

Антон БАЙЛОВ,

кандидат юридичних наук, доцент,
Науково-дослідний інститут вивчення проблем
злочинності імені академіка В. В. Сташиса
Національної академії правових наук України,
старший науковий співробітник,
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0006-0203-9066>
e-mail: Bay_av@i.ua

Іван РОМАНЧУК,

Національне антикорупційне бюро України,
детектив Третього підрозділу детективів
Першого Головного підрозділу детективів
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0001-0712-0588>
e-mail: roman_ivan2308@ukr.net

ВИЗНАЧЕННЯ ПРОТИПРАВНОСТІ В ДІЯННЯХ СЛУЖБОВИХ ОСІБ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ ПРИВАТИЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Аналізуються проблемні питання визнання протиправними діянь службових осіб органів державної влади, які здійснюють приватизацію майна державного житлового фонду на свою користь чи користь інших осіб, використовуючи при цьому своє службове становище. Наводяться приклади прогалин та недосконалостей законодавчих актів, які впливають на вирішення питань встановлення протиправності діяння як обов'язкової ознаки кримінального правопорушення при приватизації майна державного житлового фонду службовими особами на свою користь чи користь третіх осіб. Враховується міжнародний досвід управління державним майном, який демонструє перехід до стратегії збереження житлового фонду (зокрема службового) у власності держави без права його приватизації за будь-яких обставин, а також практики надання громадянам доступного соціального житла в оренду на основі їх рівня доходів. Визначаються способи здійснення приватизації державного житлового фонду службовими особами, які хоча і містять ознаки складу корупційного кримінального правопорушення, однак через прогалини законодавчих актів не можуть бути визнані протиправними. У контексті досліджуваної проблематики виокремлюється та детально аналізуються найпоширеніші способи вчинення таких дій: (а) залучення близьких родичів як номінальних власників, коли особа, яка вже повною мірою реалізувала своє право на приватизацію державного житла, залучає родичів (котрі ще не скористалися цим правом) для приватизації майна на їх користь та подальшого фіктивного оформлення права власності; (б) повторна приватизація з частковою доплатою, коли особа, яка раніше лише частково використала право на безоплатну приватизацію, вчоргове здійснює процедуру на свою користь, привласнюючи майно через механізм доплати.

Пропонується внесення змін до нормативно-правових актів, якими регулюються питання приватизації майна державного житлового фонду задля усунення проблемних питань, які виникають в правозастосовній діяльності при визнанні протиправними діянь службових осіб під час здійснення ними приватизації майна державного житлового фонду.

Ключові слова: приватизація, державний житловий фонд, протиправність, зловживання, службове житло, соціальне житло, житлова площа, санітарна норма, доплата, житловий чек, втрата державних активів, заволодіння майном, корисливий мотив.

Постановка проблеми. Службові особи органів державної влади, які не мають власної нерухомості (зокрема за місцем проходження служби),

наділені правом на приватизацію державного житлового фонду. Зазвичай це право реалізується через отримання службового житла для постійного про-

живання з його подальшою приватизацією. Проте на практиці непоодинокими є випадки зловживання службовими повноваженнями під час реалізації цього права. За наявності всіх ознак складу злочину такі дії кваліфікуються як корупційні кримінальні правопорушення за ст. 191 або ст. 410 Кримінального кодексу України (далі – КК України).

Об'єктивна сторона правопорушень, передбачених статтями 191 та 410 КК України, містить такі обов'язкові елементи, як протиправне вилучення чужого майна з володіння власника або уповноваженої ним особи та подальше обернення такого майна на свою користь чи користь третіх осіб. При цьому основною ознакою для кваліфікації діяння у цих випадках є саме протиправність. Як зазначають дослідники, «відсутність протиправності (тобто констатація правомірності) вилучення майна означає, що не порушено обов'язковий основний та обов'язковий додатковий об'єкт вказаних злочинів, вилучення майна не становить діяння, передбаченого ст. 191, оскільки відсутній корисливий мотив» [1, с. 22].

Встановлення протиправності як ознаки корупційного кримінального правопорушення у сфері приватизації державного житла є особливо актуальним в умовах воєнного стану. Аналіз правозастосовної практики свідчить, що чинна нормативно-правова база потребує суттєвого вдосконалення. Наразі недосконалість законодавства дозволяє службовим особам використовувати різні способи привласнення майна, які формально можуть бути визнані правомірними. Така ситуація є неприпустимою та потребує негайного перегляду регуляторних актів для запобігання легалізації корупційних схем.

Міжнародний досвід управління державним майном демонструє перехід до стратегії збереження житлового фонду (зокрема службового) у власності держави без права його приватизації за *будь-яких* обставин (курсів – наш). На особливу увагу також заслуговують практики надання громадянам доступного соціального житла в оренду на основі їх рівня доходів. Як приклад, станом на 2023 рік частка орендарів такого житла становила 25,9% у Нідерландах, 20,1% у Франції, 18,6% у Словенії та 18,5% в Ірландії [2].

Прийняття Закону України «Про основні засади житлової політики» свідчить про позитивну тенденцію до впровадження європейських практик

оренди службового житла. Попри це, чинна процедура приватизації державного житлового фонду службовими особами під час воєнного стану та протягом року після його завершення залишається легітимною, що створює передумови для зловживань. Нормативно-правові акти, прийняті до 24 лютого 2022 року, є недосконалими й не відповідають сучасним викликам. Така законодавча вразливість дозволяє посадовцям реалізовувати схеми відчуження державних активів, які формально визнаються правомірними, що унеможливує притягнення винних до кримінальної відповідальності. Саме необхідність захисту державних ресурсів та усунення корупційних ризиків зумовлює високу актуальність цієї теми.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Визнання діянь службових осіб протиправними під час приватизації державного житлового фонду безпосередньо залежить від виявлення порушень галузевого законодавства. Лише через встановлення невідповідності дій посадовця конкретним нормативно-правовим актам можна дійти висновку про протиправність його поведінки.

У загальному розумінні протиправність означає, що кримінальним правопорушенням може бути визнане лише те суспільно небезпечне діяння, яке прямо передбачене законом про кримінальну відповідальність [3, с. 38]. Водночас у науковій спільноті поширений погляд, що протиправність полягає не лише в тому, що відповідне суспільно небезпечне діяння має бути передбаченим законом про кримінальну відповідальність, а й в тому, що таке діяння порушує інші норми закону, якими регулюються суспільні відносини у відповідній сфері. В такому випадку протиправність має «змішаний» характер [4, с. 219–220].

Окремі дослідники, зокрема М. І. Панов, диференціюють протиправність як ознаку складу злочину на загальну та спеціальну. При загальній протиправності суспільно небезпечне діяння порушує лише норму закону про кримінальну відповідальність, порушень інших норм закону в такому випадку або взагалі немає, або вони є несуттєвими. При спеціальній протиправності має місце порушення норм інших нормативних актів, завдяки чому можливо констатувати про порушення кримінально-правової норми [5].

Така позиція є обґрунтованою, оскільки більшість статей Особливої частини КК України мають

бланкетний характер. Це зобов'язує дослідника звертатися до інших нормативно-правових актів для встановлення наявності чи відсутності складу злочину. Ступінь іншогогалузевої урегульованості суспільних відносин безпосередньо детермінує бланкетність диспозицій кримінального закону. Найбільша кількість таких диспозицій зосереджена в розділах КК України, що охороняють найбільш динамічні та детально регламентовані правовідносини [6, с. 193].

Що стосується кримінально-правової характеристики незаконної приватизації державного майна, то ця тема досліджувалась вченими в розрізі аналізу кримінального правопорушення, передбаченого ст. 233 КК України. Необхідно виділити таких авторів, як-от: П. І. Заруба [7], Т. В. Крих [8], О. В. Кришевич [9], І. В. Стельмахович [10] та ін. Проте аналіз дає підстави стверджувати, що способи незаконної приватизації житлового фонду, які вчиняються службовими особами з використанням повноважень, не можуть обмежуватися лише диспозицією ст. 233 КК України. Для повної кваліфікації таких діянь та визнання їх протиправними необхідний глибокий аналіз нормативної бази, що регулює сферу приватизації державного майна в цілому.

Метою статті є, по-перше, висвітлення актуальних проблем правозастосування при визначенні протиправності в діяннях службових осіб під час приватизації майна державного житлового фонду; по-друге, здійснення аналізу окремих норм, що регулюють питання приватизації державного житлового фонду, зокрема таких, що передбачають доплату за надлишкову площу в процесі приватизації; по-третє, надання пропозицій щодо внесення змін до нормативно-правових актів, якими регулюються суспільні відносини в сфері приватизації державного житлового фонду. Призначенням цих змін є створення правових умов, які б усували прогалини в законодавстві та забезпечували чітке підґрунтя для визнання подібних діянь протиправними.

Виклад основного матеріалу. Зазвичай, для визначення наявності чи відсутності в діяннях особи такого елемента, як протиправність, необхідно визначити, чи були такі дії правомірними та чи не суперечили вони законам і підзаконним нормативно-правовим актам, якими регулюються суспільні відносини стосовно приватизації майна

державного житлового фонду, а також отримання службового житла. Перелік нормативно-правових актів, що регулюють зазначені відносини, включає: Цивільний кодекс України [11], закони України «Про державну службу» [12], «Про приватизацію державного житлового фонду» [13], постанову Ради Міністрів УРСР «Про службові жилі приміщення» № 37 від 04.02.1988 р. [14], Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян, затвердженим наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України № 396 від 16.12.2009 р. [15] (далі – Порядок). Крім того, правовий режим службового житла визначається спеціалізованими законами, що окреслюють повноваження конкретних державних органів (наприклад, закони України «Про Національну поліцію України» [16], «Про Державну прикордонну службу України» [17], «Про Рахункову палату» [18]), а також відомчими актами, які безпосередньо встановлюють порядок надання та використання службових житлових приміщень у відповідних структурах.

Слід зауважити, що 15.02.2026 р. набув чинності Закон України «Про основні засади житлової політики» [19]. Із прийняттям вказаного Закону виключено поняття приватизації житла державного житлового фонду. Проте, згідно з ч. 1 Розділу IV цього Закону, на період дії воєнного стану та протягом одного року після його припинення чи скасування зберігає чинність Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду». Оскільки цей акт залишається правовим підґрунтям для відчуження державного майна у перехідний період, проблема зловживання посадовцями своїм становищем під час приватизаційних процесів зберігає особливу актуальність.

Згідно з абз. 2 ст. 1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» державний житловий фонд – це житловий фонд місцевих Рад народних депутатів та житловий фонд, який знаходиться у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, організацій, установ. При цьому відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про основні засади житлової політики» наводиться нове визначення поняття державного житлового фонду, під яким варто розуміти житло, власником якого є держава.

Приватизації майна державного житлового фонду обов'язково передують процедура його виключення з числа службового. Це зумовлено вимогами ч. 2 ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», згідно з якою квартири (кімнати, будинки), що мають статус службових, приватизації не підлягають. Відповідно до ст. 5 зазначеного Закону кожен громадянин України має право на безоплатну приватизацію займаного житла в межах номінальної вартості житлового чека або з частковою доплатою лише один раз. При цьому ст. 3 Закону встановлює нормативи приватизації: з розрахунку 21 квадратний метр загальної площі на кожного члена сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю.

Відповідно до Рішення Конституційного Суду України № 15-рп/2010 від 10.06.2010 р. право громадян України на безоплатну приватизацію державного житлового фонду вважається реалізованим один раз, у тому числі якщо громадянин України повністю використав житловий чек для приватизації житла у державному житловому фонді, і в його власність безоплатно передано в одній чи в кількох квартирах (будинках) загальну площу з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю [20].

На практиці непоодинокими є випадки, коли службова особа, з метою заволодіння майном державного житлового фонду, наприклад, квартирою, будучи такою, яка вже використала повністю або частково право на його приватизацію, використовуючи своє службове становище всупереч інтересам служби та діючи з корисливих мотивів, вчиняє низку дій, направлених на вилучення такого майна з власності держави та обернення його на свою користь.

У контексті досліджуваної проблематики варто виокремити та детально проаналізувати найпоширеніші способи вчинення таких дій:

1. *Залучення близьких родичів як номінальних власників.* Особа, яка вже повною мірою реалізувала своє право на приватизацію державного житла, залучає родичів (котрі ще не скористалися цим правом) для приватизації майна на їх користь та подальшого фіктивного оформлення права власності.

2. *Повторна приватизація з частковою доплатою.* Особа, яка раніше лише частково вико-

ристалала право на безоплатну приватизацію, вчергове здійснює процедуру на свою користь, привласнюючи майно через механізм доплати.

У першому випадку, службова особа фактично залучає як пособника у заволодінні чужим майном свого близького родича, здійснюючи його реєстрацію в отриманій службовій квартирі. Вже після виключення квартири з числа службового житла близький родич службової особи, використовуючи право на приватизацію майна державного житлового фонду, здійснює його приватизацію.

Правовий аналіз зазначених діянь потребує звернення до судової практики. Зокрема, колегія суддів Вищого антикорупційного суду у вироку від 06.04.2023 р. у справі № 761/8517/17 визнала колишнього Голову Рахункової палати та головного контролера установи невинуватими у вчиненні кримінального правопорушення, передбаченого ч. 5 ст. 191 КК України. Також невинуватим у пособництві (ч. 5 ст. 27, ч. 5 ст. 191 КК України) було визнано племінника головного контролера. Суд дійшов висновку, що приватизація службової квартири родичем посадовця була правомірною. Водночас у судовому рішенні акцентовано увагу на за давненій проблемі – недосконалості нормативного регулювання порядку поведінки зі службовим житлом, що й створює підґрунтя для подібних правових колізій [21].

У межах згаданої справи суддя Вищого антикорупційного суду висловив окрему думку. У ній зазначено, що колишній Голова Рахункової палати, звертаючись до районної державної адміністрації з клопотанням про виключення квартири з категорії службових, діяв із використанням службових повноважень всупереч інтересам служби. При цьому залучення родича посадовця до процесу приватизації, на переконання судді, підтверджує спільний умисел на заволодіння державним майном [22].

Попри різні підходи до юридичної кваліфікації таких дій, їх суспільно небезпечні наслідки залишаються незмінними – остаточна втрата державного активу у вигляді нерухомого майна.

У другому випадку службова особа використовує залишок санітарної норми площі, не вичерпаний під час першої приватизації, для повторної процедури. При цьому за загальну площу, що перевищує встановлені ліміти, здійснюється доплата.

Формула розрахунку доплати за надлишкову площу в процесі приватизації передбачена Поряд-

ком та міститься в додатку 5 до вказаного нормативно-правового акта [15]. Розрахунок вартості доплати за надлишкову площу здійснюється за формулою – « $D = P_n \times 0,18 = \text{_____}$ грн», де « D » – вартість доплати, « P_n » – надлишкова площа, « $0,18$ » – вартість одного квадратного метру надлишкової загальної площі, яка визначена розрахунковим шляхом, виходячи із номінальної вартості житлового чека 4,20 грн. [23].

Аналіз матеріалів цієї категорії справ дає можливість навести такий приклад: службова особа зі складом сім'ї із трьох осіб реалізує право на приватизацію квартири площею 70 кв. м (з розрахунку: 21 кв. м на кожного члена сім'ї плюс 10 кв. м на сім'ю). У результаті першої приватизації в особи залишається невикористаним ліміт у 3 кв. м на всю сім'ю (або по 1 кв. м на кожного члена родини). Надалі, використовуючи залишок у 1 кв. м, ця особа ініціює приватизацію іншої квартири загальною площею 100 кв. м. За таких умов 99 кв. м вважаються надлишковою площею, оплата за яку розраховується за наведеною вище формулою. Таким чином, службова особа за привласнення об'єкта нерухомості площею 100 кв. м сплачує лише 17 грн 82 коп. (за 99 кв. м надлишку). Така диспропорція між реальною ринковою ціною майна та символічною вартістю доплати за формулою 1990-х років яскраво демонструє недосконалість чинного законодавства.

Хоча в діях службової особи і наявні певні ознаки складу кримінального правопорушення, передбаченого ст. 191 КК України, однак в її діях відсутній такий елемент як протиправність, оскільки формально відповідно до Порядку, [15] сплата за надлишкову площу приватизованої в другий раз квартири виконана законно. Крім того, за аналогічних обставин право на повторну приватизацію мають і члени сім'ї службової особи. У такому разі вони також можуть приватизувати житло, здійснивши доплату за надлишкову площу за тією ж символічною формулою.

Аналіз наведеного прикладу дає підстави для висновку: такі дії спричиняють ідентичні суспільно небезпечні наслідки – безповоротну втрату державного активу за мізерну компенсацію. Квартира, яку державний орган придбав за бюджетні кошти за ринковою ціною, у результаті повторної приватизації відчужується на користь службової особи за символічною ціною 0,18 грн за квадратний метр надлишкової площі.

Зазначена прогалина у Порядку [15], що регламентує застарілий механізм розрахунку доплати, безпосередньо впливає на правову кваліфікацію діянь. Вона дозволяє нівелювати таку обов'язкову ознаку складу злочину, як протиправність, оскільки формально процедура відповідає чинним нормам. У результаті державні активи вимиваються за безцінь, а посадові особи уникають відповідальності за заволодіння майном через легалізовані недосконалім законодавством схеми.

Висновки. З огляду на викладені обґрунтування та зважаючи на високі ризики зловживання посадовцями своїм становищем у перехідний період (під час дії воєнного стану та протягом року після його завершення), пропонується розробити та внести на розгляд Верховної Ради України законопроект, що базуватиметься на таких положеннях: 1) запровадження мораторію (заборони) на: прийняття посадовими особами державних органів рішень про виключення житла з категорій службового, що забезпечить збереження майна у власності держави; звернення керівників підприємств, установ та організацій державної форми власності з клопотаннями до органів приватизації щодо зміни статусу службового житла; 2) реформування механізму розрахунків з тим, щоб переглянути та нормативно врегулювати порядок визначення доплати за надлишкову площу в процесі приватизації, встановивши її розмір відповідно до реальних ринкових цін на житло.

Досягнення зазначених цілей можливе через ухвалення Верховною Радою України законопроекту, який передбачатиме встановлення заборони на прийняття рішень про виключення житла з категорій службового та звернення з відповідними клопотаннями до органів приватизації, а також впровадження нового механізму доплати за надлишкову площу, що відповідатиме реальним ринковим цінам. Запропоновані законодавчі зміни мають стосуватися ч. 1 Розділу IV Закону України «Про основні засади житлової політики» в частині виключення положень, що відтермінують набрання чинності окремими пунктами розділу на один рік після завершення воєнного стану, а також додатка 5 до Порядку передачі житла у власність громадян для запровадження актуальної формули розрахунку вартості надлишкової площі. Прийняття цього нормативно-правового акта та корегування існуючої бази

дозволить усунути практичні проблеми кримінально-правової оцінки дій службових осіб, зокрема в контексті визнання їх поведінки проти-правною при зловживанні службовим станови-щем під час приватизації. Крім того, це забезпечить раціональне відшкодування бюджетних коштів та унеможливить відчуження державного майна за безцінь.

СПИСОК БІБЛІОГРАФІЧНИХ ПОСИЛАНЬ:

1. Корупційні схеми: їх кримінально-правова кваліфікація і досудове розслідування / За ред. М. І. Хавронюка. К.: Москаленко О. М., 2019. 466 с.
2. Зельцер Є. Р. Використання світового досвіду оренди житлової нерухомості для вирішення житлової проблеми в Україні / Є. Р. Зельцер // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. Ч. 2 Випуск 52 / відп. за випуск д-р техн. наук, проф. А. О. Тугай / Київський національний університет будівництва і архітектури. Київ: КНУБА, 2023. С. 135–147. DOI: [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2023.52\(2\).135-147](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2023.52(2).135-147).
3. Кримінальний кодекс України. Науково-практичний коментар : у 2 т. / за заг. ред. В. Я. Тація, В. І. Борисова, В. І. Тютюгіна., 5-те вид., допов. Х.: Право, 2013. Т. 1 : Загальна частина / Ю. В. Баулін, В. І. Борисов, В. І. Тютюгін та ін. 2013. 376 с.
4. Дмитрук М. М. «Змішана» протиправність діяння як ознака кримінального проступку / М. М. Дмитрук // Правове життя сучасної України: матер. Міжнар. наук. конф. проф.-викл. складу (Одеса, 20–21 квітня 2012 р.). Т. 2 / відп. за випуск д.ю.н., проф. В. М. Др'юмін / Націон. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса: Фенікс, 2012. С. 219–220.
5. Панов М. Кримінальна протиправність як ознака злочину. Право України. 2011. №9. С. 62–76.
6. Яремко Г. З. Бланкетні диспозиції в статтях особливої частини Кримінального кодексу України: дис. ... канд. юрид. наук. Львів, 2010. с. 193.
7. Заруба П. І. Кримінальна відповідальність за злочини у сфері приватизації: монографія / П. І. Заруба. К.: Атіка, 2007. 220 с.
8. Крих Т. Я. Незаконна приватизація державного, комунального майна за кримінальним правом України: юридичний аналіз складу злочину: дис. ... канд. юрид. наук. Львів, 2010. 239 с.
9. Кришевич О. В. Кримінальна відповідальність за порушення законодавства в ході приватизації // Національна безпека України: стан, кризові явища та шляхи їх подолання: збірник наукових праць міжнародної науково-практичної конференції, 7–8 грудня. Київ, 2005. С. 217–222.
10. Стельмахович І. В. Кримінально-правова характеристика злочинів, що вчиняються у процесі приватизації державного майна / І. В. Стельмахович, О. М. Неживець // Науковий вісник Київського національного університету внутрішніх справ: науково-теоретичний журнал. 2007. №3. С. 173–181.
11. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 №435-IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 13.04.2026).
12. Закон України «Про державну службу» від 10.12.2015 №889-VIII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/889-19#Text> (дата звернення: 13.04.2026).
13. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 25.07.2018 №2482-XII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text> (дата звернення: 13.04.2026).
14. Постанова Ради Міністрів УРСР від 04.02.1988 №37 «Про службові жилі приміщення» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/37-88-%D0%BF#Text> (дата звернення: 13.04.2026).
15. «Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян», затверджене наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства, України від 16.12.2009 №396, зареєстроване в Міністерстві юстиції України 29.01.2010 за №109/17404 / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0109-10#Text> (дата звернення: 13.04.2026).
16. Закон України «Про Національну поліцію України» від 02.07.2015 №580-VIII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/580-19#Text> (дата звернення: 13.04.2026).
17. Закон України «Про Державну прикордонну службу України» від 03.04.2003 №661-IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-15#Text> (дата звернення: 13.04.2026).
18. Закон України «Про Рахункову палату» від 02.07.2015 №576-VIII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/576-19#Text> (дата звернення: 13.04.2026).
19. Закон України «Про основні засади житлової політики» від 13.01.2026 №4751-IX / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text> (дата звернення: 13.04.2026).

20. Рішення Конституційного Суду України від 10.06.2010 №15-рп / 2010 / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v015p710-10#Text> (дата звернення: 13.04.2026).
21. Вирок Вищого антикорупційного суду України від 06.04.2023, справа №761/8517/17 / Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110048566> (дата звернення: 13.04.2026).
22. Окрема думка судді Вищого антикорупційного суду на вирок Вищого антикорупційного суду України від 06.04.2023, справа №761/8517/17 / Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110607676> (дата звернення: 13.04.2026).
23. Роз'яснення Міністерства розвитку громад та територій України від 29.05.2015 «Щодо доплати за надлишкову площу житла при приватизації житлового приміщення» / URL: https://online.budstandart.com.ua/catalog/doc-page.html?id_doc=62607 (дата звернення: 13.04.2026).

REFERENCES:

1. Khavronuk, M. I. (Ed.). (2019). *Corruption Schemes: Their Criminal Classification and Pre-trial Investigation*. Moskalenko O. M.
2. Zeltser, E. R. (2023). Applying Global Experience in Residential Real Estate Leasing to Address the Housing Problem in Ukraine. *Ways to Improve Construction Efficiency in the Context of Market Relations*, (52(2)), 135–147. DOI: [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2023.52\(2\).135-147](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2023.52(2).135-147).
3. Tatsii, V. Ya., Borisov, V. I., & Tyutyugin, V. I. (Eds.). (2013). *Criminal Code of Ukraine. Scientific and Practical Commentary* (5th ed., Vol. 1). Law.
4. Dmytruk, M. M. (2012, April 20–21). *Mixed «unlawfulness» of an act as a sign of a criminal offense* [Presentation]. International Scientific Conference «Legal Life of Modern Ukraine,» Odesa, Ukraine.
5. Panov, M. (2011). *Criminal Illegality as an Element of a Crime*. *Law of Ukraine*, (9), 62–76.
6. Yaremko, H. Z. (2010). *Blanket Provisions in the Articles of the Special Part of the Criminal Code of Ukraine* [Ph. D. Dissertation, Ivan Franko National University of Lviv].
7. Zaruba, P. I. (2007). *Criminal Liability for Crimes in the Sphere of Privatization* [Monograph]. Atika.
8. Krykh, T. Ya. (2010). *Illegal Privatization of State and Municipal Property under Ukrainian Criminal Law: A Legal Analysis of the Elements of the Crime* [Ph.D. dissertation, Lviv State University of Internal Affairs].
9. Kryshevych, O. V. (2005, December 7–8). *Criminal Liability for Violations of Legislation During Privatization* [Presentation]. International Scientific and Practical Conference «National Security of Ukraine: Status, Crisis Phenomena, and Ways to Overcome Them,» Kyiv, Ukraine.
10. Stelmakhovych, I. V., & Nezhyvets, O. M. (2007). *Criminal-legal characteristics of crimes committed during the privatization of state property*. *Scientific Bulletin of Kyiv National University of Internal Affairs*, (3), 173–181.
11. *Civil Code of Ukraine* dated January 16, 2003, No. 435-IV. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
12. Law of Ukraine «*On Public Service*» dated December 10, 2015, No. 889-VIII. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/889-19>.
13. Law of Ukraine «*On the Privatization of the State Housing Fund*» dated July 25, 2018, No. 2482-XII. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12> Рада of Ministers of the Ukrainian SSR. (February 4, 1988).
14. *On Official Residential Premises* (Resolution No. 37). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/37-88-%D0%BF> Міністерство of Housing and Communal Services of Ukraine. (December 16, 2009). *Regulations on the Procedure for Transferring Apartments (Houses) and Residential Premises in Dormitories to Citizens' Ownership* (Order No. 396). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0109-10>.
15. Law of Ukraine «*On the National Police of Ukraine*» dated July 2, 2015, No. 580-VIII. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/580-19>.
16. Law of Ukraine «*On the State Border Guard Service of Ukraine*» dated April 3, 2003, No. 661-IV. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-15>.
17. Law of Ukraine «*On the Accounting Chamber*» dated July 2, 2015, No. 576-VIII. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/576-19>.
18. Law of Ukraine «*On the Accounting Chamber*» dated July 2, 2015, No. 576-VIII. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/576-19>.
19. Law of Ukraine «*On the Basic Principles of Housing Policy*» dated January 13, 2026, No. 4751-IX. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20>.
20. Constitutional Court of Ukraine. (June 10, 2010). *Decision No. 15-rp/2010 in the case based on a constitutional petition filed by 50 People's Deputies of Ukraine...* <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v015p710-10>.

21. High Anti-Corruption Court of Ukraine. (2023, April 6). *Judgment in Case No. 761/8517/17. Unified State Register of Court Decisions*. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110048566>.
22. High Anti-Corruption Court of Ukraine. (April 6, 2023). *Separate opinion of the judge on the judgment in Case No. 761/8517/17. Unified State Register of Court Decisions*. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110607676>.
23. Ministry of Community and Territorial Development of Ukraine. (May 29, 2015). *Regarding additional payments for excess living space during the privatization of residential premises [Clarification]*. https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=62607.

Anton BAILOV,
Candidate of Legal Sciences, Associate Professor,
Academician V. V. Stashys Research Institute
for the Study of Crime
of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine,
Senior Research Fellow,
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0006-0203-9066>
e-mail: Bay_av@i.ua

Ivan ROMANCHUK,
National Anti-Corruption Bureau of Ukraine,
Detective of the Third Detective Unit
of the First Main Detective Unit
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0001-0712-0588>
e-mail: roman_ivan2308@ukr.net

DETERMINING THE ILLEGALITY OF ACTIONS BY PUBLIC OFFICIALS IN THE PRIVATIZATION OF THE STATE HOUSING FUND

The article analyzes the issues surrounding the determination of the unlawfulness of acts committed by public officials who privatize state-owned housing stock for their own benefit or for the benefit of others, while abusing their official positions. Examples are provided of gaps and shortcomings in legislative acts that affect the determination of the unlawfulness of an act as a mandatory element of a criminal offense when public officials privatize state housing stock for their own benefit or that of third parties. International experience in managing state property is taken into account, demonstrating a shift toward a strategy of preserving the housing stock (particularly service housing) in state ownership without the right to privatize it under any circumstances, as well as practices of providing citizens with affordable social housing for rent based on their income level. The methods by which public officials carry out the privatization of the state housing stock are identified; although these methods exhibit the elements of a criminal corruption offense, they cannot be deemed unlawful due to gaps in the legislation. In the context of the issue under study, the most common methods of carrying out such actions are identified and analyzed in detail: (a) the use of close relatives as nominal owners, where a person who has already fully exercised their right to privatize state-owned housing enlists relatives (who have not yet exercised this right) to privatize the property in their favor and subsequently register ownership rights fictitiously; (b) repeated privatization with a partial additional payment, where a person who previously exercised only part of their right to free privatization repeats the procedure in their own favor, appropriating the property through the mechanism of an additional payment. It is proposed to amend the regulatory acts governing the privatization of state housing stock to resolve the issues that arise in law enforcement when recognizing the actions of public officials as unlawful during the privatization of state housing stock.

Keywords: *privatization, state housing stock, illegality, abuse, official housing, social housing, living space, sanitary standard, additional payment, housing voucher, loss of state assets, misappropriation of property, mercenary motive.*

Стаття надійшла до редакції: 14.04.2026 р.

Прийнята до друку: 13.05.2026 р.

Дата публікації (оприлюднення): 25.05.2026 р.