

Об'єкти незавершеного будівництва: кримінально-правовий аспект

Доповідач: Горошинський Олександр
адвокат, партнер адвокатської фірми «GORO legal»



Адвокатская фирма
GORO
legal

Умовна класифікація об'єктів незавершеного будівництва



Адвокатская фирма
GORO
legal

Будівельні роботи на об'єкті проводяться невеликими темпами або з перервами

- Основна частина будівельної техніки залишається на будівельному майданчику;
- керівництво є “доступним” до спілкування;
- У забудовника немає істотних боргів перед кредиторами або ведуться переговори про реструктуризацію заборгованості;
- На вимогу керівництво забудовника повертає кошти інвестору.



Високий ризик не завершення будівництва об'єкту нерухомості

- Помилки забудовника, його партнерів, контрагентів у розрахунках проектів;
- Не передбачувані забудовником витрати;
- Менший дохід ніж очікував забудовник;
- Зовнішні фактори: рейдерські захоплення, корпоративні конфлікти, політичні та економічні фактори.



Шахрайство з боку забудовника

- Агресивна маркетингова компанія;
- Привабливість цінових пропозицій;
- Роботи на майданчику проводяться повільними темпами;
- Готовність об'єкту не більше 10-15 %.



ОСНОВНІ ВИДИ ЗЛОЧИНІВ

367


190

275


1971



Адвокатская фирма
GORO
legal



ПРИТЯГНЕННЯ КЕРІВНИКА ЗАБУДОВНИКА ДО
КРИМІНАЛЬНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ЗА СТ. 367
КРИМІНАЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ



Адвокатская фирма
GORO
legal

Службова недбалість, тобто невиконання або неналежне виконання службовою особою своїх службових обов'язків через несумлінне ставлення до них, що завдало істотної шкоди інтересам громадян, державним чи громадським інтересам або інтересам юр. осіб.

Ознаки об'єктивної сторони:

1. дія або бездіяльність службової особи;
2. наслідки у вигляді істотної шкоди охоронюваним законом правам та інтересам окремих громадян, або державним чи громадським інтересам, або інтересам окремих юридичних осіб;
3. причинний зв'язок між вказаними діями чи бездіяльністю та шкідливими наслідками.

Службова недбалість може проявляться у формі:

1. невиконання службових обов'язків через несумлінне ставлення до них;
2. неналежного виконання службових обов'язків через несумлінне ставлення до них.



Адвокатская фирма
GORO
legal

ОЗНАКИ

- Дії особи, що входили у коло її службових обов'язків їх невиконання чи неналежне виконання особою, що спричинили негативні наслідки;
- Службова особа мала реальну можливість виконати належним чином свої обов'язки;
- Неякісно ставиться до виконання своїх обов'язків, у зв'язку з чим виконує їх неналежним чином (поверхово, неухважно, несумлінно) або взагалі не виконує.
- Заподіяння істотної шкоди - в сто і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян.

Згідно ч. 2 ст. 367 КК України передбачена відповідальність за ті самі діяння, які потягли за собою тяжкі наслідки (загибель людини, шкода у 250 і більше разів перевищує неоподаткований мінімум доходів громадян).



Адвокатская фирма
GORO
legal



ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА СТ. 190 КК УКРАЇНИ



Адвокатская фирма
GORO
legal

Шахрайство – заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою.

В результаті шахрайських дій потерпілий - власник, володілець, особа, у віданні або під охороною якої знаходиться майно, добровільно передає майно або право на майно винній особі.

Добровільність при шахрайстві має умовний характер, оскільки вона обумовлена обманом.

Способами вчинення шахрайства є:


1. обман;
2. зловживання довірою.

Обман або зловживання довірою


- Повідомленні потерпілому неправдивих відомостей або приховування певних відомостей, повідомлення яких мало б суттєве значення для поведінки потерпілого, з метою введення в оману потерпілого;
- Обман може мати як активний (повідомлення потерпілому неправдивих відомостей про певні факти, обставини, події), так і пасивний (умисне замовчування юридичне значимої інформації) характер. У другому випадку для наявності шахрайства необхідно встановити, що бездіяльність винного призвела до помилки потерпілого щодо обов'язковості або вигідності передачі майна (права на майно) шахраєві, була причиною добровільної передачі потерпілим майнових благ;
- Фіктивне представництво, як різновид шахрайства - винний, створює враження про свою належність до того чи іншого підприємства, має на меті укласти договори й отримати гроші;
- Недобросовісне використання довіри з боку потерпілого: для заволодіння чужим майном чи правом на нього винний використовує особливі довірчі стосунки, які склалися між ним та власником чи володільцем майна.



Адвокатская фирма
GORO
legal



ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ОСОБИ, ЯКУ ПРИЗНАЧЕНО
ВІДПОВІДАЛЬНОЮ ЗА НАЛЕЖНИЙ СТАН ТА
БЕЗПЕКУ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД НЕЗАВЕРШЕНОГО
БУДІВНИЦТВА ЗА СТ. 275 КК УКРАЇНИ



Адвокатская фирма
GORO
legal

Ст. 275 КК України - порушення під час розроблення, конструювання, виготовлення чи зберігання промислової продукції правил, що стосуються безпечного її використання, а також порушення під час проектування чи будівництва правил, що стосуються безпечної експлуатації будівель і споруд, особою, яка зобов'язана дотримувати таких правил, якщо це створило загрозу загибелі людей чи настання інших тяжких наслідків або заподіяло шкоду здоров'ю потерпілого.



Адвокатская фирма
GORO
legal

Особа (наприклад інженер з технічного нагляду) наділена адміністративно-розпорядчими обов'язками, які полягають у:

- наданні вказівок, розпоряджень, обов'язкових для виконання адміністрацією виробництв, цехів;
- забороні та допуску до робіт осіб, з врахуванням їх знань з питань правил техніки безпеки;
- є відповідальною за належний стан та безпеку будівель та споруд незавершеного будівництва, тобто за цими ознаками та характером виконуваних функцій відноситься до категорії службових осіб і несе спеціальні обов'язки з охорони праці та правил техніки безпеки на підприємстві.

Відповідно до п. 4.2 **ДБН А.3.2-2-2009** під час зведення будівельних об'єктів повинні бути вжиті заходи для запобігання впливу на працівників та населення, яке перебуває на прилеглий до будівельного об'єкта території, небезпечних і шкідливих факторів.



Адвокатская фирма
GORO
legal

Ознаки об'єктивної сторони та суб'єкт ст. 275 КК України

- Порушення правил, що стосуються безпечної експлуатації будівель і споруд під час їх проектування чи будівництва;
- Наслідки у вигляді загрози загибелі людей чи настання інших тяжких наслідків або у вигляді заподіяння шкоди здоров'ю потерпілого (ч. 1 ст. 275), або у вигляді загибелі людей чи інших тяжких наслідків (ч. 2 ст. 275); 3) причинний зв'язком між діянням і наслідками, 4) часом вчинення злочину, 5) місцем вчинення злочину - виробництво.

Суб'єкт даного злочину спеціальний: ч. 1 ст. 275 КК України, особа, яка зобов'язана дотримувати: а) правил розроблення, конструювання, виготовлення чи зберігання, безпечного використання промислової продукції, б) правил що стосуються безпечної експлуатації будівель і споруд під час їх проектування чи будівництва.



Адвокатская фирма
GORO
legal



САМОВІЛЬНЕ ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА
САМОВІЛЬНЕ БУДІВНИЦТВО (СТ. 197¹ КК)



Адвокатская фирма
GORO
legal

Цей злочин передбачає відповідальність за **самовільне зайняття земельної ділянки** (частини 1 і 2 ст. 197¹ КК) та за **самовільне будівництво** будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці (частини 3 і 4 ст. 197¹КК).

В переважній більшості випадків забудовники об'єктів незавершеного будівництва мають «проблеми з документами», тобто не отримали дозвільних документів на будівництво або будують об'єкт з порушенням проектної документації.



Адвокатская фирма
GORO
legal

ОБ'ЄКТИВНА СТОРОНА

Самовільне зайняття земельної ділянки, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику - ч. 1 ст. 197¹ КК (при цьому, згідно примітки до цієї статті, шкода визнається значною, якщо вона у 100 і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян).

Діяння полягає в тому, що особа без відповідних на це документів, що підтверджують її право володіння, користування чи розпорядження землею, всупереч встановленому законодавством порядку займає земельну ділянку.

Обов'язково має бути встановлений той факт, що через такі дії законному володільцю або власнику земельної ділянки завдано значної шкоди.



Адвокатская фирма
GORO
legal

ОБ'ЄКТИВНА СТОРОНА

Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, зазначеній у ч.1 цієї ст. - ч. 3 ст. 197¹ КК.

Під самовільним будівництвом розуміють вчинення особою всупереч передбаченому законодавством порядку дій по будівництву будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці:

- в особи відсутні: документ про право власності чи користування земельною ділянкою, відповідне рішення виконавчого органу відповідної ради або місцевої державної адміністрації про дозвіл на будівництво конкретного об'єкта, проектна документація, дозвіл на виконання будівельних робіт, відповідні договори тощо);
- будівництво з порушенням проектної документації, будівельних норм чи правил.



Адвокатская фирма
GORO
legal

ДЯКУЄМО ЗА УВАГУ

СЛІДКУЙТЕ ЗА НАМИ:



www.goro.in.ua



Адвокатская фирма
GORO
legal