

МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ВНУТРІШНІХ СПРАВ

КУЗЬМЕНКО СЕРГІЙ СЕРГІЙОВИЧ



УДК 343.98 : 343.131

**РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА, ПОВ'ЯЗАНОГО
З ІНВЕСТИВАННЯМ КОШТІВ У БУДІВНИЦТВО
ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**

12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика;
судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Дніпро – 2019

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Відкритому міжнародному університеті розвитку людини «Україна».

Науковий керівник –

доктор юридичних наук, професор

Чаплинський Костянтин Олександрович,

Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ,
завідувач кафедри криміналістики, судової медицини та психіатрії.

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, доцент

Пчеліна Оксана Василівна,

Харківський національний університет внутрішніх справ,
доцент кафедри кримінального процесу та організації досудового слідства;

кандидат юридичних наук, доцент

Дрозд Валентина Георгіївна,

Державний науково-дослідний інститут МВС України,
провідний науковий співробітник 2-го науково-дослідного відділу
науково-дослідної лабораторії проблем правового
та організаційного забезпечення діяльності Міністерства.

Захист відбудеться 29 січня 2019 року об 09-00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 08.727.02 Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ за адресою: 49005, м. Дніпро, просп. Гагаріна, 26.

З дисертацією можна ознайомитись у загальній бібліотеці Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ за адресою: м. Дніпро, просп. Гагаріна, 26.

Автореферат розіслано 27 грудня 2018 року.

**Учений секретар
спеціалізованої вченої ради**



В.С. Березняк

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Останнім часом активно зростають темпи зведення новобудов в Україні, особливо у великих мегаполісах, що зумовлює вкладення масових інвестицій у процес будівництва об'єктів нерухомості. Проте не завжди така діяльність є законною, а значний обіг грошових коштів часто привертає увагу шахраїв. Шахрайські схеми заволодіння коштами інвесторів, призначеними для будівництва, викликають особливий резонанс, що зумовлює реакції правоохоронних органів з метою запобігання таким проявам.

За даними Генеральної прокуратури України, у 2014 р. до ЄРДР внесено 1024 фактів шахрайств, пов'язаних із нерухомістю, у той час як повідомлення про підозру було вручено у 71 випадках; 2015 р. – 1142, повідомлення про підозру – у 46 провадженнях; 2016 р. – 1437, повідомлення про підозру – у 47 провадженнях; 2017 р. – 1251, повідомлення про підозру – у 90 випадках, за I півріччя 2018 р. обліковано 850 таких правопорушень, повідомлення про підозру – лише у 49 випадках. Серед них, як показали результати дослідження, кількість шахрайств, пов'язаних із заволодінням коштів інвесторів, призначених для будівництва об'єктів нерухомості, становить приблизно 28 %. Наведені статистичні дані свідчать про низький рівень розкриття і розслідування таких злочинів, адже повідомлення про підозру вручається лише у 6 % кримінальних проваджень.

Разом з цим реальні масштаби цієї проблеми є набагато ширшими, що пов'язано з високою латентністю і використанням злочинцями цивільно-правових механізмів при заволодінні коштами інвесторів, призначеними для будівництва нерухомості, з метою маскуванню технологій злочинного збагачення. Спостерігається втягнення у злочинну діяльність й організованих груп, які активно використовують корупційні зв'язки з органами державної влади та протидіють розслідуванню. Цьому протистоїть розгалужена система правоохоронних органів, першочерговим завданням яких є ефективно застосування криміналістичних засобів, прийомів та методів боротьби з такими шахрайствами, а також визначення чіткої організації і тактики проведення комплексу СРД, НСРД, ОРЗ та інших заходів під час їх розслідування.

Підрунтя дисертаційного дослідження становлять основоположні роботи вчених в галузі юриспруденції, зокрема: В.П. Бахіна, Р.С. Белкіна, А.Ф. Волобуєва, В.І. Гаєнка, С.В. Головкіна, Є.В. Дехтярьова, В.Г. Дрозд, А.В. Іщенко, Н.Ю. Кириленко, Н.І. Клименко, О.Н. Колесніченка, В.О. Коновалової, В.С. Кузьмічова, О.В. Курмана, В.В. Лисенка, В.Г. Лукашевича, Є.Д. Лук'янчикова, С.І. Мінченка, О.Л. Мусієнка, Т.В. Охрімчук, Т.А. Пазинич, О.В. Пчеліної, В.Л. Ортинського, М.В. Салтевського, М.О. Селіванова, Р.Л. Степанюка, В.В. Тіщенко, К.О. Чаплинського, Ю.М. Чорноус, С.С. Чернявського, В.Ю. Шепітька та ін.

Питання криміналістичного забезпечення розслідування шахрайства, пов'язаного із нерухомістю, його кримінологічної та кримінально-правової характеристики розглядали такі вчені, як: Д.М. Андрєєв, А.В. Вавриш, О.В. Дикий, С.М. Князєв, Р.А. Запорожець, А.В. Микитчик, Х.М. Михайлова, Н.В. Павлова, І.М. Попова, Д.А. Птушкін, Г.М. Чернишов та ін.

Серед праць з цієї проблематики можна виділити роботи: Н.В. Павлової «Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного із відчуженням приватного житла» (Харків, 2007), що присвячена вивченню криміналістичних особливостей розслідування шахрайства при укладанні цивільно-правових угод щодо житла. У дисертації І.М. Попової «Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла» (Київ, 2011) було покладено основи методики розслідування шахрайств на первинному ринку нерухомості, пов'язаних із залученням коштів від інвесторів на будівництво. У свою чергу, Д.М. Андрійв у своїй дисертації «Розслідування злочинів, спрямованих на заволодіння житлом» (Київ, 2013) комплексно дослідив дану проблематику, охопивши не тільки шахрайство, а більш широкий спектр злочинів, які вчиняються у сфері обігу нерухомості (вбивство, вимагання тощо). А вже Д.А. Птушкін у дисертаційному дослідженні «Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян» (Дніпро, 2017) здійснив науковий аналіз криміналістичної характеристики шахрайств на вторинному ринку нерухомості та висвітлив особливості організації розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян та специфіку проведення окремих процесуальних та слідчих (розшукових) дій.

Втім, детальний аналіз змісту цих робіт показав, що деякі проблемні питання щодо розслідування цих злочинів випадали з поля зору науковців і потребують удосконалення та подальшого розвитку. Крім того, низка принципово важливих положень деякою мірою втратила свою актуальність через постійні зміни у законодавстві. Наведені обставини у своїй сукупності визначили актуальність окресленої проблематики, її наукову, теоретичну та практичну значущість й зумовили вибір теми наукового дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано відповідно до Стратегії національної безпеки України, затвердженої Указом Президента України від 26.05.2015 № 287/2015, Переліку пріоритетних напрямів наукового забезпечення діяльності Національної поліції України на період 2015-2019 рр., затвердженого наказом МВС України від 16.03.2015 № 275; Порядку взаємодії Генеральної прокуратури України та МВС України щодо обміну інформацією з ЄРДР та інформаційних систем органів внутрішніх справ (спільний наказ ГПУ та МВС України від 17.11.2012 № 115/1046); Концепції державної політики у сфері боротьби з організованою злочинністю, схваленої Указом Президента України від 21.10.2011 № 1000/2011; Основних напрямів наукових досліджень Відкритого міжнародного університету розвитку людини «Україна» на 2014-2018 рр.

Мета і задачі дослідження. Метою дисертаційного дослідження є вирішення конкретного наукового завдання з розробки методики розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості. Різновекторність та комплексність мети зумовили потребу вирішення таких *задач*:

- визначити стан розробленості проблеми розслідування шахрайства у сфері будівництва об'єктів нерухомості на підставі аналізу наукових поглядів вчених;
- здійснити науковий аналіз обстановки вчинення шахрайства в розрізі

регулятивного законодавства в сфері будівництва об'єктів нерухомості;

– окреслити та систематизувати типові способи шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості;

– з'ясувати криміналістично вагомі ознаки особи злочинця (шахрая), охарактеризувати особу потерпілого та його поведінкові детермінанти;

– сформулювати типові слідчі ситуації розслідування та визначити відповідно до цього основні напрями розслідування;

– охарактеризувати форми взаємодії слідчого з оперативними підрозділами при розслідуванні шахрайств у сфері будівництва нерухомості та з іншими контролюючими органами у сфері містобудування;

– сформулювати типові тактичні операції, спрямовані на вирішення завдань розслідування шахрайства, пов'язаного із інвестуванням в будівництво об'єктів нерухомості;

– розробити оптимальний комплекс дій (слідчих (розшукових) дій, НСРД, ОРЗ, організаційні заходи, проведення ревізій тощо) для кожної тактичної операції та висвітлити організаційно-тактичні особливості їх проведення.

Об'єкт дослідження – кримінальні процесуальні відносини, що виникають у діяльності правоохоронних органів при розслідуванні шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості.

Предмет дослідження – розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості.

Методи дослідження. Відповідно до мети та задач дослідження у роботі використано сукупність методів, серед яких загальнонаукові та спеціальні методи, які є засобами наукового пошуку. Основою для використання методологічної бази став діалектичний метод дослідження.

Використання *порівняльно-правового методу* відбувалося при дослідженні законодавства, що регулює питання будівництва об'єктів нерухомості (підрозділи 1.1, 1.2). *Формально-логічні методи* застосовувалися при розгляді наукових поглядів вчених з окремих питань, що входять до предмета дослідження (розділи 1-3). *Системно-структурний метод* використовувався при класифікації способів вчинення шахрайства, типових слідчих ситуацій, тактичних операцій (розділи 1-3). *Функціональний метод* використано при формуванні особливостей проведення тактичних операцій (підрозділи 3.1-3.4). *Соціологічні та статистичні методи* використано при узагальненні результатів анкетування, аналізі слідчої й судової практики розслідування злочинів за ст. 190 КК України, аналізі статистичної інформації Генеральної прокуратури та МВС України (розділи 1-3). Завдяки *методу синтезу* було сформульовано висновки й пропозиції за темою дослідження.

Правову базу дослідження складають Конституція України, закони України, укази Президента України, постанови Верховної Ради та Кабінету Міністрів України, пленумів Верховного Суду України, що регулюють суспільні відносини у сфері розслідування та попередження злочинів, відомчі та міжвідомчі нормативно-правові акти.

Емпіричну основу дослідження становлять результати узагальнення судово-

слідчої практики за 2007-2018 рр. Проаналізовано матеріали 97 кримінальних справ (проваджень) з проблематики дослідження (Дніпропетровська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Львівська, Миколаївська, Одеська та Чернівецька області, м. Київ); відомості офіційної статистичної звітності Генеральної прокуратури та МВС України за 2014-2018 рр.; зведені результати анкетування 354 працівників правоохоронних органів. Під час дослідження використано власний досвід роботи в органах прокуратури України.

Наукова новизна одержаних результатів окреслюється тим, що дисертаційна робота є одним із перших у вітчизняній науці монографічним та системним дослідженням методики розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості. У ході наукового аналізу проблеми з'ясовано й обґрунтовано ряд положень, висновків і рекомендацій, що вирізняються науковою новизною та мають важливе теоретичне й практичне значення, зокрема:

уперше:

- сформовано типові слідчі ситуації початкового етапу розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості, у зміст яких покладено дані щодо події злочину та особи, яка його вчинила, а також джерело інформації, з якого стало відомо про вчинений злочин. Відповідно до слідчих ситуацій та побудованих на їх основі слідчих версій, визначено основні напрями розслідування;

- визначено взаємодію слідчого з іншими суб'єктами при розслідуванні шахрайства, пов'язаного з інвестуванням у будівництво об'єктів нерухомості, як спільну, узгоджену діяльність правоохоронних, контролюючих органів і органів, що здійснюють нагляд у сфері будівництва та їх службових осіб з оптимальним співвідношенням повноважень, методів і засобів, визначених законодавством для кожного суб'єкта такої діяльності, що спрямована на запобігання шахрайств у сфері будівництва, їх розкриття та розслідування;

- аргументовано підхід до розгляду методики розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, в розрізі проведення комплексу тактичних операцій;

- сформовано перелік тактичних завдань, які стоять перед слідчими та іншими взаємодіючими з ними органами у ході розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, та розроблено комплекс дій для їх вирішення, в рамках кожної тактичної операції;

удосконалено:

- форми й види взаємодії слідчого з оперативними підрозділами, представниками місцевих, державних органів й інших контролюючих органів, що реалізують державну політику у сфері містобудування з питань проектної документації, дотримання будівельних норм та технічних стандартів, інших нормативних вимог під час виконання підготовчих і будівельних робіт, а також банківськими установами з питань проведення операцій за рахунками конкретної юридичної або фізичної особи;

- положення щодо системи даних про обстановку злочину в розрізі

регулятивного законодавства з питань будівництва нерухомості, а також крізь призму дослідження взаємодіючих обставин, факторів, процесів, умов часу та місця, в яких відбуваються підготовчі дії та дії із безпосереднього вчинення шахрайства, та виокремлення кореляційних зв'язків між ними;

– систему типових способів шахрайств при інвестуванні коштів у будівництво об'єктів нерухомості через призму характеристики їх складових елементів: підготовки, безпосереднього вчинення та приховування, систематизовано їх на групи;

– комплекс заходів щодо встановлення ознак шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості;

– комплекс ОРЗ, організаційно-технічних заходів, СРД та інших дій, спрямованих на встановлення та затримання шахраїв, збір доказів, що підтверджують їх провину та характер злочинної діяльності, а також заходів, спрямованих на з'ясування причетності до цього інших осіб;

дістало подальшого розвитку:

– криміналістично вагомі ознаки, що характеризують осіб, які вчиняють шахрайства, пов'язані з інвестуванням коштів в будівництво нерухомості;

– характеристика потерпілих від шахрайства, пов'язаного із будівництвом об'єктів нерухомості, а також зміст віктимізації, обумовлений закономірними поведінковими детермінантами потерпілого, що проявляється у низці факторів;

– форми використання спеціальних знань при розслідуванні шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості, в рамках проведення тактичної операції «Документ»;

– система СРД (обшуку, огляду, допиту тощо) та інших процесуальних дій, які забезпечують ефективне вирішення тактичних завдань в рамках тактичних операцій при розслідуванні шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості.

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що викладені й аргументовані в дисертації теоретичні положення, висновки і рекомендації впроваджені та використовуються у:

– *науковій діяльності* – для подальшого удосконалення методики розслідування окремих видів злочинів на базі сформульованих і викладених теоретичних положень, висновків та рекомендацій (акти впровадження Відкритого міжнародного університету розвитку людини «Україна» від 12.06.2018, Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ від 14.06.2018);

– *освітньому процесі* – при викладанні навчальних дисциплін «Криміналістика», «Кримінальний процес», «Організація розслідування злочинів», «Криміналістичні засоби та методи розслідування кримінальних правопорушень», а також при підготовці підручників, посібників, текстів лекцій і навчально-методичних матеріалів, проведенні семінарів і практичних занять з кримінального процесу, криміналістики та оперативно-розшукової діяльності (акти впровадження Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ від 10.06.2018, Університету митної справи та фінансів від 15.06.2018);

– *практичній діяльності* – для удосконалення діяльності органів

прокуратури та оперативних, слідчих й експертних підрозділів Національної поліції України (акти впровадження Дніпропетровського НДЕКЦ МВС України від 15.06.2018, Криворізької місцевої прокуратури № 3 Дніпропетровської області від 18.06.2018).

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення й висновки дисертації в цілому та окремі її аспекти оприлюднені на науково-практичних конференціях та семінарах, зокрема: «Актуальні проблеми розслідування злочинів в сучасних умовах» (Дніпро, 2015); «Використання спеціальних знань у досудовому розслідуванні» (Дніпро, 2016); «Актуальні проблеми розслідування кримінальних правопорушень у сфері громадської безпеки та громадського порядку» (Дніпро, 2017); «Актуальні проблеми оперативно-розшукової протидії злочинам» (Дніпро, 2018); «Актуальні проблеми діяльності органів досудового розслідування» (Дніпро, 2018).

Публікації. Основні результати дослідження опубліковано в одинадцяти наукових публікаціях за темою дисертації, з яких п'ять – у наукових журналах та збірниках наукових праць, визначених МОН України як фахові видання з юридичних наук, та одне – у періодичному виданні іншої держави; у п'яти тезах доповідей на науково-практичних конференціях і семінарах.

Структура та обсяг дисертації. Робота складається з основної частини (вступу, трьох розділів, які включають дев'ять підрозділів, висновків), списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації становить 249 сторінок, з яких 173 сторінки основного тексту. Список використаних джерел складається із 205-и найменувань і займає 20 сторінок, 4 додатки викладено на 34-х сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, висвітлено ступінь вивчення проблеми, зв'язок роботи з науковими програмами, планами і темами, визначено мету, задачі, об'єкт і предмет дослідження, охарактеризовано методи, емпіричне підґрунтя дисертаційного дослідження, сформульовано наукову новизну, підкреслено наукове й практичне значення одержаних результатів, подано відомості про наукові публікації, структуру та обсяг дисертації.

Розділ 1 «Криміналістична характеристика шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, та стан розробленості проблеми» налічує чотири підрозділи, які по чергово характеризують загальні терміни та структуру досліджуваної наукової категорії, а також її складові.

У *підрозділі 1.1 «Стан наукових досліджень проблем боротьби із шахрайством у сфері будівництва об'єктів нерухомості»* здійснено аналіз наукових поглядів щодо проблем боротьби із шахрайствами, вчинюваними у сфері будівництва об'єктів нерухомості, а також проблемних питань їх розслідування.

У результаті ретроспективного аналізу наукових поглядів вітчизняних та зарубіжних вчених з'ясовано, що в останнє десятиріччя на фоні криміналізації

сфери нерухомості з'явилася численна кількість праць, які висвітлюють низку питань, пов'язаних із детермінацією та попередженням злочинності у цьому напрямку. Сфера нерухомості за різних часів становилась об'єктом пильної уваги вчених різних галузей знань. Одні приділяли увагу питанням законодавчого регулювання правовідносин та механізму реалізації державної політики щодо обігу нерухомості, у тому числі її будівництва (Н.І. Олійник, Л.І. Радченко, В.О. Ромасько). Інші спрямовували зусилля на попередження злочинів у вказаній сфері та визначення шляхів та методів боротьби із протиправними проявами (О.В. Дикий, А.В. Вавриш, Р.А. Запорожець, А.В. Микитчик, Г.М. Чернишов). Треті у своїх наукових працях намагалися провести кримінально-правовий аналіз таких діянь та визначити, які з них підпадають під ознаки діянь, передбачених КК України, а які підлягають цивільній відповідальності (В.Р. Мойсик, Ю.Л. Шуляк). Інші вчені започаткували основи методики розслідування шахрайств у різних його проявах, у тому числі пов'язаних із заволодінням нерухомістю на первинному та вторинному ринку (Д.М. Андріїв, О.В. Курман, С.М. Князев, Х.М. Михайлова, Н.В. Павлова, Т.А. Пазинич, С.С. Чернявський). Проте автор констатує, що в основному ці праці присвячені розслідуванню шахрайств у різних сферах, а шахрайські прояви в галузі будівництва розглядалися в них фрагментарно або у загальному вигляді. Наукові праці, предметом яких є розслідування шахрайств, пов'язаних із нерухомістю, в основному стосувалися приватного житла, у зв'язку із чим в основному охоплювалися дії шахраїв на вторинному ринку житла.

Автор звертає увагу, що основи методики розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла, покладені у дисертації І.М. Попової. Між тим робота була виконана у 2011 році до набрання чинності КПК України 2012 року. У зв'язку з чим низка принципово важливих положень деякою мірою втрачає свою актуальність через істотні розбіжності з чинним кримінально-процесуальним законодавством, а також через стрімкі зміни у цивільно-правовому напрямі. Наголошено, що значна кількість питань з розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, потребує вивчення, удосконалення та подальшого розвитку.

Підрозділ 1.2 «Обстановка вчинення шахрайства в розрізі регулятивного законодавства в сфері будівництва об'єктів нерухомості» присвячений вивченню об'єктивних умов, в яких вчиняється шахрайство, пов'язане з інвестуванням коштів у будівництво нерухомості.

З'ясовано, що шахрайства, пов'язані з інвестуванням грошових коштів у будівництво об'єктів нерухомості, у 87 % випадків не мають чітко вираженого місця злочину. Вони ще більше «розмиті» в часі та просторі, ніж інші види шахрайств. У географічному розумінні в основному такий вид шахрайства вчиняється у великих містах, переважно у обласних центрах (92 % випадків). Цей факт пояснюється активним будівництвом та залученням фінансових потоків в розвиток саме великих міст.

Наголошено, що той факт, що зобов'язання не виконані і заздалегідь не планувалися виконуватися, може стати відомим потерпілому через достатньо

тривалий час, що зумовлює високу латентність таких злочинів. Вивчення судово-слідчої практики дозволило встановити, що у 7 % випадків на момент відкриття кримінального провадження інвестори навіть не здогадувалися, що вклали кошти в будівництво об'єктів нерухомості, яке внаслідок виявилось незаконним; у 12 % випадків інвестори здогадувалися про можливе вчинення шахрайських дій, однак забудовники їх постійно запевнювали у швидкій здачі об'єктів нерухомості до експлуатації і відтягували час, створюючи видимість будівельних робіт.

На основі дослідження наукових праць (А.П. Запотоцького, І.М. Попової, Г.М. Чернишова) визначено, що, окрім традиційних елементів змістовної частини обстановки вчинення злочину (часу, місця, умов), актуальною є потреба й у науковому вивченні об'єктивної обстановки, що склалася у будівництві нерухомості, враховуючи правовий режим функціонування правовідносин у цій сфері і його вплив на визначення предмету злочинного посягання та обрання способу вчинення злочину, внаслідок якого утворюються певні сліди тощо. Здійснюється аналіз обстановки, в якій виникають правовідносини, пов'язані із придбанням, набуттям права на об'єкти нерухомості на первинному ринку (новобудови), розглядаються основні механізми залучення коштів у будівництво і ризику, яким піддаються вкладники (інвестори) та інші учасники. Автор доходить висновку, що обстановку визначає багатоетапний механізм фінансування та будівництва об'єктів нерухомості в Україні, що має тривалі часові межі, із залученням великої кількості осіб та проходженням ряду процедур у багатьох місцях, пов'язаних із підготовкою та перевіркою документації та отриманням відповідних дозволів.

У підрозділі 1.3 «Способи вчинення шахрайства» здійснено деталізований аналіз способу вчинення злочину як центрального елементу криміналістичної характеристики досліджуваного злочину.

Базуючись на дослідженнях з окресленої проблематики, а також на підставі вивчення матеріалів кримінальних проваджень, автор наголошує, що спосіб вчинення шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, у 100 % випадків складається з таких взаємопов'язаних елементів, як підготовка, безпосереднє вчинення та приховування. Акцентовано, що такі шахрайства мають достатньо широкі межі, починаючи з придбання земельної ділянки для забудови (у різний спосіб), отримання низки дозволів від контролюючих органів та залучення коштів від інвесторів, закінчуючи введенням об'єкта будівництва в експлуатацію і державною реєстрацією права власності на нього. З'ясовано, що при інвестуванні коштів у будівництво об'єктів нерухомості використовуються як механізми, чітко визнані законодавством (ФОН, ФФБ, ІСІ, емісія цільових облігацій підприємств), так і ті, що прямо не прописані у нормативно-правових документах, що регулюють інвестиційну діяльність у сфері будівництва об'єктів нерухомості. При цьому останні мають місце у 91 % випадків. Визначено та надано характеристику основних способів учинення злочину.

На підставі аналізу судово-слідчої практики, опитування практичних працівників окреслено підготовчі заходи до вчинення злочину, зокрема: 1) визначення земельної ділянки, на якій здійснюватиметься забудова та обрання

способу доступу до неї; 2) підбір співучасників злочину й спільне планування злочинної операції, а також встановлення корупційних зв'язків в органах державної влади; 3) обрання схеми продажу об'єктів нерухомості у новозбудованому об'єкті; 4) отримання дозвільних документів (на земельну ділянку, забудову) або їх підробка; створення враження законної діяльності; 5) відкриття банківського рахунку у банку для спрямування грошових коштів від інвесторів (на підставних осіб, або за підробленими документами); 6) наймання на роботу працівників, які виконуватимуть функції з: консультування потенційних інвесторів, демонстрації майбутніх об'єктів нерухомості (котлованів, перших поверхів забудови), укладення інвестиційних договорів, ведення облікових справ, проведення будівельних робіт та інших працівників компаній; 7) підготовка котловану для майбутньої забудови або зведення початкових поверхів багатопверхового будинку для створення видимості будівельних робіт; 8) створення враження про успішність і стабільність фінансового положення забудовника, підготовка аргументів та фактів для пред'явлення у разі виникнення сумнівів у інвесторів, документів, що свідчать про вигідність вкладання коштів саме у цей проект; 9) поширення рекламної інформації про забудову тощо. Зазначено способи приховування шахрайств.

Виокремлено кореляційні зв'язки між способами та слідами злочину, а також іншими елементами криміналістичної характеристики.

У підрозділі 1.4 *«Характеристика особи шахрая та потерпілого»* розглядаються типові криміналістичні ознаки особи шахрая та його жертви.

Здійснюється опис характеристики осіб, які вчиняють шахрайства у сфері будівництва нерухомості, з позиції: віку та приналежності до певної статі; громадянства, регіону проживання, соціального становища, освіти, професії, сімейного стану тощо (соціально-демографічні ознаки). Наголошено, що важливу роль мають також морально-психологічні особливості.

Аналіз матеріалів кримінальних проваджень свідчить, що шахрайства вказаного різновиду переважно вчиняються чоловіками – 71 %. Визначено, що у більшості випадків (67%) на момент учинення злочину шахраї перебували у віці від 30 до 45 років. Звертається увага на відсутність фактів вчинення даного злочину неповнолітніми, що пояснюється необхідністю здійснення ряду обов'язкових дій особами, які мають повну дієздатність.

Наголошено на високому освітньо-професійному рівні освіти осіб, які мали відношення до вчинення шахрайства, пов'язаного із будівництвом нерухомості. Так, 79 % осіб мали вищу освіту (з яких 21 % – юридичну, 28% – економічну); середньо-спеціальну освіту мали 7 % осіб; повну загальну середню – 14%. Щодо професійної зайнятості та соціального статусу слід зазначити, що переважна більшість осіб, які мають відношення до шахрайства у сфері будівництва, мають високе службове становище, а також обіймає посади, пов'язані з виконанням адміністративно-господарських обов'язків. Ці особи займають поважне місце у суспільстві, мають та використовують зв'язки із органами державної влади та правоохоронними структурами і в основному виступають організаторами шахрайств, пов'язаних із будівництвом об'єктів нерухомості та інших супутніх

злочинів. Можуть мати відношення до вчинення шахрайства й працівники, які виконують другорядні ролі: працівники бухгалтерсько-рахункових відділів, менеджери, нотаріуси, будівельники, економісти, які працюють із кредитними справами, касири, юристи.

Наголошено, що шахрайством даної категорії в абсолютній більшості займаються організовані групи, які мають певну структуру та складаються з ряду учасників. При цьому автор наголошує, що у 46 % випадків особам, які виконують другорядні ролі, не повідомляються справжні наміри і вони вважають проект перспективним, а роботодавців – справжніми.

Автор наголошує, що характеристика особи потерпілого на первинному ринку нерухомості істотно відрізняється від особи потерпілого на вторинному ринку нерухомості, де питома вага останніх входить до соціально незахищених верств населення. Аналіз судово-слідчої практики показав, що у 94 % випадків потерпілий від шахрайства, пов'язаного із інвестуванням у будівництво нерухомості, є доволі успішною, впевненою та оптимістичною особою, схильною до розумового ризику та прийняття стратегічних рішень.

Вікові параметри потерпілих – від 28 до 50 років, що пов'язано із відносно сформованою життєвою позицією, отриманням стабільного доходу та бажанням розвиватися та прагнути змін саме у вказаний проміжок. У 54 % випадків такі особи перебувають у сімейних стосунках і мають власне житло, працевлаштовані та отримують стабільний матеріальний дохід, що надає можливість внести кошти в будівництво об'єктів нерухомості відразу. Наголошено, що впевненість і легковір'я стоять на заваді пильності більшості осіб, які не достатньою мірою здійснюють перевірочні заходи щодо діяльності забудовника та не звертаються за допомогою до фахівців з метою отримання юридичних консультацій. Визначено основні поведінкові детермінанти, що проявляються у низці факторів.

Розділ 2 «Організаційні основи розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво нерухомості» складається з двох підрозділів, в яких висвітлюється порядок і напрями дій слідчого у типових слідчих ситуаціях, а також форми та види взаємодії при розслідуванні злочинів даної категорії.

У підрозділі 2.1 *«Криміналістичний аналіз первісної інформації та визначення основних напрямів розслідування залежно від типових слідчих ситуацій»* розглядаються особливості формування та види типових слідчих ситуацій початкового етапу розслідування досліджуваної категорії злочинів та пропонуються алгоритми їх розв'язання.

Надано рекомендації щодо оцінки первісної інформації, яка надходить до правоохоронних органів. Виокремлено й систематизовано типові слідчі ситуації розслідування шахрайств, пов'язаних з інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості. Зокрема, *ситуація 1*: кримінальне провадження відкрито за заявою особи (осіб), яка інвестувала кошти у будівництво об'єкту нерухомості, тому, що згодом їй стало відомо, що забудовник заздалегідь не планував завершувати розпочате будівництво. Ознаки шахрайства очевидні, слідова картина достатньо інформативна, є дані про злочинців або така інформація

незначна (7 %); *ситуація 2*: кримінальне провадження відкрито за заявою особи (осіб), яка інвестувала кошти у будівництво об'єкту нерухомості, який завершено та здано в експлуатацію. Однак власники отриманої нерухомості згодом зрозуміли, що стали жертвами шахраїв, оскільки право власності на об'єкти новозбудованого житла отримувалося незаконно за виною забудовників (3 %); *ситуація 3*: кримінальне провадження відкрито за заявою представника юридичної особи за фактом незаконної забудови або інших порушень законодавства. У ході розслідування стало відомо про інвесторів, які не здогадувалися, що вклали кошти в будівництво об'єктів нерухомості, яке внаслідок виявилось незаконним (7 %); *ситуація 4*: кримінальне провадження відкрито внаслідок самостійного виявлення правоохоронними органами обставин, що свідчать про вчинення обману у відношенні інвесторів при забудові об'єктів нерухомості (12 %); *ситуація 5*: інвестори, які втратили вкладені ними гроші у будівництво об'єктів нерухомості, що внаслідок припинилося, звертаються із заявою про вчинене у відношенні них шахрайство. Ознаки шахрайства не очевидні, оскільки є достатні підстави вважати, що забудовник залишився без джерел фінансування під впливом економічної нестабільності і в силу непередбачених обставин вимушений був припинити будівництво житлових будинків, опинившись на межі банкрутства (31 %); *ситуація 6*: розпочато розслідування за фактом шахрайства, але дії шахраїв завуальовані під виглядом законних цивільно-правових угод (40 %).

Висвітлено порядок дій працівників поліції відповідно до типових слідчих ситуацій розслідування, а також правила побудови версій щодо події в цілому, наприклад стосовно злочинного характеру дій, так і окремих фактів.

У підрозділі 2.2 «Взаємодія слідчого з оперативними підрозділами при розслідуванні шахрайств у сфері будівництва нерухомості та з іншими контролюючими органами у сфері містобудування» акцентовано на особливостях взаємодії з установами, організаціями, місцевими, державними органами, управліннями будівельної інспекції та їх посадовими особами, які уповноважені здійснювати архітектурний та будівельний контроль у сфері житлового будівництва.

Наголошено, що за рахунок такої взаємодії слідчий має змогу ретельно дослідити етапи, під час яких: 1) замовник або проектувальник будівництва нерухомості отримує відповідні вихідні данні стосовно його проектування та здійснення безпосереднього будівництва; 2) відбувається процедура з вивчення та дослідження всієї наданої з проектування будівництва документації, і отримання дозволу на будівництво; 3) здійснюються забудовником, у тому числі й підрядними будівельними організаціями, підготовчі будівельні заходи із залученням робочої сили та відповідних фахівців і будівельної техніки та безпосереднє виконання будівельних робіт; 4) оформлюється факт завершення будівельних робіт та вирішуються питання щодо прийняття новобудови, з визначенням такого будівництва завершеним об'єктом та запуском в експлуатацію; 5) стосовно новозбудованого будинку відбувається реєстраційна процедура щодо отримання його у право власність як об'єкта, завершеного та запущеного в експлуатацію.

Розглянуто зміст взаємодії слідчого з оперативними підрозділами

Національної поліції. Наголошено, що важливе значення має і форма взаємодії – як процесуальна, що регламентована законом, так і непроцесуальна, регламентація якої передбачена відомчими та міжвідомчими нормативними актами. Ефективними напрямками взаємодії є спільна участь у проведенні позапланових перевірок правоохоронних органів та суб'єктів містобудівної діяльності з питань виконання підготовчих та будівельних робіт, а також дотримання правил проведення фінансових операцій установами та будівельними організаціями, що здійснюють управління коштами, залученими як від фізичних так і юридичних інвесторів будівництва об'єктів нерухомості.

Звернуто увагу на особливості взаємодії з фінансовими банківськими установами. Доведено, що вказана взаємодія може відбуватися у формі виконання банками відповідних письмових вимог, звернень чи запитів.

Розділ 3 «Комплекси тактичних операцій при розслідуванні шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості» налічує три підрозділи, в яких висвітлюються питання організації і проведення тактичних операцій під час розслідування досліджуваних злочинів.

У підрозділі 3.1 «Тактичні операції щодо збирання первинної інформації про обставини події та встановлення ознак шахрайства» запропоновано підхід до розгляду методики розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, через призму проведення комплексів тактичних операцій. Виокремлено організаційно-підготовчі заходи до їх проведення, а також визначено комплекс дій, що входять до їх змісту.

Акцентується, що плануванню та здійсненню розслідування певною мірою перешкоджає той факт, що момент звернення потерпілих із заявою про вчинене шахрайство значно віддалений від часу заволодіння грошима, інвестованими в будівництво об'єктів нерухомості. Як свідчать матеріали судово-слідчої практики, у 46 % випадків часовий період між подією злочину та зверненням у правоохоронні органи становить рік-два. Все залежить від того, наскільки аргументовано шахраї запевняють інвесторів про успішну забудову і як тривало «відтягують» час. За допомогою тактичної операції «Збирання інформації щодо події та джерел криміналістично значимої інформації» виявляється інформаційна сутність події минулого та характер її обставин. Водночас зазначається, що зазначене шахрайство здебільшого не обмежується статтею 190 КК України. Для досягнення кінцевого результату, що полягає у обманному заволодінні коштами інвесторів, призначеними для будівництва об'єктів нерухомості, злочинці порушують низку норм кримінального законодавства. У 40 % випадків дії шахраїв взагалі завуальовані під виглядом законних цивільно-правових угод.

Дисертант вважає доцільним проведення комплексу заходів, спрямованих на встановлення ознак шахрайства та відмежування його від інших правопорушень. До такого комплексу віднесено СРД, НСРД, ОРЗ, ревізії, організаційні та інші заходи, спрямовані на: 1) проведення ретельного аналізу дій з підготовки до вчинення шахрайства, з'ясування моменту і обставин виникнення злочинного умислу, його спрямованості; 2) встановлення обставин та умов укладання договору, можливості виконання заявлених зобов'язань між

сторонами, залучені до цього процесу особи, порядок розрахунків; 3) збір даних про компанію-забудовника та аналіз його діяльності на предмет законності; 4) з'ясування причин невиконання заявлених зобов'язань. З цією метою призначається ряд ревізій фінансово-господарської діяльності компанії-забудовника на предмет перевірки законності проведення будівельних робіт, цільового використання наданих грошових коштів тощо. Крім того, вивчаються установчі, реєстраційні документи, документи фінансово-облікової звітності та ін., проводяться допити потерпілих, свідків, підозрюваних, одночасні допити між ними. В деяких випадках доцільно включити до тактичної операції НСРД. Сформовано перелік обставин, які підлягають встановленню під час допиту потерпілого, свідків, підозрюваних та при проведенні інших процесуальних дій.

Виокремлено ознаки фіктивності компанії-забудовника, від імені якого виступали шахраї, ознаки, що свідчать про прямий умисел на вчинення шахрайства даної категорії, а також ознаки, що свідчать про неможливість виконання зобов'язань щодо забудови на момент отримання коштів інвесторів.

Визначено перелік тактичних помилок й прорахунків, що допускаються під час проведення вказаних тактичних операцій.

У підрозділі 3.2 *«Тактичні операції, спрямовані на встановлення та викриття осіб, які мають відношення до факту шахрайства»* охарактеризовано особливості реалізації комплексу ОРЗ, організаційно-технічних заходів, СРД та інших дій, спрямованих на встановлення та затримання злочинця, збір доказів, що підтверджують його провину та характер злочинної діяльності, а також заходів, спрямованих на з'ясування причетності до цього інших осіб.

У зв'язку із тим, що шахрайство, пов'язане із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, є подією минулого, затримання «на гарячому» за таких обставин є неможливим. Цей факт пояснюється тривалістю дій, спрямованих на досягнення кінцевої мети та відсутністю підстав для такого затримання. Як свідчить практика, у 94 % випадків затримання здійснюється за ухвалою слідчого судді, суду відповідно до статей 188-192 КПК України.

Наголошено, що у справах про шахрайства затримання нерідко супроводжується ситуаціями тактичного ризику, пов'язаними з гострим дефіцитом доказової бази, що підтверджує причетність особи до шахрайства. Сформовано рекомендації з організації й проведення тактичної операції «Розшук та затримання злочинця» та комплекс дій і заходів, що входять до її змісту.

Опитування респондентів показало, що практичні працівники стикаються з певними труднощами, пов'язаними зі встановленням усіх співучасників злочину, конкретизацією їх ролей, встановленням корумпованих зв'язків, завдяки яким полегшується вчинення такого злочину. Сформульовано тактичні операції «Виявлення співучасників», «Встановлення корумпованих зв'язків», метою яких є вирішення вказаних тактичних завдань. Запропоновано широкий спектр СРД, НСРД, ОРЗ організаційних та інших процесуальних дій, що є складовими даних операцій. Особливу увагу приділено організаційно-тактичним аспектам допиту підозрюваних на предмет можливості реалізації злочинного умислу завдяки сприянню цьому посадових осіб, а також можливості діяти у співучасті.

Визначено коло осіб, які можуть мати відношення до вчинення шахрайства у сфері будівництва нерухомості, та сформульовано заходи щодо перевірки їх на причетність.

Ґрунтуючись на результатах дослідження, дисертант акцентує, що злочинна діяльність, спрямована на заволодіння обманним шляхом коштами інвесторів, може мати низку фактів, виявити які можливо в рамках проведення тактичної операції «Виявлення епізодів». Не менш актуальним є встановлення ознак, що свідчать про вчинення такого шахрайства групою осіб або ОЗГ. Окреслено перелік заходів, спрямованих на реалізацію вказаних тактичних операцій. Аналізуючи тактичні ризики, що можуть виникнути в ході проведення тактичної операції «Виявлення ознак організованості», автор пропонує деякі шляхи їх уникнення (пред'явлення особи для впізнання поза візуальним спостереженням або у режимі відеоконференцзв'язку; забезпечення заходів безпеки стосовно свідків; проведення НСРД з метою отримання інформації щодо поведінки членів злочинного угруповання, характеру їх діяльності та намірів.

У підрозділі 3.3 «Особливості проведення тактичної операції «Документ» наголошено на ролі документів, які є основним джерелом доказів у справах щодо шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво.

Визначено комплекс дій, що входять до тактичної операції «Документ»:

1) ОРЗ, спрямовані на встановлення осіб, у володінні яких знаходяться документи, що мають доказове значення; 2) отримання консультацій спеціалістів та вивчення нормативної літератури; 3) проведення ревізій та перевірок на будівництві щодо фінансово-господарської діяльності з метою здійснення економічного аналізу діяльності забудовника та збору необхідних матеріалів для призначення судових експертиз; 4) тимчасовий доступ до речей та документів, які мають значення для справи; 5) одночасні обшуки у житлі, в офісах осіб, які підозрюються у вчиненні злочинів (поєднані з накладенням арешту й описом майна); 6) слідчий огляд вилучених документів; 7) допит осіб, у володінні яких знаходилися вилучені документи; 8) ОРЗ, спрямовані на перевірку одержаної в ході огляду документів інформації; 9) призначення будівельно-технічної, судово-економічної, почеркознавчої, комп'ютерно-технічної, технічної експертизи документів та інших видів експертиз; 10) оцінка висновків експертиз та співставлення отриманих даних із іншими доказами; 11) пред'явлення висновків експертиз під час допиту підозрюваних та з'ясування їх позиції щодо висновку експертного дослідження. Приділено увагу організаційно-тактичним аспектам проведення вказаних заходів.

На підставі вивчення матеріалів судово-слідчої практики автор доходить висновку, що вилученню у справах даної категорії звичайно підлягають письмові документи, як безпосередньо пов'язані зі злочинною подією, та ті, що містять певну інформацію щодо забудовника та інших суб'єктів. Приділяється увага й способам вилучення інформаційних слідів, що відображаються на електронних носіях інформації, в електронних реєстрах тощо.

Сформовано перелік документів, які підлягають вилученню, залежно від місця їх зберігання та осіб, у володінні яких ці документи знаходяться (в ДАБІ;

органах державної фіскальної служби; органах державної реєстрації; органах державного санітарного нагляду та державного пожежного нагляду; банківських установах; у Генпроектувальника (проектувальника); в ДМС України або в Центрі надання адміністративних послуг; приміщенні компанії-забудовника; управителя ФФБ (у випадку застосування механізму ФФБ) тощо.

Наголошено, що в рамках тактичної операції «Документ» використання спеціальних знань набуває особливого значення. Визначено форми застосування спеціальних знань при розслідуванні досліджуваних шахрайств.

Зосереджено увагу на тимчасовому доступу до речей та документів, які використовувалися в ході вчинення шахрайства, та особливостях їх огляду. Виокремлено типові сліди, що можуть бути виявлені у ході вивчення інформації, яка є змістом договорів, квитанцій, чеків, розписок, облікових журналів, відомостей, накладних тощо. Звернуто увагу й на сліди, що можуть зберігатися у пам'яті людей, комп'ютера та інших матеріальних носіях інформації.

ВИСНОВКИ

У дисертації проведено теоретичний аналіз та розв'язання наукового завдання з розробки й наукового обґрунтування методики розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості. Найсуттєвішими результатами дослідження є такі:

1. На підставі аналізу теоретичних поглядів вчених визначено стан розробленості проблеми розслідування шахрайства у сфері будівництва об'єктів нерухомості. З'ясовано, що серед численної кількості праць, які висвітлюють питання, пов'язані із детермінацією та попередженням злочинності у сфері нерухомості, більшість з них виконані в межах адміністративно-правового, цивільно-правового, кримінологічного, кримінально-правового напрямів. Водночас низка принципово важливих положень, викладених у дослідженнях, присвячених розслідуванню злочинів на первинному ринку нерухомості, деякою мірою втрачає свою актуальність через стрімкі зміни у законодавстві або ґрунтується на положеннях законодавства, що втратило чинність. Значна кількість питань з розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, залишається не розглянутою.

2. Обстановка вчинення шахрайства визначається умовами місця й часу, що здебільшого є «розмитими» та охоплюють численну безліч об'єктів, які виступають місцями події (будівельні майданчики, агентства нерухомості, органи, які видавали дозволи та посвідчували певні документи, банківські установи тощо). Водночас, через велику кількість взаємодіючих обставин, факторів, процесів та умов, в яких відбуваються як підготовчі дії, так і безпосередні дії із вчинення шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво, обстановку вчинення злочину слід розглядати в розрізі регулятивного законодавства в сфері будівництва нерухомості.

3. Способи вчинення шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, мають достатньо широкі межі і проявляються у системі взаємопов'язаних дій з підготовки, безпосереднього вчинення та приховування

злочину. Ці дії можна систематизувати на групи за такими підставами: 1) якщо кошти за будівництво об'єктів нерухомості від інвесторів отримуються особами, які не є держслужбовцями і не мають відношення до процесу будівництва нерухомості, а також супроводження правочинів, пов'язаних із нею, зокрема: «створення фіктивних юридичних осіб»; «фіктивний розіграш квартир у новобудові» тощо; 2) якщо шахрайство вчиняється особами, котрі мають відношення до процесу будівництва нерухомості: «оформлення інвестицій у будівництво шляхом укладання подвійних (потрійних) договорів купівлі-продажу об'єкта нерухомості»; «отримання забудовником дозволу на будівництво будинку певною кількістю поверхів і оголошення про цей намір інвесторам, а внаслідок будівництво будівлі з іншою кількістю поверхів» (обману у намірі); «привласнення управителем (кредитором) грошових коштів, інвестованих у будівництво, без передачі їх за призначенням забудовнику; «збір коштів від інвесторів та продовження забудови об'єктів нерухомості у разі визнання забудовника банкрутом» (що в подальшому стає підставою для припинення будівництва); «збирання коштів від інвесторів та здійснення будівництва, не маючи всіх дозволів на забудову»; «збирання коштів від інвесторів та здійснення будівництва об'єктів нерухомості, щодо яких витік термін дії дозволів на забудову»; 3) шахрайське заволодіння інвестором грошима іншого інвестора через укладання договору відступлення права вимоги; 4) в окрему групу віднесено й шахрайські дії при отриманні іпотечного кредиту.

4. З'ясовано криміналістично вагомі ознаки особи шахрая, а також складено його типовий портрет. Особи, які вчиняють шахрайства, пов'язані із будівництвом нерухомості, в основному є високоінтелектуальними особами, винахідливими, комунікабельними, вміють за допомогою аргументів та психологічного впливу схилити на свій бік опонентів. У 76 % випадків вони є фахівцями у різних галузях: економіки, права, інформаційних технологій та банківської справи, сфери будівництва. Якщо навіть шахраї не є фахівцями у певній галузі, вони мають корупційні зв'язки із обізнаними особами та отримують від них консультаційну допомогу. У 23 % випадків простежується факт сприяння держслужбовців у вчиненні шахрайства. В абсолютній більшості такі шахрайства вчиняється злочинним угрупованням, зокрема групою осіб за попередньою змовою (54 %) або ОЗГ (18 %).

Характеристика особи потерпілого дозволяє визначити основні поведінкові детермінанти, що проявляються у: небажанні звертатися за допомогою до спеціалістів для роз'яснення та перевірки низки юридичних питань; недостатньо прискіпливому підході до вибору забудовника; недостатній юридичній обізнаності та довірливості по відношенню до дій забудовника; недостатньому контролюванні діяльності забудовника під час проведення будівельних робіт; неуважному ставленні до вивчення змісту документів, що оформлюються; незверненні до правоохоронних органів у разі виявлення фактів порушень при забудові та здачі об'єктів нерухомості до експлуатації; небажанні відстоювати свої права у разі їх порушення через зневіру та проблематичність розмежування шахрайських дій від цивільно-правових деліктів тощо.

5. Виокремлено й систематизовано типові слідчі ситуації розслідування

шахрайств, пов'язаних з інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості. Типізацію здійснено за інформаційним компонентом, тобто залежно від наявності (відсутності) в розпорядженні правоохоронних органів інформації щодо події злочину та особи, яка його вчинила. Такий підхід допомагає висунути найбільш обґрунтовані типові слідчі версії та обрати правильний напрямок розслідування, визначити необхідний перелік слідчих (розшукових) дій, негласних слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових заходів, та їх комплекс у вигляді тактичних операцій. Відповідно до сформованих слідчих ситуацій визначено подальші напрямки розслідування.

6. Специфіка вчинення шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, обумовлює наявність відповідної взаємодії слідчих не лише з оперативними підрозділами Національної поліції, але й з державними, місцевими органами, установами, організаціями, у тому числі з іншими контролюючими органами, які реалізують державну політику у сфері містобудування, а також з банківськими установами з питань проведення операцій за рахунками конкретної юридичної або фізичної особи. Охарактеризовано та виокремлено найбільш оптимальні форми такої взаємодії, що здійснюється як у процесуальній, так і непроцесуальній формі.

7. Основними тактичними завданнями розслідування шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, є: збирання первинної інформації про обставини події та встановлення ознак, які свідчать про умисел; виявлення всіх епізодів злочинної діяльності, спрямованої на шахрайське заволодіння коштами інвесторів та злочинних дій, які утворюють сукупність; встановлення осіб, які мають відношення до вчинення зазначеного шахрайства, з'ясування взаємовідносин цих осіб та характеру їх участі у вчиненому злочині. Крім того, механізм фінансування та будівництва нерухомості є доволі складним і пов'язаний із проходженням ряду процедур, які потребують складання та перевірки документації, отримання відповідних дозволів та надання необхідних документів до відповідних інстанцій тощо. Це зумовлює вирішення завдань, спрямованих на: з'ясування переліку документів, які мають відношення до справи; встановлення їх місцезнаходження та осіб, у володінні яких вони знаходяться; визначення способу та порядку їх вилучення; подальше дослідження та оцінку отриманих результатів.

Виходячи із вказаних завдань, сформовано такі типові тактичні операції: «Збирання інформації щодо події та джерел криміналістично значимої інформації», «Встановлення ознак шахрайства та відмежування його від інших правопорушень», «Розшук і затримання злочинців», «Виявлення співучасників», «Встановлення корумпованих зв'язків», «Виявлення епізодів», «Виявлення ознак організованості», «Документ».

8. Для кожної тактичної операції розроблено оптимальні комплекси дій, що складаються з СРД, НСРД, ОРЗ та організаційних заходів, проведення ревізій та ін. Висвітлено організаційно-тактичні особливості проведення деяких СРД в рамках тактичних операцій. Узагальнено та виокремлено тактичні помилки й прорахунки, яких припускаються працівники слідчих та оперативних підрозділів

під час розслідування злочинів даної категорії.

Сформульовано низку пропозицій, спрямованих на удосконалення практики розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням в будівництво об'єктів нерухомості, уточнено окремі наукові категорії.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Кузьменко С.С. Типові слідчі ситуації початкового етапу розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2015. Випуск 34. Ч. 2. Т. 1. С. 221-225.

2. Кузьменко С.С. Способи підготовки та вчинення шахрайств у сфері будівництва нерухомості, залежно від механізму інвестування. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки»*. 2016. Випуск 6-2. Т. 2. С. 212-216.

3. Кузьменко С.С. Обстановка вчинення шахрайських проявів при інвестуванні коштів у будівництво нерухомості. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2017. Випуск 6. Том 4. С. 167-172.

4. Кузьменко С.С. К вопросу тактических операций в процессе расследования мошенничества, связанного с вложением инвестиций в строительство объектов недвижимости. *Право и политика*. 2017. № 3. С. 53-58.

5. Кузьменко С.С. Основні аспекти взаємодії слідчого з іншими органами при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері будівництва нерухомості. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2018. Випуск 4. С. 209-213.

6. Кузьменко С.С. Стан розробленості проблеми боротьби із шахрайством у сфері будівництва об'єктів нерухомості. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2018. Випуск 1. Том 2. С. 198-202.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

7. Кузьменко С.С. Співвідношення понять «організація» та «планування» розслідування шахрайств на первинному ринку нерухомості // Актуальні проблеми розслідування злочинів в сучасних умовах: матеріали Всеукраїнської наук.-практ. конференції з нагоди святкування 10-річчя факультету підготовки фахівців для підрозділів слідства (Дніпропетровськ, 24 верес. 2015 р.). – Дніпропетровськ: Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2015. С. 129-132.

8. Кузьменко С.С. Типові ознаки осіб, які вчиняють шахрайства, пов'язані з придбанням нерухомості на первинному ринку // Використання спеціальних знань у досудовому розслідуванні: матеріали наук.-практ. семінару (Дніпропетровськ, 13 трав. 2016 р.). Дніпропетровськ: Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2016. С. 204-207.

9. Кузьменко С.С. Шахрайство у сфері будівництва об'єктів нерухомості: окремі аспекти обстановки вчинення злочину // Актуальні проблеми розслідування кримінальних правопорушень у сфері громадської безпеки та громадського порядку: матеріали наук.-практ. семінару (Дніпро, 30 трав. 2017 р.). Дніпро: Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2017. С. 179-181.

10. Кузьменко С.С. Деякі питання проведення обшуку у справах про шахрайства в сфері інвестування коштів у будівництво об'єктів нерухомості // Актуальні проблеми оперативно-розшукової протидії злочинам: матеріали наук.-практ. семінару (Дніпро, 24 трав. 2018 р.). Дніпро: Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2018. С. 47-49.

11. Кузьменко С.С. Підготовка до допиту як запорука успіху при розслідуванні шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості // Актуальні проблеми діяльності органів досудового розслідування: матеріали всеукр. наук.-практ. конференції (Дніпро, 08 черв. 2018 р.). Дніпро: Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2018. С. 68-69.

АНОТАЦІЯ

Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості. – *На правах рукопису.*

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність. – Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, Дніпро, 2019.

У дисертації на монографічному рівні досліджено теоретичні та практичні особливості організаційно-тактичного забезпечення розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості. Визначено стан наукової розробки проблем боротьби з шахрайствами, пов'язаними з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, розглянуто основні категорії та поняття, а також окреслено та охарактеризовано складові елементи криміналістичної характеристики злочинів даної категорії.

Окрім традиційних елементів змістовної частини обстановки вчинення злочину (часу, місця, умов та ін.) проаналізовано об'єктивну обстановку, що склалася у будівництві нерухомості, враховуючи правовий режим функціонування правовідносин у цій сфері та його вплив на визначення предмета злочинного посягання, обрання способу вчинення злочину, внаслідок якого утворюються певні сліди, вибір жертви злочинного посягання тощо.

Окреслено та систематизовано типові способи шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості. З'ясовано ознаки, що характеризують особу шахрая, а також виокремлено коло осіб, які можуть стати потерпілими від шахрайств даної категорії.

Висвітлено порядок дій працівників поліції відповідно до типових слідчих ситуацій розслідування, а також правила побудови версій. Окреслено особливості організаційної та процесуальної взаємодії слідчого з оперативними підрозділами при розслідуванні шахрайств у сфері будівництва нерухомості та з іншими контролюючими органами у сфері містобудування.

На підставі аналізу теоретичних уявлень щодо поняття та змісту тактичної операції автором сформовано перелік тактичних операцій, спрямованих на вирішення завдань, які стоять перед правоохоронними органами у ході розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво нерухомості. Розроблено оптимальний комплекс дій для кожної тактичної операції, висвітлено організаційно-тактичні особливості проведення деяких СРД в рамках тактичних операцій. Сформульовано низку пропозицій, спрямованих на

удосконалення практики розслідування шахрайств, пов'язаних з інвестуванням в будівництво нерухомості, уточнено окремі наукові категорії.

Ключові слова: шахрайство, будівництво, інвестування, криміналістична характеристика, забудовник, розслідування, слідча ситуація, взаємодія, слідчі (розшукові) дії, організація, тактичний прийом, тактичні операції.

SUMMARY

Kuzmenko S.S. Investigation of fraud involving investment in construction of real estate. – *The manuscripts.*

The thesis is for candidate's degree of law on specialty 12.00.09 – Criminal Procedure and Criminalistics; Forensic Examination; Operational-Search Activity. – Dnipropetrovskiy State University of Internal Affairs of the Ministry of Internal Affairs of Ukraine, Dnipro, 2019.

The dissertation on the monographic level investigates the theoretical and practical features of organizational and tactical support for the investigation of fraud associated with investing funds in the construction of real estate. Due to the thorough analysis, the state of scientific development of the problems of combating fraud related to investing funds in the construction of real estate objects has been determined, the main categories and concepts are considered, as well as the elements of the forensic description of the crimes of this category are outlined and characterized, and the correlation links between them.

In addition to the traditional elements of the content of the circumstances of the crime (time, place, conditions, etc.), the objective situation in the construction of real estate has been analyzed, taking into account the legal regime of the functioning of legal relations in this sphere and its influence on the definition of the object of a criminal offense, the choice of the method committing a crime, resulting in certain traces, the choice of victim of a criminal offense, etc.

The typical methods of fraud related to investing in construction of real estate objects are outlined and systematized. The signs characterizing the personality of the swindler are identified, as well as the circle of persons who can become victims of fraud in this category are identified.

The procedure of actions of police officers according to typical investigative situations of investigation is investigated, as well as the rules for creating versions. The peculiarities of the organizational and procedural interaction of the investigator with the operational units in the investigation of fraud in the field of real estate construction and with other supervisory authorities in the field of urban planning are outlined.

Based on the analysis of theoretical concepts regarding the concept and content of tactical operations, the author formed a list of tactical operations aimed at solving the problems faced by investigators, employees of operational units and other persons interacting with them in the investigation of fraud involving investment in construction costs real estate objects. A number of proposals aimed at improving the practice of investigating fraud involving investments in the construction of real estate objects are formulated, and certain scientific categories have been specified.

Key words: fraud, construction, investment, forensic characteristics, developer, investigation, investigative situation, interaction, investigation (search) actions, organization, tactical tool, tactical operations.