайство є усвідомлення суб'єктом злочину того факту, що предмет злочину є для нього чужим, що він заволодіває чужим майном за відсутності будь-якого дійсного чи уявного права на нього. Кримінальна відповідальність за шахрайство пов'язана зі встановленням усвідомлення винним факту заволодіння чужим майном з метою його безоплатного, безповоротного обороту на свою користь (чи третіх осіб) за відсутності законних підстав, збільшення внаслідок цього власних або третьої особи майнових фондів. Усвідомлення винуватою особою, кому саме належить чуже майно та на яких підставах, чи заволодіває він майном, використавши оману власника цього майна, чи оману іншої особи, у володінні якої воно перебуває, не є вирішальним для встановлення ознак кримінального правопорушення, передбаченого ч. 1 ст. 190 КК України [9].

Об'єктивна сторона шахрайства полягає у заволодінні чужим майном шляхом обману. Так, Касаційний кримінальний суд Верховного Суду у своїй постанові від 24.01.2023 року у (справа № 723/4583/21) зауважив, що обман, як спосіб шахрайства полягає в повідомленні потерпілому неправдивих відомостей (активний обман) або у приховуванні відомостей про різноманітні обставини, повідомлення яких мало б суттєве значення для поведінки потерпілого (пасивний обман). Обманом є введення людини в оману або підтримка вже наявної омани шляхом впливу на її психіку, з метою змусити останню виконати певні дії в інтересах того, хто обманює. Повідомлення неправдивих відомостей, або замовчування відомостей, які мають бути повідомлені, є особливими видами інформаційного впливу, який призводить до того, що дійсність сприймається перекручено, а отже, здійснюється процес прийняття рішень та дій на ґрунті омани, що й обумовлює зовні добровільне волевиявлення особи, яка володіє майном, на передачу майна чи права на нього та наступне фактичне протиправне заволодіння чужим майном або придбання права на таке [10].

Вищий антикорупційний суд у своєму вирокі від 26.07.2024 року (справа № 991/1710/22) зазначив: 1) кримінальна відповідальність за ст. 190 КК настає у разі, якщо особа заволодіває чужим майном, зокрема, шляхом обману; 2) обман, серед іншого, полягає у повідомленні потерпілому неправдивих відомостей про певні факти, обставини (активний обман). Змістом обману, як способу шахрай-

ства можуть бути різноманітні обставини, щодо яких особа вводить в оману потерпілого. У тому числі, це може стосуватися характеристики особистості винного або інших осіб, так званий обман в особі, а також певних подій, юридичних фактів, дій окремих осіб тощо; 3) обман застосовується з метою викликати у потерпілого впевненість у вигідності чи обов'язковості передачі майна, результатом чого є введення потерпілого в оману щодо правомірності передачі ним винному майна; 4) при шахрайстві потерпілий добровільно передає майно. Водночас, потерпілий переконаний, що він розпоряджається майном за власною волею, у своїх інтересах або принаймні не на шкоду цим інтересам; 5) якщо особа отримує від потерпілого гроші нібито для передачі службовій особі як неправомірну вигоду, маючи намір не передавати їх, а привласнити, вчинене належить кваліфікувати як шахрайство [11].

Слід погодитись з тим, що чинна редакція диспозиції та санкції ст. 190 КК України неспроможні охопити все різноманіття видів шахрайства, зокрема шахрайства у сфері житлового нерухомого майна. Відставання наведеної норми від кримінологічної обставини, що склалася, не відповідає потребам і соціальним очікуванням суспільства в правовій охороні та захисті житлової нерухомості, створює комплекс прикладних труднощів при кваліфікації шахрайства в області житлової нерухомості, а також при визначенні виду та розміру покарання за скоєння даного правопорушення [7, с. 160].

До поширених схем шахрайства у сфері будівництва житлової нерухомості можливо віднести: нецільове використання коштів інвесторів; укладання інвестиційного договору без початку будівництва об'єкта нерухомості за наявності такої можливості; подвійний продаж об'єктів нерухомості; відсутність дозвільних документів на будівництво.

Так, у вироку Ратнівського районного суду Волинської області від 05.02.2024 року (справа № 166/209/24) зазначається, що ОСОБА\_5, маючи на меті використати вищевказані кредитні кошти не за цільовим призначенням, не виконав взяті на себе зобов'язання щодо будівництва житлового будинку загальною площею 164,62 кв.м. та інженерних мереж за адресою: АДРЕСА\_2, за кредитним Договором № 3153 від 01.04.2020, тим самим діючи шляхом обману заволодів бюджетними коштами на загальну суму 200 000 грн чим заподіяв інтересам держави значну шкоду в особі комунального підприємства «Волинський обласний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» в сумі 200 000 грн, що у 190 разів перевищує неоподаткований мінімум доходів громадян, який згідно до ст. 7 Закону України «Про державний бюджет України на 2020 рік» від 14.11.2019 № 294-IX з 01.01.2020 становив 1051 грн.

Суд констатував: ОСОБА\_5 обвинувачується у заволодінні чужим майном шляхом обману (шахрайство), що завдало значної шкоди потерпілому, а саме у скоєнні кримінального правопорушення, передбаченого ч. 2 ст. 190 КК України [12].

Трапляються непоодинокі випадки, коли поряд зі ст. 190 КК України протиправні дії осіб, які здійснюють свою діяльність у сфері будівництва кваліфікуються за відповідними частинами ст. 358 КК України. Так, у вироку Надвірнянського районного суду Івано-Франківської області від 25.04.2024 року (справа № 348/62/24) вказується, що фізична особа-підприємець ОСОБА\_4, переслідуючи

протиправний умисел, спрямований на незаконне заволодіння бюджетними коштами, діючи умисно, з корисливих мотивів та з метою особистого збагачення, усвідомлюючи суспільно-небезпечний характер своїх дій, передбачаючи суспільно-небезпечні наслідки та бажаючи їх настання, будучи достовірно обізнаним з умовами виконання Договору № 44ВР-П1178 від 12.12.2022 року на проведення капітального ремонту споруди цивільного захисту – укриття ліцею Пасічнянської сільської ради №34243, Надвірнянського району, Івано-Франківської області та дійсною вартістю будівельних матеріалів і будівельних робіт, розуміючи, що об'єми робіт, які передбачені договором та кошторисною документацією не виконані в повному обсязі, 27.12.2022 року за місцем свого проживання в АДРЕСА\_1, з допомогою комп'ютерної техніки склав завідомо неправдивий документ акт приймання виконаних будівельних робіт, в якому вказав завищені об'єми та вартість виконаних будівельних робіт і використаних будівельних матеріалів [13].

Враховуючи судову практику можливо зробити висновок, що недоведеність умислу може свідчити про відсутність у діях забудовника (підприємця) ознак шахрайства. Мова, зокрема, йде про такі випадки: забудовник розпочав будівництво, але з об'єктивних причин зупинив будівництво (брак фінансування, стихійне лихо, влучання ворожого безпілотного літального апарату тощо); порушення строків здачі в експлуатацію житлового об'єкту; виконання інженерних робіт не у повному обсязі.

Також важливо зауважити, що ч. 3 ст. 190 КК України передбачає таку кваліфікуючу ознаку як вчинення шахрайства в період дії воєнного стану. Проте, у вказаній частині доцільно зазначити про таку кваліфікуючу ознаку як особливий період, тобто період функціонування національної економіки, органів державної влади, інших державних органів, органів місцевого самоврядування, сил оборони і сил безпеки, підприємств, установ і організацій, а також виконання громадянами України свого конституційного обов'язку щодо захисту Вітчизни, незалежності та територіальної цілісності України, що настає з моменту оголошення рішення про мобілізацію (крім цільової) або доведення його до виконавців стосовно прихованої мобілізації чи з моменту введення воєнного стану в Україні або в окремих її місцевостях та охоплює час мобілізації, воєнний час і час демобілізації після закінчення воєнних дій (ст. 1 Закону України «Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію» від 21.10.1993 року № 3543-ХІІ) [14]. Зазначене доповнення дозволить поширити дію ч. 3 ст. 190 КК України на післявоєнний період відбудови нашої країни.

**Висновки.** Ключовим критерієм кримінально-правової кваліфікації дій забудовників виступає наявність початкового умислу незаконно заволодіти коштами інвесторів. У випадку, коли такий умисел має місце ще під час укладення договору, дії кваліфікуються як шахрайство відповідно до ст. 190 КК України. Натомість, якщо будівельні роботи реально виконувалися, а затримка чи призупинення будівництва обумовлені об'єктивними обставинами, то такі правовідносини підлягають врегулюванню за допомогою цивільно-правових засобів.

Аналіз судової практики свідчить про потребу комплексної оцінки всіх обставин вчиненого кримінального правопорушення, включно з кількістю договорів,



укладених на конкретний об'єкт нерухомості, наявністю дозвільних документів у забудовника, фактичним проведенням будівельних робіт, а також способом використання коштів.

Вбачається за доцільне, з огляду на важливість забезпечення кримінально-правового захисту прав інвесторів у будівельній сфері в сучасних умовах, ч. 3 ст. 190 КК України викласти у наступній редакції: «Шахрайство, вчинене в умовах воєнного чи надзвичайного стану, особливого періоду, що завдало значної шкоди потерпілому».

Таким чином, комплексне поєднання кримінально-правових, цивільно-правових та господарсько-правових заходів дозволить ефективно протидіяти шахрайству, забезпечити захист прав та інтересів інвесторів, а також сприяти стабільному розвитку будівельного ринку нашої країни.

### Література

1. Мусієнко О.Л. Теоретичні засади розслідування шахрайства в сучасних умовах : монографія / за ред. проф. В. Ю. Шепітька. Х.: Право, 2009. 168 с.
2. Бабенко А.М., Палій М.В. Крадіжка та шахрайство як види корисливих кримінальних правопорушень проти власності: соціально-правова та віктимологічна характеристика. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 1. С. 564–568. URL: [http://lsej.org.ua/1\\_2023/131.pdf](http://lsej.org.ua/1_2023/131.pdf) (дата звернення: 25.09.2025).
3. Дудоров О. Кримінально-правові проблеми сучасної України: вибрані праці. Київ: Баїте, 2022. 632 с.
4. Кушнарьова О., Конопельський В. Шахрайство на ринку нерухомості, узагальнення його видів та невід'ємність правопорушення від покарання. *Публічне право*. 2023. № 3 (51). С. 110–116. URL: <https://www.publichne-pravo.com.ua/files/51/12.pdf> (дата звернення: 25.09.2025).
5. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 року № 2341-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text> (дата звернення: 25.09.2025).
6. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про злочини проти власності» від 06.11.2009 року № 10. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0010700-09#Text> (дата звернення: 25.09.2025).
7. Кушнарьова О. Питання кваліфікації різних варіантів шахрайства з нерухомістю у житловій сфері та відмежування від суміжних складів правопорушень. *Публічне право*. 2022. № 4 (48). С. 159–166. URL: <https://www.publichne-pravo.com.ua/files/48/18.pdf> (дата звернення: 25.09.2025).
8. Ухвала Касаційного кримінального суду Верховного Суду від 22.10.2020 року (справа № 1-226/11). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92483051> (дата звернення: 25.09.2025).
9. Постанова Касаційного кримінального суду Верховного Суду від 04.08.2021 року (справа № 712/10080/15-к). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98881875> (дата звернення: 25.09.2025).
10. Постанова Касаційного кримінального суду Верховного Суду від 24.01.2023 року у (справа № 723/4583/21). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108582824> (дата звернення: 25.09.2025).
11. Вирок Вищого антикорупційного суду від 26.07.2024 року (справа № 991/1710/22). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120028278> (дата звернення 25.09.2025).
12. Вирок Ратнівського районного суду Волинської області від 05.02.2024 року (справа № 166/209/24). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116756394> (дата звернення: 25.09.2025).
13. Вирок Надвірнянського районного суду Івано-Франківської області від 25.04.2024 року (справа № 348/62/24). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118646478> (дата звернення: 25.09.2025).
14. Закон України «Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію» від 21.10.1993 року № 3543-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3543-12#Text> (дата звернення: 25.09.2025).

### Анотація

**Попов Г. В.** Окремі питання кваліфікації шахрайства у будівельній сфері. – Стаття.

У статті досліджено проблеми кваліфікації шахрайства у сфері будівництва з позицій кримінально-правової кваліфікації та судової практики.

Автор зауважує, що без існування надійного механізму захисту інтересів інвесторів неможливо забезпечити стабільність функціонування будівельного ринку, розвиток інвестиційної діяльності та гарантування майнових прав громадян.

Особливої актуальності вказана тематика набуває в умовах сьогодення, коли через повномасштабне вторгнення виникає необхідність відбудови пошкодженого або зруйнованого житла, забезпечення житловою площею внутрішньо переміщених осіб, військовослужбовців та членів їх сімей тощо.

Мета статті полягає у напрацюванні пропозицій щодо кваліфікації шахрайських дій у будівельній сфері як засобу удосконалення механізмів захисту прав людини і громадянина на підставі аналізу судової практики.

Зроблено висновок про те, що ключовим критерієм кримінально-правової кваліфікації дій забудовників виступає наявність початкового умислу незаконно заволодіти коштами інвесторів. У випадку, коли такий умисел має місце ще під час укладення договору, дії кваліфікуються як шахрайство відповідно до ст. 190 КК України. Натомість, якщо будівельні роботи реально виконувалися, а затримка чи призупинення будівництва обумовлені об'єктивними обставинами, то такі правовідносини підлягають врегулюванню за допомогою цивільно-правових засобів.

Аналіз судової практики свідчить про потребу комплексної оцінки всіх обставин вчиненого кримінального правопорушення, включно з кількістю договорів, укладених на конкретний об'єкт нерухомості, наявністю дозвілних документів у забудовника, фактичним проведенням будівельних робіт, а також способом використання коштів.

Також вбачається за доцільне, з огляду на важливість забезпечення кримінально-правового захисту прав інвесторів у будівельній сфері в сучасних умовах, ч. 3 ст. 190 КК України викласти у наступній редакції: «Шахрайство, вчинене в умовах воєнного чи надзвичайного стану, особливого періоду, що завдало значної шкоди потерпілому».

Отже, комплексне поєднання кримінально-правових, цивільно-правових та господарсько-правових заходів дозволить ефективно протидіяти шахрайству, забезпечити захист прав та інтересів інвесторів, а також сприяти стабільному розвитку будівельного ринку нашої країни.

**Ключові слова:** об'єкт нерухомості, житло, невиконання зобов'язань, кримінальна відповідальність, умисел, інвестори.

### Summary

**Popov G. V.** Certain issues of fraud qualification in the construction sector. – Article.

The article examines the problems of qualifying fraud in the field of construction from the standpoint of criminal law classification and judicial practice.

The author notes that without a reliable mechanism for protecting investors' interests, it is impossible to ensure the stability of the construction market, the development of investment activity, and the safeguarding of citizens' property rights.

This issue has acquired particular relevance today, as the full-scale invasion has created the urgent need to rebuild damaged or destroyed housing, to provide housing for internally displaced persons, servicemen, and their families, among others.

The purpose of the article is to develop proposals regarding the qualification of fraudulent actions in the construction sector as a means of improving mechanisms for protecting the rights of individuals and citizens, based on the analysis of judicial practice.

It is concluded that the key criterion for the criminal law qualification of developers' actions is the presence of initial intent to unlawfully seize investors' funds. If such intent is present at the moment of contract conclusion, the actions are qualified as fraud under Article 190 of the Criminal Code of Ukraine. Conversely, if construction work was actually carried out, and delays or suspension of construction were due to objective circumstances, such relations fall within the scope of civil law regulation.

The analysis of judicial practice indicates the need for a comprehensive assessment of all the circumstances of the committed criminal offense, including the number of contracts concluded for a specific real estate object, the availability of permits held by the developer, the actual performance of construction works, as well as the manner in which funds were used.

It is also considered appropriate, given the importance of ensuring criminal law protection of investors' rights in the construction sector under current conditions, to amend Part 3 of Article 190 of the Criminal



Code of Ukraine to read as follows: "Fraud committed under conditions of martial law, state of emergency, or a special period, which caused significant harm to the victim."

Thus, a comprehensive combination of criminal law, civil law, and commercial law measures will allow effective counteraction to fraud, ensure the protection of investors' rights and interests, and contribute to the stable development of the construction market in our country.

*Key words:* "real estate object, housing, non-performance of obligations, criminal liability, intent, investors."

Дата надходження статті: 29.09.2025

Дата прийняття статті: 24.10.2025

Дата публікації: 27.11.2025