

ВІДКРИТИЙ МІЖНАРОДНИЙ УНІВЕРСИТЕТ РОЗВИТКУ ЛЮДИНИ
«УКРАЇНА»

ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ВНУТРІШНІХ СПРАВ
МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

КУЗЬМЕНКО СЕРГІЙ СЕРГІЙОВИЧ

УДК 343.98: 343.131

ДИСЕРТАЦІЯ

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

12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза;
оперативно-розшукова діяльність
(081 «Право»)

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук
(доктора філософії)

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело



С.С. Кузьменко

Науковий керівник –
Чаплинський Костянтин Олександрович,
доктор юридичних наук, професор

Київ - 2019

АНОТАЦІЯ

Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості. *Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.*

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук (доктора філософії) за спеціальністю 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність (081 – Право). – Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». – Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, Київ, 2019.

У дисертації на монографічному рівні досліджено теоретичні й практичні положення розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості. Визначено сутність криміналістичної характеристики таких злочинів, її складових елементів, наповнення, а також встановлено кореляційні зв'язки між ними.

Розкрито стан наукових досліджень проблем боротьби із шахрайствами у сфері будівництва нерухомості. Наголошено, що проблема методики розслідування шахрайства у сфері будівництва об'єктів нерухомості має комплексний характер, тому у роботі охоплено низку галузей знань, в межах яких проводилися дослідження з даної проблематики. Внаслідок проведеного комплексного аналізу, всі наукові дослідження, які є базисом для формування методики розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням грошових коштів в будівництво нерухомості, поділено на шість груп.

Дисертантом аргументовано, що через велику кількість взаємодіючих обставин, факторів, процесів та умов, в яких відбуваються як підготовчі дії, так і безпосередні дії із вчинення злочину даної категорії, обстановку вчинення шахрайства слід розглядати в розрізі законодавчого регулятивного законодавства у сфері будівництва нерухомості. 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 предмету злочинного посягання, обрання способу вчинення злочину, в наслідок якого утворюються певні сліди, вибір жертви злочинного посягання тощо. Доведено, що у 87% випадків шахрайства, пов'язані з інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості, «розмиті» в часі та просторі та охоплюють численну безліч об'єктів, які виступають місцями події.

Проведено ґрунтовний аналіз способів учинення шахрайств даної категорії. Акцентовано, що злочини, пов'язані із будівництвом об'єктів нерухомості, мають достатньо широкі межі, починаючи з придбання земельної ділянки (у різний спосіб) та отримання низки дозволів від контролюючих органів, 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 (участь у ЖКБ та попередній договір купівлі-продажу).

На підставі аналізу судово-слідчої практики, опитування практичних працівників, окреслено підготовчі заходи до вчинення кримінального правопорушення. Виокремлено способи шахрайств при інвестуванні коштів у будівництво об'єктів нерухомості та систематизовано їх на групи. До першої групи способів віднесено дії, якщо кошти за будівництво об'єктів нерухомості від інвесторів отримуються особами, які не являються держслужбовцями і не мають відношення до процесу будівництва нерухомості, зокрема: 1. Створення фіктивних юридичних осіб; 2. Фіктивний розіграш квартир у новобудові тощо. Друга група способів: шахрайство вчиняється особами, які мають відношення до процесу будівництва нерухомості, а також супроводження правочинів, пов'язаних із нею:

1. Оформлення інвестицій у будівництво шляхом укладання подвійних (потрійних) договорів купівлі-продажу об'єкта нерухомості; 2. Отримання забудовником дозволу на будівництво будинку певною кількістю поверхів і оголошення про цей намір інвесторам, а внаслідок будівництво будівлі з іншою кількістю поверхів; 3. Привласнення управителем (кредитором) грошових коштів, інвестованих у будівництво, без передачі їх за призначенням забудовнику; 4. Продовження діяльності із забудови об'єктів нерухомості у разі визнання забудовника банкрутом (що в подальшому стає підставою для припинення будівництва); 5. Збирання коштів від інвесторів та здійснення будівництва, не маючи всіх дозволів на забудову тощо. Третя група: шахрайське заволодіння інвестором грошима іншого інвестора через укладання договору відступлення права вимоги. В окрему групу віднесено й шахрайські дії при отриманні іпотечного кредиту. Виокремлено типові сліди у справах щодо шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості.

Встановлено типові ознаки осіб, які вчиняють шахрайства, пов'язані із інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості. Характеристика таких осіб здійснюється з позиції громадянства, регіону проживання, соціального становища, освіти, професії, сімейного стану тощо (соціально-демографічні ознаки). Розглядаються також вікові особливості та приналежність особи до певної статі (біологічні (фізичні) ознаки) та морально-психологічні особливості. З'ясовано криміналістично вагомі ознаки особи злочинця, а також складено його вірогідний портрет.

Наголошено, що шахрайством даної категорії нерідко займаються й організовані групи. Як показав аналіз судово-слідчої практики та опитування практичних працівників, шахрайство у сфері будівництва нерухомості в абсолютній більшості (72 %) вчиняється злочинним угрупованням (групою осіб за попередньою змовою (54 %) або ОЗГ (18 %)). Розглянуто перелік осіб, які можуть входити до складу злочинного угруповання. Зокрема, до складу групи можуть входити такі особи: 1) організатори, які є координаторами всіх

дій та гарантом реалізації злочинної схеми; 2) особи, які виконують рекламні функції; 3) особи, які відповідають за збір необхідного пакету документів: для отримання дозволу на забудову, документів на підставних осіб (у разі необхідності), документів, що посвідчують особу та ін.; 4) особи, які виконують роль менеджерів із продажу; 5) особи, які виконують фінансово-облікові функції; 6) особи, які здійснюють безпосереднє будівництво об'єктів нерухомості та інші допоміжні функції; 7) посадові особи органів місцевої влади, що мають повноваження із землевідведення, складання та ведення межових справ тощо; 8) особи, які мають відношення до видачі офіційних дозволів на забудову та відповідають за здійснення перевірки щодо законності будівництва об'єктів нерухомості та ін.

Виокремлено коло осіб, які можуть виступати як потерпілі. Визначено критерії їх віктимної поведінки, що проявляється у: не бажанні 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; не бажанні відстоювати свої права у разі їх порушення через зневіру та проблематичність розмежування шахрайських дій від цивільно-правових деліктів тощо.

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, а 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; 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; 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; ситуація № 4: кримінальне провадження відкрито внаслідок самостійного виявлення правоохоронними органами обставин, що свідчать про вчинення обману у відношенні інвесторів при забудові об'єктів нерухомості; 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; ситуація № 6: розпочате розслідування за фактом шахрайства, але дії шахраїв завуальовані під виглядом законних цивільно-правових угод.

Висвітлено порядок дій працівників поліції відповідно до типових слідчих ситуацій розслідування, а також правила побудови версій щодо події.

Окреслено характеристику взаємодії слідчого з оперативними підрозділами Національної поліції при розслідуванні правопорушень у сфері будівництва житла та з місцевими, державними органами, які реалізують державну політику у сфері містобудування, й іншими контролюючими органами. До аспектів, які характеризують взаємодію слідчого з оперативними підрозділами Національної поліції під час розслідування правопорушень у сфері житлового будівництва, можна віднести організаційну самостійність суб'єктів взаємодії; спільну їх діяльність, узгоджену за метою, місцем і часом; та

відповідне поєднання сил, засобів і методів щодо розкриття та розслідування кримінальних правопорушень у житлобудівництві.

Доведено, що особливість взаємодії слідчого з державними контролюючими у сфері будівництва житла органами обумовлюється рядом чинників, до яких слід віднести: наявність значної кількості не лише законодавчих, а й відомчих та міжвідомчих нормативно-правових актів, які наряду з будівельними стандартами регламентують й питання щодо отримання установчих, реєстраційних документів, ведення організаційно-управлінських документів, документів бухгалтерського обліку та звітності, документів, що підтверджують прийняття в експлуатацію об'єктів, закінчених будівництвом тощо.

На підставі аналізу теоретичних уявлень щодо поняття та змісту тактичної операції, сформований перелік тактичних операцій, спрямованих на вирішення завдань, які стоять перед слідчими, працівниками оперативних підрозділів та іншими взаємодіючими з ними особами у ході розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості. Наголошується, що визначити правильно кваліфікацію та виокремити серед інших злочинів шахрайства, пов'язані з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, можливо завдяки проведенню комплексу тактичних операцій щодо встановлення ознак, які свідчать про умисел, спрямований на вчинення такого шахрайства. Складовими цієї групи є наступні тактичні операції: «Збирання інформації щодо події та джерел криміналістично значимої інформації» та «Встановлення ознак шахрайства та відмежування його від інших правопорушень».

Крім того, важливим тактичним завданням є виявлення всіх фактів (епізодів) злочинної діяльності, спрямованої на шахрайське заволодіння коштами інвесторів та злочинних дій, які утворюють сукупність у підсумку. Основними з тактичних завдань є комплекс дій, спрямований на: встановлення осіб, які мають відношення до вчинення зазначеного шахрайства, з'ясування взаємовідносин цих осіб та характеру їх участі у

вчиненому злочині. У зв'язку із цим, доцільно проводити такі тактичні операції, як: «Розшук і затримання злочинців», «Виявлення співучасників», «Встановлення корумпованих зв'язків», «Виявлення епізодів», «Виявлення ознак організованості».

З'ясовано, що складний багатоетапний механізм фінансування та будівництва об'єктів нерухомості в Україні, із проходженням ряду процедур, пов'язаних із підготовкою та перевіркою документації, отриманням відповідних дозволів та наданням необхідних документів до відповідних інстанцій тощо зумовлює вирішення завдань, спрямованих на: з'ясування переліку документів, які мають відношення до справи та мають доказове значення; встановлення їх місцезнаходження та осіб, у володінні яких вони знаходяться; визначення способу та порядку їх вилучення; подальше дослідження та оцінка отриманих результатів.

Вирішення вказаних завдань у комплексі слідчих (розшукових) дій, НСРД, ОРЗ та інших заходів складає тактичну операцією «Документ». Якщо ж необхідно виконати проміжне завдання у конкретній ситуації, досягнення якого можливе тільки у комплексі заходів, можна спланувати вказану тактичну операцію у більш вузьких варіантах: «Пошук документів», «Вилучення документів», «Огляд документів», «Дослідження документів», «Аналіз та використання інформації, отриманої з документів», «Збереження документів» тощо.

Розроблений оптимальний комплекс дій (процесуальних дій, НСРД, ОРЗ, організаційні заходи, проведення ревізій тощо) для кожної тактичної операції, висвітлено організаційно-тактичні особливості проведення деяких слідчих (розшукових) дій в рамках тактичних операцій. Узагальнено та виокремлено тактичні помилки й прорахунки, яких припускаються працівники слідчих та оперативних підрозділів поліції 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.

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

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ 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. (Кыргызская Республика)

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:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Кузьменко С.С. Деякі питання проведення обшуку у справах про шахрайства у 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.

5. 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.

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. – The Dnipropetrovs'k State University of Internal Affairs, Kiev, 2019.

The dissertation on monographic level investigates the theoretical and practical aspects of the investigation of fraud associated with investing funds in the construction of real estate. The essence of forensic characterization of such crimes, its constituent elements, filling, and also correlation relations between them is established.

The state of scientific researches on problems of struggle against fraud in real estate construction is revealed. It was emphasized that the problem of the method of investigating fraud in the field of real estate construction is complex, therefore the work covered a number of branches of knowledge, within which research was conducted on this issue. As a result of the integrated analysis, all scientific research, which is the basis for the formation of a method for investigating fraud involving investment in real estate, is divided into six groups.

The dissertation argues that because of the large number of interacting circumstances, factors, processes and conditions in which there are both preparatory actions and immediate actions in committing a crime of this category, the situation of fraud should be considered in the context of legislative and regulatory legislation in the field of real estate construction. 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. It is proved that in 87 % of cases of fraud involving the investment of funds in the construction of real estate, «blurred» in

time and space and cover a large number of objects that serve as the venue of the event.

A thorough analysis of the methods of committing fraud in this category has been conducted. It is accentuated that the crimes connected with the construction of real estate objects have rather wide limits, starting with the acquisition of land (in different ways) and obtaining a number of permits from the controlling bodies, ending with the introduction of the construction object into operation and state registration of the right ownership of it.

It is revealed that when investing funds in the construction of real estate objects are used as mechanisms clearly recognized by the law , and those not explicitly prescribed in the regulatory legal documents regulating investment activity in the field of construction of real estate. Moreover, the latter occur in 91 % of cases.

Based on the analysis of forensic practice, interviews with practitioners, preparatory measures for the commission of a criminal offense are outlined. The ways of fraud when investing funds in the construction of real estate objects are singled out and systematized into groups. The first group of methods includes actions if the funds for the construction of real estate from investors are received by persons who are not civil servants and are not related to the process of construction of real estate, in particular: 1. Creation of fictitious legal entities; 2. Fictitious drawing of apartments in a new building and so on. The second group of methods: fraud committed by persons involved in the process of construction of real estate, as well as the maintenance of transactions related to it: 1. Making investment in construction by concluding double (triple) contracts for the sale of real estate; 2. Getting a developer permission to build a house with a certain number of floors and announcing this intention to investors, and as a result of the construction of a building with a different number of floors; 3. Assignment by the trustee (creditor) of funds invested in construction, without the transfer of their intended developer; 4. Continuation of activity on the development of real estate in case of recognition of the developer bankrupt (which subsequently becomes the

basis for termination of construction); 5. Collection of funds from investors and construction, not having all development permits, etc. Third group: the fraudulent acquisition of the investor by the money of another investor through the conclusion of the contract of assignment of the claim. A separate group also includes fraudulent actions in obtaining a mortgage loan.

Typical traces in cases of fraud related to investing funds in the construction of real estate objects that can be found during the study of information, which is the content of contracts, receipts, checks, receipts, accounting journals, information, invoices, etc., are singled out. either by detecting material forgery of documents used for fraud. Traces can also be stored in the memory of the computer, in the memory of people, as well as on other material media.

The typical signs of persons who commit fraud involving investment in construction of real estate objects are established. Characteristics of such persons are carried out from the standpoint of citizenship, region of residence, social status, education, occupation, marital status, etc. (socio-demographic characteristics). Age features and affiliation of a person to a certain gender (biological (physical) signs) and moral and psychological peculiarities are also considered. Criminologically significant signs of the person of the offender, as well as his likely portrait, have been made.

It has been pointed out that organized crime groups often deal with this category. As shown by the analysis of forensic practice and interviews with practitioners, real estate fraud in the vast majority (72 %) is committed by a criminal group (a group of persons under a previous conspiracy (54 %)). The list of persons who may be part of a criminal group is considered. In particular, the group may include the following persons: 1) organizers who are coordinators of all actions and guarantors of the implementation of the criminal scheme; 2) persons performing promotional functions; 3) persons responsible for collecting the required package of documents: for obtaining a building permit, documents for falsehoods (if necessary), documents certifying a person, etc.; 4) persons acting as sales managers; 5) persons performing financial and accounting functions;

6) persons who carry out direct construction of real estate objects and other auxiliary functions; 7) officials of local authorities, who have powers of land allocation, drawing up and conducting border trials, etc.; 8) persons related to the issuance of official building permits and responsible for verifying the legality of the construction of real estate objects, etc.

The circle of people who can act as victims is singled out. The criteria for their victim behavior are determined, as follows: unwillingness to seek help from specialists for clarification and verification of a number of legal issues; not enough meticulous approach to the choice of the developer; insufficient legal awareness and trust in relation to the developer's actions; insufficient control over the activities of the developer during construction work; disrespectful attitude towards the study of the contents of the documents being processed; not applying to law enforcement agencies in case of detecting violations during construction and commissioning of objects of the real estate; not wanting to assert their rights in case of their violation because of despondency and the problem of delineation of fraudulent actions from civil and legal cases, etc.

The typical investigative situations of fraud investigations related to investing funds in the construction of real estate objects are singled out and systematized. In particular, situation No. 1: criminal proceedings were opened on the application of the person (s) who invested in construction of the property, and subsequently it became known to him that the developer had not planned to complete the started construction in advance. The signs of fraud are obvious, the trail is informative enough, there is information about criminals or such information is insignificant; Situation No. 2: The criminal proceedings are open on the application of the person (s) who invested in the construction of the property that has been completed and put into operation. However, the owners of the real estate subsequently realized that they became victims of fraud, since the ownership of objects of newly built housing was obtained illegally by the fault of developers; Situation No. 3: Criminal proceedings are open on the application of a representative of a legal entity on the fact of illegal building or other violations of

the law. During the investigation, it became known about investors who did not realize that they had invested in construction of real estate, which as a result was illegal; Situation No. 4: The criminal proceedings are open due to the fact that law enforcement agencies have identified themselves as circumventing the deception against investors in the construction of real estate; Situation No. 5: Investors who have lost their money invested in the construction of real estate, which as a result have ceased to be subject to a statement about fraud committed in relation to them. The signs of fraud are not obvious, since there are good reasons to believe that the developer was left without sources of funding under the influence of economic instability and, due to unforeseen circumstances, was forced to cease the construction of residential buildings, being on the verge of bankruptcy; Situation No. 6: An investigation into fraud has begun, but fraudsters' actions are veiled under the guise of legal civil law agreements.

The procedure of actions of police officers according to typical investigative situations of investigation is investigated, as well as the rules for creating versions of the event as a whole, for example, regarding the criminal nature of the actions, as well as individual facts.

The description of the interaction of the investigator with the operational units of the National Police in investigating offenses in the sphere of housing construction and with local, state authorities implementing the state policy in the field of urban planning and other supervisory bodies is outlined. To the aspects that characterize the interaction of the investigator with the operational units of the National Police during the investigation of offenses in the field of housing construction, one can include the organizational independence of the subjects of interaction; their joint activity, agreed upon by purpose, place and time; and the appropriate combination of forces, means and methods for the disclosure and investigation of criminal offenses in housing construction.

It is proved that the specificity of the interaction of the investigator with the state controllers in the field of housing construction is determined by a number of factors, which should include: the presence of a significant number of not only

legislative, but also departmental and interagency regulatory acts, which, along with the construction standards, regulate the issue of obtaining foundation, registration documents, management and organizational documents, accounting and reporting documents, documents confirming the acceptance into operation of the facility in, completed construction and so on.

Based on the analysis of theoretical concepts regarding the concept and content of the tactical operation, a list of tactical operations aimed at solving the problems faced by investigators, employees of operational units and other persons interacting with them during the investigation of fraud involving investment in construction real estate projects. It is noted that determining the right qualification and distinguishing among other crime crimes related to investing funds in the construction of real estate, possibly due to the implementation of a set of tactical operations to establish signs that indicate the intention to commit such fraud. The components of this group are the following tactical operations: «gathering information about the event and sources of forensic information» and «establishing signs of fraud».

In addition, an important tactical task is to identify all the facts (episodes) of criminal activity, aimed at fraudulent seizure of investors' funds and criminal acts that form the aggregate in the end. The main tactical tasks are a set of actions aimed at: establishing persons involved in the commission of the said fraud, ascertaining the relationship between these persons and the nature of their participation in the crime. In this regard, it is advisable to carry out such tactical operations as «tracing and apprehending criminals», «identifying accomplices», «establishing corrupt connections», «detecting episodes», «identifying signs of organization».

It was clarified that the complex multi-stage mechanism of financing and construction of real estate objects in Ukraine, passing a number of procedures related to the preparation and examination of documentation, obtaining appropriate permits and providing the necessary documents to the relevant authorities, etc., leads to solving the tasks aimed at: clarification of the list of documents relevant to

the case and having probative value; establishing their location and the persons in whose possession they are located; determination of the method and order of their extraction; further research and evaluation of the results.

If you need to perform an intermediate task in a specific situation, whose achievement is possible only in a set of activities, you can plan the specified tactical operation in more limited options: «Document Search», «Document Removal», «Document Review», «Document Research», «Analysis and the use of information received from documents», «Saving documents», etc.

The optimal set of actions for each tactical operation was developed, organizational-tactical features of carrying out of some investigative (search) actions in the framework of tactical operations were elucidated. The tactical errors and miscalculations, which are assumed by investigators and operational units during the investigation of crimes of this category, are summarized and isolated.

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 reception, tactical operations.*

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ 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. (Кыргызская Республика)

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:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Кузьменко С.С. Деякі питання проведення обшуку у справах про шахрайства у 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.

5. 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.

ЗМІСТ

ВСТУП	1
Розділ 1. КРИМІНАЛІСТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ШАХРАЙСТВА, ПОВ'ЯЗАНОГО З ІНВЕСТУВАННЯМ КОШТІВ У БУДІВНИЦТВО ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, ТА СТАН РОЗРОБЛЕНОСТІ ПРОБЛЕМИ.....	10
1.1. Стан наукових досліджень проблем боротьби із шахрайством у сфері будівництва об'єктів нерухомості	10
1.2. Обстановка вчинення шахрайства в розрізі регулятивного законодавства у сфері будівництва об'єктів нерухомості.....	20
1.3. Способи вчинення шахрайства	35
1.4. Характеристика особи шахрая та потерпілого	57
Висновки до розділу 1	68
Розділ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА, ПОВ'ЯЗАНОГО З ІНВЕСТУВАННЯМ КОШТІВ У БУДІВНИЦТВО НЕРУХОМОСТІ	71
2.1. Криміналістичний аналіз первісної інформації та визначення основних напрямів розслідування залежно від типових слідчих ситуацій	71
2.2. Взаємодія слідчого з оперативними підрозділами при розслідуванні шахрайств у сфері будівництва нерухомості та з іншими контролюючими органами у сфері містобудування	82
Висновки до розділу 2	96
Розділ 3. КОМПЛЕКСИ ТАКТИЧНИХ ОПЕРАЦІЙ ПРИ РОЗСЛІДУВАННІ ШАХРАЙСТВ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ІНВЕСТУВАННЯМ КОШТІВ У БУДІВНИЦТВО ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ.....	98
3.1. Тактичні операції щодо збирання первинної інформації про обставини події та встановлення ознак шахрайства	98

	21
3.2. Тактичні операції, спрямовані на встановлення та викриття осіб, які мають відношення до факту шахрайства.....	118
3.3. Особливості проведення тактичної операції «Документ».....	146
Висновки до розділу 3	166
ВИСНОВКИ	169
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	174
ДОДАТКИ	194

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ГУНП	–	Головне Управління Національної поліції
ГК		Господарський Кодекс
ДАБІ		Державна архітектурно-будівельна інспекція
ДМСУ		Державна міграційна служба України
ЄРДР	–	Єдиний реєстр досудових розслідувань
ІСІ		Інститут спільного інвестування
КК	–	Кримінальний кодекс
КПК	–	Кримінальний процесуальний кодекс
МВС	–	Міністерство внутрішніх справ
НДЕКЦ	–	Науково-дослідний експертно-криміналістичний центр
ОРЗ		Оперативно-розшукові заходи
СОГ	–	Слідчо-оперативна група
СРД	–	Слідчі (розшукові) дії
НСРД	–	Негласні слідчі (розшукові) дії
ЦК		Цивільний Кодекс
ЦНАП		Центр надання адміністративних послуг
ФОН		Фонд операцій з нерухомістю
ФФБ		Фонд фінансування будівництва

ВСТУП

Обґрунтування теми дослідження. 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 нерідко 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 коштами 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 ефективне

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.

Підгрунття дисертаційного дослідження становлять основоположні роботи вчених в галузі юриспруденції, зокрема: В.П. Бахіна, Р.С. Белкіна, А.Ф. Волобуєва, В.І. Гаєнка, С.В. Головіна, 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. Черноус, 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. Андреев, А.В. Вавриш, О.В. Дикий, С.М. Князев, 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. Андрієв 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, грантами. 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, Основним напрямом наукових досліджень Відкритого міжнародного університету розвитку людини «Україна» на 2014-2018 рр.

Мета і завдання 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 *завдань*:

– визначити стан розробленості проблеми розслідування шахрайства у сфері будівництва об'єктів нерухомості на підставі аналізу теоретичних поглядів вчених;

здійснити науковий аналіз обстановки вчинення шахрайства в розрізі регулятивного законодавства у 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 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;

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

– розробити оптимальний комплекс дій (СРД, 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 використана 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 використовувалося 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 (розділ 1,2,3). *Функціональний метод* використано при формуванні особливостей проведення тактичних операцій (розділ 3). *Соціологічні та статистичні методи* використано при узагальненні результатів анкетування, аналізі слідчої та судової практики розслідування злочинів за ст. 190 КК України, аналізі статистичної інформації Генеральної прокуратури 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 криміналістичного забезпечення розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості. У ході наукового аналізу проблеми з'ясовано та обґрунтовано ряд положень, висновків і рекомендацій, що вирізняються науковою новизною та мають важливе теоретичне й практичне значення.

Основні наукові положення, які виносяться на захист:

1. Встановлення особливостей структурних елементів криміналістичної характеристики шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості та кореляційних зв'язків між ними. З огляду на зазначене:

– здійснено науковий аналіз обстановки вчинення шахрайства в розрізі регулятивного законодавства у сфері будівництва об'єктів нерухомості. 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 предмету злочинного посягання, обрання способу вчинення злочину, в наслідок якого утворюються певні сліди, вибір жертви злочинного посягання тощо;

– визначено предмет злочинного посягання, що визначається, залежно від способу вчинення шахрайства. У більшості випадків дії шахраїв спрямовані на заволодіння грошовими коштами, виділеними інвесторами для будівництва об'єктів нерухомого майна;

– з'ясовано систему типових способів підготовки, вчинення та приховування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості;

– визначено криміналістичні ознаки, що характеризують особу злочинця з позиції громадянства, регіону проживання, соціального становища, освіти, професії, сімейного стану тощо (соціально-демографічні

ознаки). Мають значення також вікові особливості та приналежність особи до певної статі (біологічні (фізичні) ознаки) та морально-психологічні особливості. З'ясовано криміналістично вагомі ознаки особи злочинця, а також складено її вірогідний портрет;

– визначено коло осіб, які можуть бути потерпілими та окреслено основні їх поведінкові детермінанти.

2. Висвітлення особливостей ситуаційного моделювання через з'ясування «слідчої ситуації» та вибір правильного алгоритму дій під час розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, що сприяє встановленню криміналістично значимих обставин розслідуваної події та висуненню версій. Крім того, підхід до розслідування через з'ясування «слідчої ситуації» орієнтує слідчого у виборі правильного алгоритму дій як в цілому, так і окремої слідчої (розшукової) дії.

3. Визначення напрямків взаємодії слідчого з працівниками оперативних підрозділів у справах про шахрайства, пов'язані з інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості, зокрема: 1) їх спільна діяльність, у формі процесуальної взаємодії; 2) спільна діяльність у формі організаційної взаємодії; 3) спільна діяльність у формі організаційно-процесуальної взаємодії. Успішність розслідування шахрайств у сфері будівництва житла багато в чому залежить й від ефективної взаємодії з місцевими, державними органами, які реалізують державну політику у сфері містобудування (з питань проектної документації, будівельних норм, стандартів, правил, положень містобудівної документації, технічних умов, інших нормативних документів під час виконання підготовчих і будівельних робіт) у тому числі й взаємодії з іншими контролюючими органами у сфері містобудування.

4. Формування, на підставі аналізу теоретичних уявлень щодо поняття та змісту тактичної операції, переліку тактичних операцій, спрямованих на вирішення завдань, які стоять перед слідчими, працівниками оперативних підрозділів та іншими взаємодіючими з ними особами у ході розслідування

шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості. До них віднесено такі: «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».

5. Розроблення оптимального комплексу дій, що складається з: СРД, НСРД, ОРЗ, організаційних заходів, проведення ревізій тощо для кожної тактичної операції та висвітлення організаційно-тактичних особливостей їх проведення.

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 Дніпропетровської місцевої прокуратури № 1 Дніпропетровської області від 17.05.2018, Дніпропетровського НДЕКЦ МВС України від 15.06.2018).

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).

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.

Розділ 1

КРИМІНАЛІСТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ШАХРАЙСТВА, ПОВ'ЯЗАНОГО З ІНВЕСТИВАННЯМ КОШТІВ У БУДІВНИЦТВО ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, ТА СТАН РОЗРОБЛЕНОСТІ ПРОБЛЕМИ

1.1. Стан наукових досліджень проблем боротьби із шахрайством у сфері будівництва об'єктів нерухомості

Будівельна сфера стратегічний сегмент національної економіки, а будівництво високодохідний її напрям. Втім, там, де має місце отримання значних здобутків, завжди можуть бути зловживання. Вкладення інвестицій у будівництво хоча і залишається популярним та перспективним, однак будівельна галузь все частіше піддається злочинним посяганням, передусім на власність.

Махінації у сфері торгівлі нерухомістю набувають все більш широкого масштабу. Злочинці відмивають кошти завдяки операціям з купівлі-продажу об'єктів нерухомості, здійснюють інвестиції у будівництво житла, незаконно отримують нерухомість у власність тощо. Такі операції з легалізації злочинних доходів можуть мати навіть міжнародний характер [169].

Аналіз юридичної літератури показав, що сфера будівництва у різні часи привертала увагу як науковців, так і практиків. Не оминалися увагою й проблеми боротьби із злочинними посяганнями у цій сфері, у тому числі й шахрайствами у різних його проявах [80].

З метою виділення напрямів розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, що сьогодні потребують подальшої наукової розробки, удосконалення та запровадження принципово нових положень, проведемо ґрунтовний аналіз сучасного стану наукових розробок у цьому аспекті.

Проблема шахрайства у сфері будівництва об'єктів нерухомості має комплексний характер, що зумовлюється багатьма факторами як

організаційного, так і правового характеру. Саме тому значна частина юридичних наук і дисциплін покликані своїми науковими розробками та рекомендаціями сприяти ефективному розв'язанню проблеми боротьби зі злочинністю шляхом своєчасного та якісного запобігання, виявлення, розкриття та розслідування злочинів [40, с. 234].

У цьому контексті імпонує думка А.В. Вавриша, який наголошує, що сфера будівництва є надзвичайно багатогранною та об'єднує навколо себе не лише окремі галузі господарської діяльності, а й чималу кількість різних економічних, підприємницьких, фінансових, правових та інших процесів. Зазначене зумовлює необхідність дослідження будівельної галузі в площині законодавчого забезпечення здійснення таких процесів в адміністративно-правовому, цивільно-правовому, кримінально-правовому та процесуальному, криміналістичному, а також кримінологічному аспектах [17, с. 24].

Ефективне розслідування шахрайств у сфері будівництва є неможливим без комплексного дослідження факторів і процесів, що зумовлюють учинення таких, а також без з'ясування механізмів і способів дій, правової регламентації правовідносин у сфері будівництва нерухомості.

Слід сказати, що у низці робіт приділяється увага адміністративно-правовим відносинам у галузі будівництва та підставам адміністративної відповідальності за порушення у галузі будівництва, розробленню методики виявлення та встановлення взаємозв'язку між економічними елементами витрат на всіх етапах реалізації інвестицій в будівництво [158; 153].

Так, досліджуючи адміністративно-правові засади державного контролю у сфері будівництва, В.О. Ромасько запропонував перелік спеціальних ознак державного контролю у сфері будівництва, в основу яких поклав його мету та завдання, об'єкт та предмет, а також систему суб'єктів, які його здійснюють; визначив загальний об'єкт адміністративно-правового регулювання у сфері будівництва, яким є як саме будівництво, так і тісно пов'язані із ним відносини [152, с. 7].

Дослідженню процесу еволюції інвестиційного процесу під впливом

сутнісних змін грошей приділив увагу К.В. Полівода, який довів, що мобілізація власних інвестиційних коштів та їх спрямування у житлове будівництво здатні забезпечити стабільне економічне зростання [115].

У свою чергу, А.В. Воробйов обґрунтував теоретичні засади і надав практичні рекомендації щодо удосконалення системи державного управління інвестиційною діяльністю в будівництві, визначив механізм активізації інвестиційної діяльності в будівництві, висловив низку пропозицій вдосконалення механізму державного управління інвестиційним процесом у будівництві [30].

Водночас теоретичні положення щодо механізмів інвестування та фінансування житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб через фонди фінансування будівництва, інститути спільного інвестування, фонди операцій із нерухомістю тощо, докладно розглянуті у роботі П.С. Покатаєва [114].

Низка робіт присвячена теоретико-методологічним засадам дослідження ринку нерухомості, зокрема: визначенню соціально-економічних й історичних особливостей формування та розвитку ринку нерухомості, дослідженню динаміки житлового будівництва в Україні, висвітленню проблем, що перешкоджають розширенню будівництва нового житла, визначенню напрямків вдосконалення державного програмування у сфері нерухомості та визначенню способів фінансування придбання житла громадянами [107; 166].

Вченими цивільно-правового напрямку в основному приділяється увага розвитку правового регулювання відносин у сфері будівництва та вдосконаленню таких правовідносин [86; 148].

Серед ряду робіт заслуговують на увагу здобутки Л.І. Радченко, який всебічно дослідив особливості правового механізму залучення (інвестування) коштів у сферу будівництва нерухомості і визначив правовий статус суб'єктів житлового будівництва. Автором проаналізовано систему цивільно-правових договорів у сфері інвестування у будівництво нерухомості, що

забезпечують виконання обов'язків учасників житлового будівництва і розкрито механізм захисту суб'єктивних прав учасників фінансових механізмів будівництва нерухомості [148].

Слід сказати, що вчиненню злочинів, пов'язаних з інвестуванням коштів громадян у будівництво об'єктів нерухомості, нерідко передують самовільне заняття земельної ділянки з подальшим будівництвом. В доктрині кримінального законодавства в Україні існує декілька праць, присвячених дослідженню питань кримінальної відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво [47; 98; 41].

Ускладнення криміногенної ситуації у сфері будівництва зумовило необхідність цільових досліджень у напрямі розроблення та впровадження в практичну діяльність правоохоронних органів системи заходів щодо запобігання шахрайствам й іншим злочинам проти власності у сфері будівництва. Ураховуючи сучасний стан криміногенної обстановки в державі, складну економічну й суспільно-політичну ситуацію, запобігання злочинам проти власності є предметом дослідження багатьох вітчизняних учених-кримінологів [17, с. 23; 93; 142].

Особливої уваги заслуговує тенденція щодо збільшення кількості організованих груп та злочинних організацій, які діють у сфері незаконного обороту житлової нерухомості, що свідчить про перехід злочинності з площини простої групової в системну організовану форму [39, с. 1].

Слід сказати, що останнім десятиріччям на фоні криміналізації сфери обігу нерухомості з'явилася численна кількість робіт, які висвітлюють велику кількість питань, пов'язаних із детермінацією та попередженням злочинності у вказаній сфері як на первинному, так і вторинному ринку.

Так, виявленню важливих кримінологічних особливостей функціонування ринку нерухомості в Україні та розробленню пропозицій щодо вдосконалення діяльності органів внутрішніх справ у боротьбі з шахрайством з нерухомістю і подолання його негативних соціальних наслідків присвячено роботу А. В. Микитчика «Кримінологічні засади

запобігання шахрайству з нерухомістю» [100].

У дисертаційному дослідженні «Кримінологічні засади вивчення і попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості в Україні» О.В. Дикий дослідив питання попередження злочинності у сфері обороту житлової нерухомості, розглянув механізм правового регулювання інституту житлової нерухомості в Україні та системи злочинів у сфері обороту житлової нерухомості, визначив кримінологічну характеристику злочинності у сфері обороту житлової нерухомості та особливості її детермінації [39].

Окремою проблемою визнав криміналізацію відносин з фінансування будівництва об'єктів житлової нерухомості Г.М. Чернишов, розглянувши у дисертації «Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження» спектр питань, пов'язаних із кримінологічною характеристикою фінансового шахрайства у цій сфері, його показниками, детермінантами, впровадженням пріоритетних напрямків попередження злочинності на ринку первинної нерухомості тощо [179].

Відсутність належного рівня фінансування та контролю, викликаного кризою ліквідності банківської системи України, призвело до збільшення кількості вчинених шахрайств й у сфері іпотечного кредитування житлового будівництва багатоквартирних будинків. Комплексним дослідженням шахрайства у сфері іпотечного кредитування, його кримінально-правової характеристики та запобігання злочинним проявам стало дисертаційне дослідження Р.А. Запорожець [44, с. 27]. По суті, за своїм змістом та структурою ця робота є одним із перших у вітчизняному кримінальному праві та кримінології досліджень у цьому напрямку, де обґрунтовується необхідність усунення колізій та суперечностей у нормативно-правових актах, наголошується на приведенні нормативно-правової бази до міжнародних стандартів, які існують у сфері нормативного регулювання діяльності суб'єктів іпотечних правовідносин, законодавчого закріплення їх прав та обов'язків з метою зменшення можливості вчинення шахрайств [44, с. 27].

Слід зауважити, що запобігання злочинам у сфері будівництва є предметом дослідження і ряду зарубіжних учених-кримінологів: Я.Г. Мадатова [95], Є.В. Белова [8] та інших.

У роботах Ю.Л. Шуляк, В.Р. Мойсика розглядаються питання кримінальної відповідальності за дії, пов'язані із обманом та зловживанням довірою [196; 103].

Не оминули увагою проблеми шахрайств, у тому числі й пов'язаних із вкладенням інвестицій у будівництво тощо, вчені в галузі оперативно-розшукової діяльності.

Так, М.В. Яцків, досліджуючи питання виявлення шахрайств із використанням «фінансових пірамід», визначив їх сутність, класифікував способи, охарактеризував перспективні напрямки організаційно-тактичного положення виявлення шахрайств із використанням «фінансових пірамід» та їх інформаційно-аналітичне забезпечення, визначив тактичні положення застосування економічного аналізу шахрайств із використанням «фінансових пірамід» [205].

Дослідження В.В. Тацієнка присвячено питанням виявлення та розслідування податкових злочинів, учинених у сфері будівельної діяльності. В основному у роботі розглядаються організаційно-тактичні основи виявлення податкових злочинів, учинених у сфері будівельної діяльності та тактичні основи проведення оперативно-розшукових заходів та негласних слідчих розшукових дій [167].

Досліджуючи шахрайства, учинені групою осіб у сфері інвестування будівництва, Х.М. Михайлова до елементів організації діяльності з виявлення таких шахрайств відносить: 1) інформаційно-аналітичну роботу: вивчення, аналіз, оцінку оперативної обстановки; 2) планування діяльності оперативних підрозділів з виявлення злочинів; 3) розміщення сил та засобів оперативних підрозділів ДСБЕЗ; 4) взаємодію з оперативними підрозділами, іншими службами, правоохоронними, контролюючими органами; 5) облік та оцінку результатів діяльності оперативних підрозділів; 6) контроль з боку

керівництва за здійсненням ОРД [101, с. 10].

Цінність вказаних робіт проявляється здебільшого для оперативних служб щодо виявлення таких злочинів.

Слід констатувати, що перелічені вище праці безпосередньо не стосуються проблематики розслідування шахрайств у сфері будівництва об'єктів нерухомості. Між тим, окремі положення, які в них досліджено та розкрито, можуть послужити базисом для побудови криміналістичної характеристики злочинів даної категорії та методики розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням грошових вкладень у будівництво об'єктів нерухомості в цілому.

В рамках формування методики розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням грошових коштів у будівництво об'єктів нерухомості, особливу цінність становлять праці, в яких висвітлюються питання щодо методики розслідування шахрайств, а також суміжних із ними злочинів, у тому числі злочинів економічної спрямованості.

Наукові основи комплексної методики розслідування економічних злочинів заклад у своїй докторській дисертації А.Ф. Волобуев [26].

У свою чергу, В.П. Корж сформулювала базис для подальших наукових досліджень методики розслідування злочинів економічної спрямованості, вчинених організованими злочинним утвореннями. Її праці присвячені важливим теоретичним проблемам сутності та поняттю економічної злочинності, криміналістичній класифікації економічних злочинів та формуванню методики розслідування вказаних злочинів тощо [57]. Концептуальні основи розслідування корисливих злочинів визначені й у наукових працях В.В. Тіщенко [170]. Особливості предмета доказування у кримінальних провадженнях про економічні злочини та їх вплив на методику розслідування розглянуті у роботі О.В. Пчеліної [146].

На фоні докорінних змін економічного життя України в умовах не завжди послідовного реформування законодавства з'явилась низка деформацій у ринкових відносинах, зокрема різке зростання тіньового сектору економіки та

поширення економічної злочинності у фінансовій сфері. Одним із перших виявив високий рівень зацікавленості цією сферою та заклав базис для подальших досліджень методики розслідування шахрайств із фінансовими ресурсами С.С. Чернявський, який у своїй докторській дисертації провів комплексне дослідження феномена фінансового шахрайства та проблем розслідування злочинів, пов'язаних з ним, розкрив співвідношення фінансового шахрайства з тіньовою економікою, організованою злочинністю та корупцією, провів структурний аналіз механізму фінансового шахрайства, в основі якого виокремив класифікаційні групи способу. Ним обґрунтовано підходи до формування комплексної криміналістичної методики розслідування фінансового шахрайства, а також напрями формування окремих методик, яка має значення для подальшого наукового забезпечення протидії злочинності [184].

Слід звернути увагу, що С.С. Чернявським охоплено достатньо широкий спектр проблем, пов'язаних із розслідуванням шахрайства. Об'єктом уваги вченого стали й сфери банківського кредитування, сфері фінансування будівництва житла тощо [186; 183].

Питання криміналістичної характеристики шахрайства з фінансовими ресурсами та визначення основних напрямів його розслідування охоплювалися й у роботі Т.В. Охримчук, яка на фоні інших здобутків визначила особливості використання спеціальних знань і деякою мірою вдосконалила тактику проведення окремих слідчих дій в контексті кредитно-фінансового законодавства України [111].

Організація та планування роботи слідчих і оперативних підрозділів, типові ситуації, слідчі версії, які висуваються при розслідуванні шахрайства з фінансовими ресурсами, тактичні операції при розслідуванні шахрайств даної категорії стали об'єктом дослідження О.В. Курман [88].

Криміналістичне забезпечення розслідування шахрайства з фінансовими ресурсами розглянуто й у роботі Т.О. Мудряк [104].

Сфера виконання господарсько-договірних зобов'язань стала об'єктом

дослідження Є.В. Дехтярьова [37].

Слід зауважити, що, починаючи з 2007 року, активізувалися дослідження, пов'язані із розслідуванням шахрайств у сфері нерухомості. Дані роботи з'явилися на фоні недосконалості та незбалансованості чинного законодавства, відсутності системи та координації у роботі державних органів, недосвідченістю учасників правовідносин, що сприяло стрімкій криміналізації сфери обігу нерухомості в Україні. Замість легального, системного, цивілізованого ринку житла виникло явище, яке може бути охарактеризовано як «обіг житлової нерухомості» з ознаками кримінальної діяльності. Значна кількість поодиноких злочинів та системна злочинна діяльність утворили окремий вид злочинності у сфері обігу житлової нерухомості [39].

Однією з перших присвятила увагу розслідуванню шахрайства, пов'язаного із відчуженням приватного житла, Н.В. Павлова, яка комплексно дослідила теоретичні та практичні проблеми стосовно розслідування шахрайств, учинених у сфері приватного житла, та запропонувала шляхи їх вирішення [113]. Проте в основному увага вченої була прикута до проблем розслідування на вторинному ринку житла.

Посилаючись на той факт, що у вітчизняній криміналістичній науці відсутні спеціальні монографічні дослідження, присвячені методиці розслідування злочинів, спрямованих на заволодіння житлом, Д.М. Андріїв комплексно дослідив дану проблематику, охопивши не тільки шахрайство, а більш широкий спектр злочинів, які вчиняються у сфері обігу нерухомості (вбивство, вимагання, шахрайства КК України) [1].

Таким чином, ми бачимо, що сфера як первинного, так і вторинного ринку 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. Інші спрямовували зусилля на попередження злочинів у вказаній сфері та визначення шляхів та методів

боротьби із протиправними проявами. Треті у своїх наукових працях намагалися провести кримінально-правовий аналіз таких діянь та визначити, які з них підпадають під ознаки діянь, передбачених Кримінальним кодексом України, а які підлягають цивільній відповідальності. Інші вчені започаткували основи методики розслідування шахрайств у різних його проявах, у тому числі пов'язаних із заволодінням нерухомістю на первинному та вторинному ринку.

Особливу цінність для формування методики розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням грошових коштів в будівництво нерухомості, для нас становлять праці, в яких започатковувалися основи методики розслідування шахрайств. Проте маємо констатувати, 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.

Найбільш близькою для обраного нами напряму виявилася робота І.М. Попової «Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла», в якій було покладено основи методики розслідування шахрайств на первинному ринку нерухомості [117]. Між тим, робота була виконана у 2011 році, тобто за часів чинності кримінально-процесуального законодавства 1961 року. У зв'язку із чим низка принципово важливих положень втрачає свою актуальність через істотні розбіжності з чинним кримінально-процесуальним законодавством. Крім того, змістовне вивчення основних положень роботи показало, що деякі з них потребують удосконалення та подальшого розвитку. Водночас такий важливий напрям, як взаємодія слідчих з працівниками ДСБЕЗ, органами місцевого самоврядування, державної адміністрації, банками, департаментом державної будівельної інспекції та іншими контролюючими органами, потребує докладного аналізу. Необхідність вилучення та подальшого дослідження

великої кількості документації у різних інстанціях зумовлює необхідність у розгляді особливостей тимчасового доступу до речей та документів.

Отже, значна кількість питань з розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво, залишається нерозглянутою. Тому проведений аналіз вказує на необхідність окремого дослідження проблем розслідування шахрайств, пов'язаних із вкладенням інвестицій у будівництво об'єктів нерухомого майна громадян. Наразі у практичній діяльності з цього напрямку існує коло питань, що потребують глибокого і всебічного вивчення.

2.2. Обстановка вчинення шахрайства в розрізі регулятивного законодавства у сфері будівництва об'єктів нерухомості

Відомо, що обстановка вчинення злочину є об'єктом вивчення низки галузей знань (кримінальне право, кримінологія, криміналістика).

У кримінально-правовому розумінні ряд вчених розглядає обстановку як «об'єктивні умови, в яких вчиняється злочин». Обстановка вчинення злочину має юридичне значення і багатьох у випадках є однією з факультативних ознак об'єктивної сторони складу злочину [5, с. 55; 19; 96].

Дещо розрізненими є погляди щодо поняття та змісту обстановки вчинення злочину у криміналістичному розумінні.

Так, Н.П. Яблоков розуміє обстановку вчинення злочину як систему різного роду взаємодіючих об'єктів, явищ і процесів, що характеризують умови місця і часу, речові, фізико-хімічні, метеорологічні умови, виробничі фактори, особливості поведінки учасників події та інші умови об'єктивної реальності, що склалися в момент події злочину, і в сукупності такі, що впливають на спосіб його вчинення і механізм, який проявляється у різного роду слідах, що дозволяє судити про особливості цієї системи [202, с. 39].

Також С.І. Анненков та Т.С. Анненкова підійшли до розуміння

обстановки вчинення злочину як «системи взаємозв'язаних і взаємообумовлених елементів, у просторових межах яких відбувається взаємодія учасників злочину, а також різних інших обставин об'єктивного середовища і такої, що має вплив на розташування слідів злочину, розкриття і розслідування злочину» [2, с. 31].

У свою чергу, В.М. Кудрявцев характеризує обстановку як місце, час та інші конкретні умови вчинення злочину, загальноісторичну та соціально-політичну обстановку, конкретні умови життя і діяльності [87].

Натомість А.Н. Колесниченко поєднує одним поняттям обстановку та місце вчинення злочину [53, с. 22].

Деякі вчені включають у характеристику обстановки, крім місця і часу, ще й «якість і властивість матеріальних об'єктів на місці вчинення злочину та пов'язаних з ним місць; метеорологічні умови місця і часу вчинення злочину; характер підприємства, установи, організації тощо об'єктів, які є місцем вчинення злочину, порядок їх діяльності, наявність (відсутність) зв'язку між суб'єктом і об'єктом посягання» [42, с. 64].

Інші вважають, що умови, які характеризують обстановку, можуть мати різний рівень або ступінь наближення до злочину: вони можуть відноситися до глобальної, міжнародної сфери, до сфери загальнодержавної чи носити більш локальний характер, мати відношення до обмеженого регіону або навіть ділянки місцевості [5, с. 55].

На думку С.І. Винокурова, обстановку вчинення злочину у криміналістичному аспекті слід розуміти як систему певним чином взаємодіючих між собою в конкретних умовах місця і часу факторів об'єктивної реальності, що обумовлюють спрямованість і хід поведінки людей в події злочину, а також детермінуючий характер, механізм і умови матеріального відображення, процесів і явищ, що відбуваються у вигляді характерної, відносно стійкої (для однотипних злочинів) сукупності слідів, дослідження яких дозволяє судити про суть того що відбулося [24, с. 46].

Виходячи із зазначених поглядів, можна сказати, що поняття «обстановка

вчинення злочину» в криміналістиці характеризується через велику кількість взаємодіючих обставин, факторів, процесів та умов, в яких відбуваються як підготовчі дії, так і безпосередні дії із вчинення злочину [77; 83].

Цікавою і на наш погляд вірною є позиція І.М. Попової, яка звертає увагу на той факт, що у криміналістичній методиці при формуванні компонентів обстановки вчинення злочинів, пов'язаних з шахрайством у фінансовій сфері, вказуються законодавчі акти регулятивного характеру, що закладають основи економічних відносин та утворюють галузеве законодавство. За допомогою такого підходу вона розглядає обстановку в контексті застосування норм економічного (фінансового) регулятивного законодавства та пов'язаних з ним норм кримінального й адміністративного законодавства при розгляді криміналістичної характеристики шахрайства у сфері інвестицій в будівництво житла [117, с. 60].

Такий підхід імпонує, оскільки, окрім традиційних елементів змістовної частини обстановки вчинення злочину (часу, місця, умов та ін.), актуальною є потреба й у науковому вивченні об'єктивної обстановки, що склалася у будівництві нерухомості, враховуючи правовий режим функціонування правовідносин у цій сфері та його вплив на визначення предмету злочинного посягання, обрання способу вчинення злочину, в наслідок якого утворюються певні сліди, вибір жертви тощо.

Без ґрунтовного аналізу особливостей розвитку будівельної сфери, правових, організаційних та інших чинників, що призводять до тінізації будівельних відносин та сприяють підвищенню рівня криміногенної обстановки у цій сфері, неможливо з'ясування та усунути наявні недоліки [179, с. 17]. Не можливо й сформулювати криміналістичну характеристику та розробити методику розслідування шахрайств у сфері будівництва в цілому.

З такою позицією погоджується ряд вчених, які вважають, що розслідування злочинів економічного спрямування слід починати з аналізу нормативної бази й пов'язаних з нею слідів злочину, переходячи до вірогідних способів, а від них до особи злочинця [94, с. 10; 118, с. 60].

На думку Г.А. Матусовського, криміналістичний аспект вивчення обстановки вчинення економічних злочинів спрямований на з'ясування впливу зовнішніх умов на механізм їхнього здійснення, приховування, утворення слідів. При цьому обстановку вчинення злочину не можна зводити до сукупності безпосередніх фізичних умов, у яких діяв злочинець. Обстановка вчинення злочину охоплює більш широке коло явищ на певному об'єкті, де відбувається злочин. До таких можна віднести: 1) нормативно-правове регулювання; 2) майно, що перебуває у власності (управлінні) та його види; 3) структуру і профіль роботи підприємства, його ділові, виробничі та інші зв'язки; 4) технологічний процес, характер, вид виконуваних операцій; 5) документообіг, облік, звітність, контроль, охорона; 6) склад, службове становище працівників, їх професійні й особистісні якості, ділові та інші зв'язки між ними; 7) відношення працівників до цінностей і виробничих операцій; 8) діяльність працівників; 9) наявність різного роду недоліків у діяльності, контролі, обліку, охороні [99].

Як загалом визначає А.П. Запотоцький, обстановкою вчинення злочину у сфері будівництва є місце, умови, визначені процесом будівництва, системою обліку та звітності, порядком збереження і рухом коштів і матеріальних цінностей, документообігом, часом та іншими факторами об'єктивних і суб'єктивних умов, в яких діють суб'єкти злочину. Таку позицію він пояснює тим, що на вибір способу досягнення кінцевого результату впливає обстановка вчинення шахрайства на будівництві, що складається з двох умов: об'єктивних та суб'єктивних. Об'єктивні умови передбачають особливості правового регулювання будівельної діяльності, стан будівництва, особливості технологічного процесу здійснення будівельних робіт та його етапів, стан документообігу та правозастосовної практики та ін. Серед суб'єктивних виділяються особистісні якості всіх причетних до шахрайських дій осіб [46, с. 120-121].

Спираючись на це, констатуємо, що розроблення методики розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів в будівництво

об'єктів нерухомості, потребує, насамперед, вивчення особливостей правового режиму тієї галузі правовідносин, де вони вчиняються, а саме галузі будівництва нерухомості.

Для повного розуміння вказаної проблематики, з метою подальшого визначення шляхів і напрямів розслідування злочинів даної категорії, проаналізуємо обстановку, в якій виникають правовідносини, пов'язані із придбанням, набуттям права на об'єкти нерухомості на первинному ринку (новобудови), основні механізми залучення коштів у будівництво і ризики, яким піддаються вкладники (інвестори) та інші учасники.

У галузі державного регулювання сфери житлового будівництва, зокрема стосовно механізмів його фінансування, останнім часом було розроблено багато законодавчих актів та постанов. Усі вони були спрямовані на врегулювання відносин між учасниками будівництва, захист прав основних інвесторів житлового будівництва населення [25, с. 57].

Базовим є Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» 2003 р., який встановлює загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю [141].

Наказом Міністерства фінансів України від 28.04.2001 № 205 визначені методологічні засади формування підрядниками у бухгалтерському обліку інформації про доходи та витрати, пов'язані з виконанням будівельних контрактів, та її розкриття у фінансовій звітності, визначено поняття «будівництво» та «об'єкти будівництва». Зокрема, будівництво спорудження нового об'єкта, реконструкція, розширення, добудова, реставрація і ремонт об'єктів, виконання монтажних робіт. Згідно з п. 2 Загальних положень об'єктом будівництва є сукупність будівель і споруд або окремі будівлі і споруди, будівництво яких здійснюється за єдиним проектом [129].

Основи функціонування містобудівної діяльності визначено у Законі України «Про основи містобудування» від 16.11.1992. У цьому нормативному документі визначені будівельні норми, державні стандарти, норми і правила, правила регулювання земельних відносин у містобудуванні. Головними напрямками такої діяльності є: 1) планування, забудова та інше використання територій; 2) розробка і реалізація містобудівної документації та інвестиційних програм розвитку населених пунктів і територій; 3) визначення територій, вибір, вилучення (випук) і надання земель для містобудівних потреб; 4) розміщення будівництва житлово-цивільних, виробничих та інших об'єктів, формування містобудівних ансамблів і ландшафтних комплексів, зон відпочинку та оздоровлення населення; 5) створення та ведення містобудівних кадастрів населених пунктів; 6) розробка правових актів, державних стандартів, норм і правил, пов'язаних з містобудуванням; 7) контроль за дотриманням містобудівного законодавства тощо [136].

Правові та організаційні основи містобудівної діяльності встановлені Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038. У статті 25, 26 вказаного нормативного документа встановлюється режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб та правила забудови територій. Зокрема, суб'єкти містобудування зобов'язані додержуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів. Крім того, право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації [138].

Статтею 7 вказаного Закону визначено, що надання (отримання), відмова у видачі чи анулювання (скасування) документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, здійснюється органами державного архітектурно-будівельного контролю. Між тим, як свідчить практика, дані органи, зловживаючи своїми службовими повноваженнями, нерідко видають дозволи всупереч закону та встановленим правилам.

Постанова Кабінету Міністрів України «Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» від 13.04.2011 № 466 визначає порядок підготовчих робіт з підготовки земельної ділянки, влаштування огороження будівельного майданчика та знесення будівель і споруд, порушення елементів благоустрою в межах відведеної земельної ділянки, вишукувальні роботи, роботи із спорудження тимчасових виробничих та побутових споруд, необхідних для організації і обслуговування будівництва, улаштування під'їзних шляхів, складування будівельних матеріалів, підведення тимчасових інженерних мереж, а також з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень. Проектування здійснюється відповідно до класу наслідків, що визначається згідно із п. 5.1 чинних ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (державні будівельні норми України) [34].

У зв'язку з цим визначену проектною документацією категорію складності об'єктів будівництва необхідно перевіряти з урахуванням класу наслідків (відповідальності).

Згідно з п. 6 Постанови, документи, що надають право на виконання будівельних робіт, є чинними до завершення будівництва [125].

Між тим, іноді шахраї використовують отримані в законний спосіб дозвільні документи на інший об'єкт будівництва у той час, коли вони вже не чинні. Механізм прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів визначено Порядком прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів від 13.04.2011 №461 [137]. Водночас особливий статус й значення будівництва викладені у положенні про обов'язковість ліцензування такої діяльності (п. 11 ч. 1 ст. 9 ЗУ «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» від 1 червня 2000 р. №1775-III) [134].

У вітчизняній практиці при плановій економіці основними були державне житлове будівництво та будівництво житла підприємствами та організаціями для своїх працівників, тоді як кооперативна та індивідуальна

забудова в містах відігравали незначну роль [173].

У сучасних умовах, у зв'язку з кризовим станом, великим навантаженням бюджетної системи, значною тінізацією економіки, будівництво житла все менше здійснюється за рахунок бюджетних коштів. Помітною є тенденція збільшення обсягів фінансування будівництва за рахунок залучення коштів приватних інвесторів. Такими інвесторами, як правило, є громадяни, які безпосередньо зацікавлені в результатах будівництва [181, с. 211].

За статистикою, в Україні близько 60% житла будують за рахунок коштів населення, до 5% за рахунок бюджетних коштів, близько 1,5% це кредити банків, останні кошти підприємств різних форм власності [25, с. 57].

З огляду на наведені статистичні дані спостерігається тенденція розвитку сектору будівництва нерухомості в основному завдяки інвестиціям фізичних (60%) та юридичних (33,5%) осіб.

Саме слово «інвестиції» англійського походження і означає «капіталовкладення». Слід сказати, що більшість фахівців у галузі економіки розглядають інвестиції як довгострокові вкладення капіталу в різні галузі та сфери економіки, інфраструктуру, соціальні програми, охорону навколишнього середовища з метою розвитку виробництва та отримання прибутку [156, с. 6].

В Законі України «Про інвестиційну діяльність» під інвестиціями розуміються всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (доход) та/або досягається соціальний та екологічний ефект. Такими цінностями можуть бути: кошти, цільові банківські вклади, паї, акції та інші цінні папери (крім векселів); рухоме та нерухоме майно (будинки, споруди, устаткування та інші матеріальні цінності); права користування землею, водою, ресурсами, будинками, спорудами, обладнанням, а також інші майнові права тощо [132].

Характеризуючи обстановку у сфері будівництва об'єктів нерухомого

майна та фактори, які можуть впливати на рівень зловживань у цій сфері, зауважимо, що інвестування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва [132].

Загалом, придбання об'єкта нерухомості в новобудові та інвестування на стадії нульового циклу будівництва містить у собі складний механізм, що має низку юридичних особливостей.

Донедавна фінансування нового будівництва було можливим за трьома способами: через інвестиційний договір із забудовником, цільові житлові облігації та участь у фонді фінансування будівництва (ФФБ). При цьому ФФБ були механізмом, найменш популярним серед забудовників, проте найбільш безпечним для інвестора. Однак внесені (після суспільного резонансу стосовно дій деяких забудовників у 2005-2006 роках) зміни до законів України «Про інвестиційну діяльність» та «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», якими було запроваджено жорсткі вимоги до інвесторів та забудовників щодо будівництва житла та визначено загальні принципи, правові та організаційні засади залучення банками та іншими фінансовими установами грошових коштів фізичних та юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, стали для забудовників серйозною перешкодою на шляху залучення коштів населення. Змінами передбачено, що інвестування та фінансування житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, може здійснюватися тільки за такими механізмами: фонди фінансування будівництва (ФФБ); безпроцентні (цільові) облігації; інститути спільного

інвестування (ІСІ); фонди операцій з нерухомістю (ФОН); недержавні пенсійні фонди (НПФ) [173].

Штучний розподіл об'єктів будівництва трьох класів наслідків на п'ять категорій складності та встановлення для них різного порядку оформлення дозвільних документів давали недобросовісним забудовникам необмежене поле для зловживань. За повідомленням Н.В. Зачосової, фінансова криза, що сколихнула світові економічні системи у 2008-2009 роках, залишила у спадок сучасному фінансовому сектору України такі негативні тенденції, як втрата довіри населення до фінансових установ, песимістичні інфляційні очікування, зростання кількості банкрутств та ліквідацій учасників ринку фінансових послуг, руйнування інфраструктури фінансових ринків і низька ліквідність банківської системи [48, с. 4].

Як підкреслює Л.І. Радченко, прийняті в Законі «Про фінансово-кредитні механізми...» зміни були в основному спрямовані на розширення термінологічного апарату Закону, закріплення поряд із системою фонду фінансування будівництва (ФФБ) та фонду операцій з нерухомістю (ФОН), системи ФОН-ФФБ як змішаного різновиду таких фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та встановлення процедури відкріплення об'єкта інвестування від довірителя, а також надали можливість довірителям ознайомлюватися із копіями документів щодо правового статусу забудовника та будівництва відповідного об'єкта. Проте чинні положення не спрямовані на захист прав довіритель, а, насамперед, мають на меті гарантувати фінансову стабільність управителю в період фінансової кризи за рахунок покладення додаткових обов'язків на забудовника та розширення підстав для отримання управителем винагороди. Довіритель, як і раніше, у відносинах з управителем залишається залежним суб'єктом [148, с. 4].

Втім, окрім вказаних механізмів інвестування, суттєвим джерелом інвестицій у будівництво житла на нинішній день фахівці вважають іпотечні кредити комерційних банків довірителям ФФБ під заставу житла, яке будується [193, с. 115].

Проте слід сказати, що рівень фінансування та контролю у сфері іпотечного кредитування на достатньому рівні не забезпечує належної безпеки майбутнім набувачам прав на об'єкти нерухомості, що будується.

З цього приводу, здійснюючи кримінологічний аналіз шахрайства у сфері інвестування будівництва житла, О.М. Юрченко дійшов висновку, що кількість шахрайств у сфері іпотечного кредитування, зокрема житлового будівництва багатоквартирних будинків, залишається достатньо високою. В цьому контексті він слушно зауважує, що для юридичної науки залишається актуальним питання удосконалення законодавства у сфері захисту прав інвесторів під час інвестування у будівництво житла і наполягає, що тільки шляхом визначення конкретних механізмів контролю інвестора за діями забудовника можна буде більш ефективно захистити права інвесторів під час будівництва житла, що, звісно, сприятиме зменшенню кількості випадків шахрайства [201, с. 220].

Виходячи з цього, можна стверджувати, що особа, яка має намір придбати нерухомість у новобудові, може обрати будь-який варіант інвестування (вкладення коштів). Порівняння механізмів такого інвестування свідчить, що кожен з них має як позитивні, так і негативні сторони.

Для повного розуміння механізму дій суб'єктів системи фінансових механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю слід зазначити, що суб'єктами такої системи є довірителі, управителі, установники управління майном, забудовники, страхові компанії, емітенти сертифікатів ФОН та власники сертифікатів ФОН.

Зауважимо, що у загальних умовах укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 1 серп. 2005 р. № 668, чітко вказано, що безпосередньо будівельні роботи виконують підрядники і субпідрядники. Підрядник це сторона договору підряду, яка виконує та передає замовнику завершені роботи (об'єкт будівництва), передбачені договором підряду. Підрядник має право залучити для виконання робіт нового субпідрядника. У такому разі для

своїх субпідрядників він відіграє роль генпідрядника [126].

Обстановка у сфері будівництва свідчить, що ризики існують абсолютно для всіх учасників правовідносин у сфері будівництва.

За даними соціологічного опитування, проведеного Т.В. Шевчук, дуже різняться думки респондентів щодо ризиків, притаманних учасникам ФФБ, які виникають у процесі функціонування фонду:

- для довіритель майновий ризик; ризик порушення умов договору; ризик, пов'язаний із затримкою терміну будівництва і якості житла; ризик, пов'язаний з отриманням прав власності на квартиру; ризик ліквідації банку-управителя; інфляційний ризик;

- для управителів кредитний ризик; валютний ризик; ціновий ризик, зокрема, призупинення темпів зростання цін на нове житло; управлінський і маркетинговий ризики;

- для забудовників фінансові, маркетингові, управлінські, юридичні, політичні ризики; ризик зниження прибутковості; ризик падіння попиту на житло [193, с. 115].

Для запобігання ризикам у механізмі здійснення правочинів на первинному ринку нерухомості введено ще й такого суб'єкта, як страхову компанію, через яку здійснюється страхування об'єкта на користь управителя від можливих ризиків. Між страховою компанією і забудовником укладається відповідний договір.

Як вже раніше зазначалося, у традиційному варіанті поняття «обстановка» тісно співвідноситься з поняттям події, місцем та часом злочину, які певним чином пов'язані із виникненням слідів на об'єктах і предметах [105].

Втім, як справедливо зауважує В.Д. Ларичев, деякі спроби шахрайства можуть реалізовуватися в декількох місцях, не пов'язаних між собою. Може йтися і про територіальне поширення якого-небудь виду шахрайства. Шахраї можуть створювати «спеціальні фірми», в яких здійснюється збирання грошей від громадян, і продовжувати злочинні дії вже у іншому місці [90].

У цьому контексті слід сказати, що шахрайство загалом є специфічним

злочином та істотно відрізняється від інших злочинів проти власності, де місце та час відносно визначені. У випадку шахрайства обманні дії можуть розпочатися в одному місці, а закінчитися в іншому.

Підтвердженням сказаному є дослідження, в яких розглядалися питання щодо шахрайства, пов'язаного з нерухомістю, та були спроби визначити місце та час вчинення злочинів даної категорії.

Так, О.В. Шаров, досліджуючи шахрайство у сфері обігу житла, заявляє, що такий злочин, як правило, має кілька місць вчинення, а за часом він «розмитий». Іншими словами, шахрайство у сфері обігу житла складається з низки дій, які відбуваються в різних місцях і мають деяку протяжність у часі. Кожна із вчинюваних злочинцем дій становить послідовність, результатом якої буде досягнення злочинного наміру [187].

На тривалому характері дій із вчинення шахрайства у сфері приватного житла наголошує й Н.В. Павлова. На її думку, шахрайство, пов'язане з відчуженням приватного житла, починається із збирання документів, необхідних для здійснення правочину, а закінчується з моменту державної реєстрації права власності на нього, оскільки, відповідно до Цивільного кодексу України, право власності на нерухомість виникає, переходить, припиняється з моменту його державної реєстрації (ст. 182, 657 ЦК України). Тільки після отримання правомочності з володіння, користування та розпорядження житлом шахраї припиняють свої злочинні дії [112, с. 36-37].

Слід констатувати, що такий підхід ми не зовсім можемо брати за основу, оскільки у вказаних випадках йшлося про шахрайство на вторинному ринку житла, механізм вчинення якого має іншу специфіку, що певною мірою відрізняється від здійснення варіантів шахрайських дій на первинному ринку нерухомості. Зокрема, при вчиненні шахрайства на вторинному ринку кінцевим результатом в основному є заволодіння правом на житло, що виражається у нотаріальному посвідченні, державній реєстрації такого права та отриманні певного документа, який посвідчує право з володіння, користування та розпорядження. Винятком є лише шахрайства, пов'язані із

попередньою передплатою за здійснення угоди у майбутньому, де предметом шахрайства виступають грошові кошти, і злочин вже на цій стадії буде вважатися завершеним.

Специфіка вчинення шахрайства на первинному ринку нерухомості проявляється у заволодінні коштами, призначеними для будівництва об'єктів нерухомого майна, за умов, якщо шахраї заздалегідь не мали намір здійснювати певні зобов'язання. Той факт, що зобов'язання не виконані і заздалегідь не планувалися виконуватися, може стати відомим потерпілому через достатньо тривалий час, особливо якщо наявною була видимість будівництва обіцяних об'єктів.

В цьому контексті А.П. Запотоцький звертає увагу, що злочинні дії щодо заволодіння грошовими коштами у сфері будівництва, також не завжди мають чітко окреслені межі місця вчинення злочину, а інколи місце вчинення злочину не може бути встановлено. Як він пояснює, юридична адреса більшості будівельних організацій і підприємств, де вчинялися злочини щодо заволодіння грошовими коштами, не відповідає фактичному місцю перебування, що зумовлено їх прагненням приховати сліди злочинної діяльності. З огляду на це, місцем учинення злочину він пропонує вважати фактичну адресу, тобто місце безпосередньої реалізації будівельної діяльності або розташування окремих підрозділів (виконавчого органу, юридичного відділу, бухгалтерії тощо) [46, с. 123].

У свою чергу, О.Л. Мусієнко пропонує такими місцями вважати місця складання та одержання документів, пов'язаних з обігом нерухомості, які можна розглядати як з топографічної чи географічної точки зору, так і з погляду призначення приміщень. У зв'язку із цим місцями вчинення злочину є місця розташування органів нотаріату, органів державної реєстрації прав на нерухоме майно тощо [105].

Аналіз слідчо-судової практики показав, що шахрайства, пов'язані з інвестуванням грошових коштів у будівництво об'єктів нерухомості, не мають чітко вираженого місця злочину. Вони ще більше «розмиті» в часі та

просторі, ніж інші види злочинів даної категорії, та охоплюють численну безліч об'єктів, які виступають місцями події (будівельні майданчики, органи, які видавали дозволи та посвідчували певні документи, банківські установи, органи, що завідують фінансовими потоками від інвесторів тощо).

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. Лише у 8% випадків шахрайство вчинялося у невеликих містах та сільській місцевості і в основному стосувалося малоповерхового будівництва.

В основному такі будівельні афери та схеми обману проявляються при будівництві заміських будинків [175].

Теж саме можна сказати про час вчинення шахрайства, пов'язаного з інвестуванням грошових коштів у будівництво об'єктів нерухомості, який встановити конкретно і точно не можливо. Про це свідчить й аналіз вивчених кримінальних справ (проваджень) даної категорії, який показав, що у більшості випадків у фабулі зазначався часовий період, який обчислювався не годинами, а днями (наприклад, в період часу з... по...). Іноді зустрічалося таке формулювання, як «більш точний час в ході досудового розслідування не встановлено» [68; 69].

Тривалий характер шахрайської діяльності можна проілюструвати на такому прикладі. Так, у місті Києві функціонувало приватне підприємство, яке упродовж двох років збирало у інвесторів кошти на будівництво житлових будинків. За цей час було зібрано близько 12 млн. грн. (\$ 2,4 млн.). В результаті шахраї привласнили грошові кошти інвесторів на загальну суму понад 11,5 млн. грн. (\$ 2,3 млн.) [169].

Виходячи з цього, якщо у справах щодо шахрайства, пов'язаного з інвестуванням грошових коштів у будівництво об'єктів нерухомості, конкретний час встановити складно, то важливо встановити хронологію подій та часовий період, протягом якого відбувалися дії з підготовки,

вчинення та приховування злочину.

Говорячи про предмет злочинного посягання, слід сказати, що він визначається залежно від способу вчинення шахрайства. Так, в основному дії шахраїв спрямовані на заволодіння грошовими коштами, виділеними інвесторами для будівництва об'єктів нерухомого майна. Гроші можуть бути предметом злочину даної категорії як у готівковій так і в безготівковій формі.

Як зауважує І.М. Попова, при вирішенні питання про визначення предмета розкрадань у разі заволодіння безготівковими коштами слід зважати на те, що йдеться, по суті, про заволодіння майновими правами зобов'язального характеру, оскільки поняття «власник рахунку» та грошові кошти на банківському рахунку умовні, адже й банківський рахунок, й безготівкові кошти на рахунку є категоріями зобов'язально-правового характеру [117, с. 69-70].

Проте трапляються випадки, коли предметом шахрайства виступають об'єкти нерухомості (квартири, приватні будинки, дачі, готельні комплекси, будівлі, призначені для ведення бізнесу тощо), а якщо більш точно то майнові права на отримання цих об'єктів нерухомості в майбутньому.

Отже, вказане свідчить про складний багатоетапний механізм фінансування та будівництва об'єктів нерухомості в Україні, із залученням великої кількості осіб та проходженням ряду процедур, пов'язаних із підготовкою та перевіркою документації та отриманням відповідних дозволів.

1.3. Способи вчинення шахрайства

Слід сказати, що ряд науковців, які здійснювали науковий пошук в напрямку боротьби із шахрайством, пов'язаним із будівництвом нерухомості, говорячи про способи вчинення, робили прив'язку до етапів здійснення правочинів із нерухомістю.

У цьому контексті Г.М. Чернишов зауважує, що правопорушення та зловживання у цій сфері мають систематичний характер та відбуваються на всіх стадіях технологічного циклу [179, с. 14].

У свою чергу, Н.О. Опанасенко у загальному вигляді розглядає способи через: 1) шахрайські акції під час продажу земельної ділянки; 2) шахрайські дії під час укладення попереднього договору купівлі-продажу квартири в будинку, що будується; 3) шахрайські дії, пов'язані з укладанням фіктивного договору про пайову участь довірителя в будівництві житлового будинку; 4) шахрайські дії, спрямовані на затягування терміну здачі об'єкта нерухомості [108, с. 86].

Як вважає А.П. Запотоцький, важливе значення для виявлення та подальшого розслідування злочинів у сфері будівництва має їх класифікація за етапами будівництва. До першої групи слід включити злочини, що передують початку проведення будівельних робіт. Це може бути самовільне захоплення земельної ділянки, надання неправомірної вигоди за одержання дозвільних документів. Другу групу становлять злочини, учинені під час будівництва. Третя група представлена протиправними діями, пов'язаними з завершенням будівництва, здачею об'єктів в експлуатацію [45, с. 39].

Зокрема, І.М. Попова також дотримується принципу розподілу всіх незаконних дій у сфері обігу житла, що належать до шахрайства, залежно від складових етапів цього обігу [118, с. 85].

Аналізуючи ці точки зору, слід сказати, що злочини, пов'язані із будівництвом об'єктів нерухомості, мають достатньо широкі межі. Так, протиправні дії можуть початися з придбання земельної ділянки (у різний спосіб), а закінчитися введенням об'єкта будівництва в експлуатацію і державною реєстрацією права власності на нього. При цьому кожний етап може супроводжуватися діями, що містять в собі ознаки злочинів, відповідальність за які передбачена різними статтями Кримінального кодексу. Залежно від кінцевої мети, дії можуть припинятися на певному етапі [76].

Як впливає з положень Закону України «Про основи містобудування» та

інших законів України, що регулюють будівельну діяльність, забудова як діяльність, результатом якої є створення нового об'єкта нерухомого майна, складається з таких стадій: придбання земельної ділянки у власність чи користування для забудови; зміна цільового призначення земельної ділянки у разі необхідності спорудження на ній певного об'єкта нерухомості, під будівництво якого існуюче цільове призначення має бути змінено; отримання дозвільної документації на будівництво; власне будівництво; введення об'єкта будівництва в експлуатацію і державна реєстрація права власності на нього [136].

Такий підхід є вдалим і дозволяє на належному науковому рівні підійти до класифікації способів вчинення злочинів у сфері нерухомості. Втім, у зв'язку з тим, що предметом нашого дослідження є шахрайство, пов'язане із інвестуванням коштів у будівництво таких об'єктів нерухомості, при класифікації способів за етапами доцільно ще й враховувати механізм інвестування коштів та суб'єктів, які беруть у цьому участь.

Як ми вже зазначали, статтею 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» передбачено 4 основних механізми залучення коштів на фінансування будівництва: ФФБ, ФОН, ІСІ, а також емісія цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами [132].

Раніше вже зазначалося, що Фонд фінансування будівництва (ФФБ) це кошти, передані управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані управителем в майбутньому на умовах фонду та договорів про участь у ФФБ. Водночас кошти, залучені до ФОН, управитель ФОН використовує в інтересах власників сертифікатів на умовах управління майном для здійснення операцій з нерухомістю в порядку, визначеному Правилами ФОН, з метою отримання прибутку [141].

Діяльність щодо функціонування інститутів спільного інвестування (ІСІ) регулюється Законом України «Про інститути спільного інвестування» і в основному пов'язана із отриманням дивідендів від інвестиційних проектів.

Як і у випадку з ФФБ, існує ліцензована компанія з управління активами, з якою потрібно підписати договір. Така схема розрахована на двох і більше інвесторів [133]. Слід зауважити, що такий механізм дуже рідко використовується і у ході вивчення матеріалів судово-слідчої практики ми не зустріли жодного провадження у цьому напрямку.

В юридичній літературі можна зустріти точки зору, що фінансування будівництва житла через ФОН та ІСІ не можна розглядати як інвестування в нерухомість, оскільки нерухомість за таких обставин не виступає об'єктом інвестування. Аргументуючи дану позицію, А.В. Смітюк зауважує, що інвестор вкладає кошти у цінні папери з метою отримання прибутку від їх погашення емітентом, або продажу третім особам. Водночас ФФБ та цільові облігації є засобами інвестування в нерухомість. Серед заявлених механізмів він вважає відносно прийнятними для нашої держави тільки ФФБ та цільові «будівельні» облігації. Хоча останні теж є доступними для обмеженого кола власників великих капіталів, що мають власні банки, а також мають певні ризики [161, с. 169-170].

У Типології легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, через ринок нерухомого майна, затверджених Наказом Державного комітету фінансового моніторингу України (зараз Державна служба фінансового моніторингу) 19 грудня 2008 року № 265, в розділі II «Будівельні афери» цього документа зазначено схеми шахрайських посягань з використанням цільових облігацій. Так, в обмін на вкладені в будівництво кошти, інвестори одержують цінні папери. Інтереси покупців квартир, що купують на етапі будівництва цільові облігації, з одного боку, захищені, оскільки, кожен випуск облігацій реєструється Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Однак, як свідчить практика, повернути кошти за такими цінними паперами можуть тільки одиниці [169].

При застосуванні забудовником механізму ФФБ шахрайство може проявлятися у такому. Інвестору пропонується офіційно перерахувати 30-40% вартості об'єкта нерухомості на рахунок управителя ФФБ, а решту

коштів на рахунок фізичної особи-підприємця як за надані консультаційні послуги щодо підбору об'єкта. У разі виникнення форс-мажорних обставин повертаються лише офіційно сплачені кошти за вартість об'єкта нерухомості, а вартість консультаційних послуг не повертається [172].

Слід зауважити, що відсутність закріпленого на законодавчому рівні обов'язку забудовника до початку залучення коштів інвесторів за допомогою ФФБ та ФОН підвести необхідні інженерні мережі до об'єкта інвестування, призводить до затягування та збільшення собівартості будівництва об'єкта житлової нерухомості на останніх стадіях виконання робіт і порушує права громадян, кошти яких інвестовано у зазначені об'єкти. Прогалиною вітчизняного законодавства є те, що управитель ФОН, а також управитель системи ФОН–ФФБ, який діє як довірчий власник збудованого об'єкта будівництва, у випадку банкрутства забудовника не підпадають під категорію кредиторів, а тому й ризикують не отримати не лише доходу від інвестування в операції з нерухомістю, а й зазначені об'єкти у власність. При цьому на законодавчому рівні не закріплено право управителя ФОН чи управителя системи ФОН–ФФБ, який діє як довірчий власник, довірителя ФФБ подачі до суду письмової заяви з вимогами до боржника (збудовника) у випадку банкрутства забудовника щодо передачі у власність об'єкта будівництва та закріплених об'єктів інвестування. Недосконалістю чинного законодавства також є те, що довгобуд, який збудовано за рахунок залучених коштів інвесторів, може бути переданий забудовником третім особам у іпотеку (заставу) без відома і згоди управителя ФОН або управителя системи ФОН–ФФБ, який діє як довірчий власник, і довірителя ФФБ [201, 133].

Ці та інші прогалини шахраї використовують для досягнення злочинних цілей. Крім того, у чистому вигляді вказані механізми використовуються дуже рідко, оскільки більшість забудовників здійснюють свої функції всупереч та в обхід законодавчо визнаним вимогам. Через це на практиці багато забудовників досі використовують договори інвестування (пайові участі (ЖБК) та купівлі-продажу майнових прав на нерухомість), що

не вказані в законі.

Схеми ЖБК (житлово-будівельного кооперативу) та попереднього договору купівлі-продажу, хоча і не визнані Законом України «Про інвестиційну діяльність», проте і не є забороненими, а тому активно використовуються забудовниками. Такий механізм з точки зору оформлення документів є найбільш зручний, оскільки у цих випадках немає третіх осіб в особі управителя, фінансової установи тощо [172].

Отже, при інвестуванні коштів у будівництво об'єктів нерухомості використовуються як механізми, чітко визнані законодавством, так і ті, що прямо не прописані у нормативно-правових документах, які регулюють інвестиційну діяльність у сфері будівництва об'єктів нерухомості. При цьому останні мають місце набагато частіше. Матеріали слідчо-судової практики показують, що шахрайство внаслідок таких механізмів, як ФОН, ФФБ та цільові облигації, зустрічається лише у 9% випадків, а схема ІСІ взагалі не використовується. Тоді як 91% випадків шахрайства вчинялися внаслідок застосування інших механізмів інвестування коштів у будівництво об'єктів нерухомості.

Незалежно від механізму фінансування, шахрайство може проявитися на будь-якому етапі будівництва об'єктів нерухомості.

Проте слід звернути увагу, що правовідносини щодо інвестування коштів у будівництво конкретних об'єктів нерухомості виникають з початку забудови і можуть продовжуватися до моменту введення об'єкта будівництва в експлуатацію і державної реєстрації права власності на нього. У зв'язку з цим протиправні дії на таких етапах, як: придбання земельної ділянки для забудови; зміна цільового призначення цієї ділянки; отримання дозвільної документації на будівництво тощо, певною мірою виходять за межі нашого дослідження. Такі дії охоплюються іншими суміжними складами правопорушень як кримінально-правового напрямку, так і адміністративного, а також можуть розцінюватися як цивільно-правовий делікт.

І хоча вказані дії не є безпосередніми способами вчинення шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості, вони

у більшості випадків складають його підготовку.

У Типології легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, через ринок нерухомого майна, затверджених Наказом Державного комітету фінансового моніторингу України 19 грудня 2008 року № 265, стандартною схемою шахрайських посягань вважається така. Так, компанія одержує земельну ділянку в користування й імітує початок робіт. У цей час проводиться рекламна кампанія із пропозицією купувати квартири в новобудові, ціна квадратного метра на яку нижче за середню ринкову. Кошти громадян, отримані від таких продажів, як правило, використовуються з метою особистого збагачення керівників компаній, але ніяк не для будівництва будинку. Коли вже зібрано певну суму, будівельна компанія зникає. Один із варіантів реалізації цієї схеми використання організацій соінвесторів. Як приклад фірма укладає договори з організаціями-соінвесторами, від їхнього імені й за їх же рахунок залучає кошти громадян; а також договори з організацією-забудовником про вкладення коштів відразу в кілька об'єктів. Знайшовши пайовиків і зібравши з них кошти, фірма зникає. Тим самим «обманює» як забудовника, так і пайовиків [169].

Вказані приклади та аналіз слідчо-судової практики свідчать, що шахрайства у сфері нерухомості ретельно готуються і шахраї заздалегідь створюють обстановку, що буде сприяти вчиненню злочину. Так, до переліку підготовчих дій звичайно входить:

- 1) визначення земельної ділянки, на якій здійснюватиметься забудова, та обрання способу доступу до неї. При цьому шахраї можуть використовувати як законні способи купівля або отримання у відповідних органів дозволу на оренду земельної ділянки, так і самовільно захоплювати земельну ділянку або одержувати права на неї шляхом обману чи зловживання довірою. Як показав аналіз судово-слідчої практики, у більшості випадків шахраї надавали перевагу земельним ділянкам, які знаходилися у престижних районах міста, біля водойм або близько паркової зони;

- 2) підбір співучасників злочину та спільне планування злочинної

операції щодо заволодіння коштами, інвестованими в об'єкти нерухомості, а також встановлення корупційних зв'язків в органах державної влади. Як свідчить практика, у 75% випадків злочини даної категорії вчиняються завдяки сприянню з боку держслужбовців, які мають відношення до видачі низки дозволів (на земельні ділянки, на будівництво, на введення об'єктів будівництва в експлуатацію тощо), видають ліцензії на заняття певними видами послуг. Слід сказати, що хоча вивчення матеріалів кримінальних проваджень (справ) не надало змогу виявити факти прямого відношення працівників правоохоронних органів до вчинення шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів в об'єкти нерухомості, є певні підстави вважати, що останні нерідко приховують таку злочинну діяльність;

3) обрання схеми продажу об'єктів нерухомості в новозбудованому об'єкті (ФФБ, продаж об'єктів нерухомості через попереднє укладання договору купівлі-продажу майнових прав, пайова участь тощо);

4) отримання дозвільних документів (на земельну ділянку, на забудову тощо) або їх підробка. Створення враження законної діяльності. Як вже зазначалося, такі документи шахраї отримують через сприяння осіб, які мають відношення до їх видачі. Між тим, в 14% випадків шахраї вводять в оману держслужбовців стосовно об'єкта дозволу. Наприклад, отримують дозвіл на спорудження невеликого приватного готелю, а внаслідок зводиться багатоповерховий будинок. У 48% випадків такі документи (візитні картки, типові договори, сертифікати, ліцензії тощо) підроблялися (повністю, або шляхом часткової підробки);

5) відкриття банківського рахунку у банку для спрямування грошових коштів від інвесторів. Як правило, цей рахунок відкривається або на підставних осіб, або за підробленими документами;

б) наймання на роботу працівників, які виконуватимуть функції з: консультування потенційних інвесторів, демонстрації майбутніх об'єктів нерухомості (котлованів, перших поверхів забудови тощо), укладення інвестиційних договорів, ведення облікових справ, проведення будівельних

робіт та інших працівників компаній. При цьому у 46 % випадків останнім навіть не повідомлялися справжні наміри і вони вважали проект перспективним, а роботодавців справжніми. В інших випадках (54%) всі працівники входили у склад організованого злочинного угруповання та виконували заздалегідь обговорені ролі;

7) підготовка котловану для майбутньої забудови (якщо планується заволодіти грошима інвесторами на «нульовому» етапі будівництва та відразу зникнути) або зведення початкових поверхів багатоповерхового будинку;

8) створення враження про успішність та стабільність фінансового положення забудовника, продумування аргументів та фактів для пред'явлення у разі виникнення сумнівів у інвесторів, документів, що свідчать про вигідність вкладання коштів саме у цей проект. З цією метою шахраї можуть орендувати офісні приміщення, із презентабельною обстановкою, виготовляють буклети, фотографії, брошури із описанням об'єктів будівництва, які начебто вже здані в експлуатацію і майбутніх проектів забудови.

При цьому можуть використовуватися підроблені інвестиційні контракти та інша документація, та застосовуються інші різноманітні технології обману, в тому числі імітація ведення будівельних робіт. Так, потенційним інвесторам можуть демонструватися схеми майбутніх об'єктів нерухомості, чужі будівельні майданчики, будівельна техніка, вже збудовані будинки тощо [179, с. 120];

9) поширення інформації про забудову. Для того, щоб про проект дізналося якомога більше осіб, можуть розміщуватися оголошення на сайтах та інформаційних системах мережі Інтернет, у газетах, на рекламних щитах (бігбордах). Інформація може транслюватися через телебачення у вигляді рекламних відеороликів та відео заставок.

Наведемо приклад. Так, гр-н. А., який мав намір придбати квартиру у новобудові, побачив бігборд, на якому розміщувалася інформація про заплановану забудову житлового комплексу, зацікавився цією інформацією і

звернувся за адресою, що була вказана на рекламному щиті. Працівники офісу провели велику роз'яснювальну роботу і запевняли гр-на А., що саме їх будівельна компанія є найбільш надійною у місці і ризиків ніяких немає. На підтвердження гр-ну А. було пред'явлено ряд документів, у тому числі тих, що підтверджують право на будівництво майбутнього комплексу. Крім того, менеджер із продажу запропонував пройти на будівельний майданчик і продемонстрував котлован майбутньої забудови. Через деякий час виявився факт шахрайства [70].

Вказане дає змогу стверджувати, що вчиненню шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, у 100% випадків передують підготовка, що складається із заздалегідь продуманих, узгоджених між суб'єктами дій. Зміст підготовчих дій залежить від обраних схем продажу майбутнього об'єкта будівництва, наявності корупційних зв'язків з органами державної влади, які мають відношення до видачі певних дозволів, та від обраного способу вчинення злочину даної категорії в цілому.

Як у свій час зазначав С.А. Яні, «кількість способів шахрайства так само невичерпна, як велика та невичерпна людська фантазія» [204, с. 36]. Тому охопити всі способи дій шахраїв, звісно, неможливо.

Розглянемо найбільш поширені з них, які стали нам відомі, виходячи із вивчення матеріалів судово-слідчої практики, анкетування практичних працівників та аналізу низки літературних джерел.

Аналізуючи способи дій на ринку первинної нерухомості, ми побачили, що шахрайство може вчинятися як особами, котрі мають офіційний дозвіл на забудову (здійснюють обман у намірах) (64 %), так і особами, які ніякого офіційного відношення до забудови не мають (36 %).

З цього приводу Г.М. Чернишов зазначає, що при вчиненні шахрайства при інвестуванні коштів у будівництво нерухомості шахрайства можуть існувати в чистому вигляді, коли шахраї або взагалі не мають на меті ведення будівництва (грошові кошти залучаються фактично на нульовому етапі будівництва, ведення якого не планується) або коли будівництво ведеться

лише для виду (як правило на початкових стадіях будівництва) без мети його закінчення. В окрему групу він відносить шахрайства, за яких реально ведеться будівництво обіцяного об'єкта нерухомості, закінчення якого однак є неможливим через частково нецільове використання грошових коштів, залучених на фінансування будівництва, або взяття на себе забудовником зобов'язань, які він завідомо не міг виконати [180, с. 13].

Ми також поділили на групи способи шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості.

До першої групи ми віднесли способи дій, 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 (36 %).

1. Створення фіктивних юридичних осіб.

Злочинна діяльність в основному полягає у створенні фіктивних компаній, що виступають однією зі сторін угоди, що бере на себе зобов'язання з будівництва об'єктів нерухомості в обмін на прийняті від вкладників грошові внески. Після чого фіктивна будівельна компанія «зникає», так і не приступивши до будівництва [9].

Так, у м. Одесі було відкрито кримінальне провадження за ч. 2, 3, 4 ст. 190 КК України у відношенні засновниці та працівника підприємства з продажу нерухомості, які обманним шляхом заволодівали коштами інвесторів під приводом продажу їм майнових прав на квартири у новобудовах. Інвесторам демонструвався фундамент, їх запевняли у швидкому завершенні будівництва [188].

Так, Д.В. Астаф'єв описує шахрайські схеми шляхом створення «фіктивних фірм» таким чином. На стадії підготовки за фіктивними документами створюється юридична особа компанія, діяльність якої пов'язана із будівництвом об'єктів нерухомості. Далі є отримання кредиту у банку для початку будівництва. При цьому звичайно закладається фундамент та зводяться стіни багатопверхового будинку і розпочинається продаж об'єктів, які є

складовими цієї будівлі. Після реалізації великої кількості об'єктів «фірма» оголошує себе банкрутом, пояснюючи спричинену покупцям шкоду як результат невдалої фінансово-господарської діяльності [4, с. 56].

З цього приводу наведемо приклад. Так, гр.-н Г., гр.-н Ш. та гр.-н В., вступивши у злочинну змову, організували діяльність, спрямовану на вчинення шахрайських дій, пов'язаних із будівництвом нерухомості. Так, в період часу з 2006 по 2007 рік вони відшукували будівлі, що підлягають знесенню і, в обмін на обіцяне житло в «новобудові», запевняли власників передати всі права на будівлю, а також землю, на якій цей об'єкт знаходився. Без відповідних дозвільних документів на придбаних ділянках розпочиналося будівництво і залучалися кошти вкладників. Однак, зупинивши будівництво на певному етапі, шахраї зникали [63].

Слід сказати, що за таких обставин потерпілими стають як вкладники, що втрачають грошові кошти, які вони вклали в будівництво об'єктів нерухомості, так і власники земельних ділянок, які так і не отримали житла в новозбудованому об'єкті.

2. Фіктивний розіграш квартир у новобудові.

Механізм вчинення такого шахрайства виглядає таким чином. Шахраї знаходять адресу в реально існуючому будинку і створюють сайт, на який викладають інформацію про розіграш квартир в цьому будинку. Для додання правдоподібності акції, шахраї наповнюють сайт схожим чином, як це дійсно відбувається на сайтах з продажу житла описують переваги місця розташування будинку, дають планування квартир. Однак і назва компанії, і назва житлового комплексу вигадані. Як і назви компаній, за підтримки яких нібито проводиться акція. Злочинці здійснюють масову розсилку смс з текстом про виграш квартир. Шахрай, який видає себе за «відповідального фахівця», в телефонній розмові переконує жертву заплатити всі державні збори, в тому числі 1% вартості житла. Після того, як жертва переведе шахраям гроші, телефон «фахівця» або зміниться, або перестане відповідати. Іноді шахраї тягнуть час, знаходять причини для затримки з врученням

«призу», щоб встигнути обдурити більше людей [154]. У юридичній літературі подібні дії ще можна зустріти під назвою «фінансові піраміди».

При цьому, як стверджує М.В. Яцків, для того, щоб діяльність містила ознаки «фінансової піраміди», обов'язково повинно бути: залучення фінансових коштів вкладників (інвесторів, кредиторів); створення ілюзій обґрунтованості інвестиційної політики; залучення максимальної кількості вкладників, готових робити внески; високі фінансові ризики через необхідність вкладених фінансових коштів [205, с. 6].

Наступна група способів: шахрайство вчиняється особами, які мають відношення до процесу будівництва нерухомості, а також супроводження правочинів, пов'язаних із нею (забудовниками, управителями, страховими компаніями тощо).

1. Перший спосіб наразі популярність має варіант оформлення інвестицій у будівництво шляхом укладання попереднього договору купівлі-продажу об'єкта нерухомості. Законодавство містить кількість вимог до подібних угод, але пересічний інвестор, який не має юридичної освіти та ніколи не мав справу із забудовниками, може стати потерпілим [110].

Загалом, продаж збудованих площ у недобудованому об'єкті став можливим із набранням чинності з 14.01.2006 змін до Цивільного Кодексу, автори якого передбачили в загальних правилах ст. 331 таку норму: «У разі потреби особа-виробник може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, які містять опис об'єкта незавершеного будівництва». Однак, як правильно зауважує Д.О. Фаріон, на практиці об'єкт незавершеного будівництва зможе стати безпечним предметом операцій лише після внесення необхідних змін і доповнень до підзаконних актів або прийняття нових нормативних актів [173].

Вказане може сприяти подвійним (потрійним) договорам інвестування будівництва одного об'єкта в багатопверховому житловому будинку недобросовісним забудовником.

Це пов'язане із тим, що нотаріальне посвідчення договорів на купівлю майнових прав на об'єкти нерухомості, що будуються, законом не передбачено. Відповідно, інформація про набуття таких прав не відображається в електронних державних реєстрах. Тому в інвестора немає ніяких гарантій, що на момент укладання договору майнові права на об'єкт нерухомості не продані або не передані в іпотеку іншим особам.

Так, у м. Києві члени злочинного угруповання створили товариство з обмеженою відповідальністю «Х» та товариство з обмеженою відповідальністю «ХХ» і протягом двох років, шляхом обману та зловживання довірою, уклали договори інвестування будівництва одного об'єкта двом, а у деяких випадках навіть трьом-чотирьом інвесторам. Дії шахраїв було кваліфіковано за ст. 190 КК України у сукупності із низкою інших статей [64].

Слід сказати, що в юридичній літературі існує поширена думка, що укладання між забудовником і інвестором договору купівлі-продажу майнових прав (інвестиційного договору) на житлову нерухомість загалом суперечить чинному законодавству. Так, аналіз норм чинного законодавства дозволяє дійти висновку, що укладання договору купівлі-продажу майнових прав на житлову нерухомість ґрунтується виключно на загальних положеннях цивільного законодавства, але порушує спеціальну норму Закону України «Про інвестиційну діяльність». У зв'язку із тим, що в Україні не передбачено реальну відповідальність забудовників за укладання таких договорів, така схема успішно функціонує [102].

2. Наступний спосіб отримання забудовником дозволу на будівництво будинку з певною кількістю поверхів і оголошення про цей намір інвесторам, а внаслідок будівництво будівлі з іншою кількістю поверхів.

Слід сказати, що згідно з чинним законодавством суб'єкт господарської

діяльності при вирішенні питань отримання дозволу керується категорією складності об'єкта (споруди), що планується звести.

Відповідно до п. 2 ст. 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» категорія складності об'єкта будівництва визначається відповідно до державних будівельних норм та стандартів на підставі класу наслідків (відповідальності) такого об'єкта будівництва [138].

Клас наслідків (відповідальності) будівлі або споруди визначається відповідно до п. 5.1 чинних ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» [34].

Відповідно, перелік дозвільних документів залежить від того, до якого класу наслідків належить об'єкт будівництва. Загалом, право на виконання будівельних робіт об'єктів з незначними (СС1) наслідками отримати набагато легше. Достатньо лише подати повідомлення про початок виконання будівельних робіт та узгодити це питання з відповідними органами контролю. В той час, коли для надання прав на будівництво об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками отримання дозволу є ускладненим, а проекти будівництва об'єктів підлягають обов'язковій експертизі.

Вказана обставина зумовлює забудовників вчинювати обманні дії із приховуванням намірів щодо справжньої кількості поверхів на об'єкті. Перевірити інвестору цей факт складно, оскільки відсутній загальний реєстр, в якому можна було б ознайомитися із інформацією щодо кількості поверхів та кількості об'єктів у забудові.

3. Привласнення управителем (кредитором) грошових коштів, інвестованих у будівництво, без передачі їх за призначенням забудовнику або їх передача не в повному обсязі. Внаслідок чого забудовник або взагалі не розпочинає будівництво, або виконує обсяг робіт в межах інвестованих коштів.

За таких обставин спір про право власності на об'єкт нерухомості виникне між інвестором і кредитором, якому заборгував забудовник.

4. Діяльність із забудови об'єктів нерухомості у разі визнання

забудовника банкрутом.

За таких обставин забудовник, знаючи про процедуру банкрутства у відношенні нього, навмисно не повідомляє про цей факт інвесторам і продовжує створювати уявність діяльності із забудови об'єкта нерухомості, не маючи вже при цьому законних підстав.

Згідно зі ст. 38 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» з дня прийняття господарським судом постанови про визнання боржника банкрутом і відкриття ліквідаційної процедури вся його господарська діяльність повинна завершитися закінченням технологічного циклу з виготовлення продукції у разі можливості її продажу [122].

Приховування цього факту пов'язано із небажанням забудовників відшкодувати всі втрати інвесторів, якщо останні завчасно заявлять свої права як кредиторів.

Адже, виходячи з вимог п. 1 статті 17 вказаного Закону, у разі, якщо до боржника (забудовника), щодо якого порушено справу про банкрутство, пред'явлений позов, який ґрунтується на грошових зобов'язаннях, що виникли до відкриття провадження (проваджень) у справі про банкрутство, суди мають у встановленому процесуальним законом порядку приймати такі позовні заяви і вирішувати спір за цією вимогою по суті за правилами позовного провадження до офіційного оприлюднення оголошення про порушення справи про банкрутство [122].

Виходячи з цього можна побачити, що важливим є встановлення факту, як і коли виникли кредиторські вимоги в інвесторів до забудовника, а також у якому порядку їх було визнано. Якщо майнові вимоги визнав суд до моменту початку процедури банкрутства забудовника, інвестори визнаються кредиторами в процедурі банкрутства і входять до складу комітету кредиторів. Ризик інвесторів полягає в тому, що боржник може мати невиконані грошові зобов'язання перед іншими постачальниками, і такі зобов'язання можуть бути більшими, ніж внесок інвесторів [13].

Таким чином, фактор часу для інвестора відіграє значну роль, оскільки у випадку незавчасного звернення до відповідних інстанцій вже після відкриття процедури банкрутства він може не тільки залишитися без нерухомості, але й не повернути вкладені кошти. Сповіщення про процедуру банкрутства повинно здійснюватися інвестору заздалегідь, що дає можливість подати йому заяву про внесення до відповідного реєстру вимог кредиторів і мати шанси на відшкодування внесених коштів за рахунок продажу активів.

Останнім часом у засобах масової інформації все частіше з'являється інформація, що збанкрутілі ТОВ разом із банківськими установами, умисно, знаючи заздалегідь про банкрутство та приховуючи від інвесторів такі наслідки, залучають кошти від останніх, знаючи наперед, що такі кошти повернуто не буде, і завершення забудови об'єктів нерухомості теж не здійсниться. Слід сказати, що, незважаючи на наявність ознак шахрайства, кримінальні провадження у таких випадках не завжди відкриваються, що свідчить про латентність справ даної категорії.

5. Збирання коштів від інвесторів та здійснення будівництва не маючи всіх дозволів на забудову.

Положення ст. 375 Цивільного кодексу України визначає, що право на забудову здійснюється за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням [176].

Найбільш поширеними діями у цьому напрямку є: здійснення забудови на земельній ділянці, на яку термін дії договору оренди землі закінчується пізніше, ніж задекларований термін будівництва (12%); залучення коштів громадян з метою будівництва на земельній ділянці, право на яку отримано шляхом обману чи зловживання довірою (13%); залучення коштів громадян з метою будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці із підробкою документів на неї, що підтверджують право власності на земельну ділянку, на якій ведеться будівництво (43%); здійснення будівництва всупереч

архітектурним, будівельним, санітарним та іншим нормам і правилам (18%).

Відповідно до законодавчого визначення, першою умовою самовільного зайняття земельної ділянки є її фактичне використання за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду). Це положення ґрунтується на вимогах статей 116, 122-124, 127 ЗК України, відповідно до яких громадяни та юридичні особи набувають права на земельні ділянки із земель державної та комунальної власності відповідно до рішень уповноважених органів [47, с. 84].

Відповідно до ст. 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм та правил. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього [176].

Загалом, будівництво без отримання будь-яких обов'язкових дозволів вважається незаконною забудовою і зумовлює відповідні наслідки: неотримання права власності на таке житло, зупинення, а у деяких випадках – знесення об'єкта нерухомості.

Таким чином, шахраї вводять в оману інвесторів і збирають від них кошти, знаючи заздалегідь про такі наслідки.

6. Збирання коштів від інвесторів та здійснення будівництва об'єктів нерухомості, щодо яких витік термін дії дозволів на забудову.

Згідно з п. 6. Постанови кабінету міністрів України від 13.04.2011 № 466 «Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» документи, що надають право на виконання будівельних робіт, є чинними до завершення будівництва [125].

Між тим, іноді шахраї використовують отримані в законний спосіб

дозвільні документи на інший об'єкт будівництва у той час, коли вони вже нечинні. Аналіз судово-слідчої практики показав, що іноді трапляються ситуації, коли інвестор заволодіває обманним шляхом грошима іншого інвестора через укладання договору відступлення права вимоги.

Згідно з ч. 1 ст. 512 Цивільного кодексу України передача права вимоги являє собою заміну кредитора в зобов'язанні шляхом передачі ним своїх прав іншій особі за угодою. Водночас норма статті 1077 ЦК встановлює, що за договором фінансування під відступлення права грошової вимоги одна сторона (фактор) передає або зобов'язується передати кошти в розпорядження іншої сторони (клієнта) за плату (у будь-який передбачений договором спосіб), а клієнт відступає або зобов'язується відступити факторові своє право грошової вимоги до третьої особи (боржника) [176].

Отже, договір відступлення права вимоги укладається між інвестором та покупцем квартири. Відповідно до умов такого договору всі права та обов'язки інвестора переходять до покупця. Однак, уклавши такий договір, як і інвестор, покупець не отримує права власності на квартиру. До покупця за договором переходить лише право вимагати у забудовника передати квартиру у власність після введення будинку в експлуатацію. Незважаючи на його переваги, договір відступлення права вимоги має і небезпечні сторони. Так, інвестор може укласти договір і отримати грошові кошти, дізнавшись про неможливість закінчити будівництво забудовником, або про незаконність забудови, розуміючи, що обманює покупця прав. Ці права можуть продаватися навіть декільком покупцям [119].

Зауважимо, що такий спосіб дій не можна віднести до вказаних вище груп, оскільки інвестор хоча і отримує обманним шляхом кошти від іншого інвестора, однак він ніяким чином не пов'язаний із зведенням об'єкта нерухомості. Тому виділимо такий спосіб дій в окрему групу: шахрайське заволодіння інвестором грошима іншого інвестора через укладання договору відступлення права вимоги.

У зв'язку із тим, що громадяни не завжди в змозі інвестувати відразу

весь «проект» щодо будівництва нерухомості, випадки звернення до банківських установ з метою отримання кредиту є нерідкими. Всі дії позичальника щодо отримання кредиту на новобудову (іпотека) проходять від спорудження об'єкта нерухомості до повного введення його в експлуатацію.

Між тим, як зазначає О.М. Юрченко, відсутність належного рівня фінансування та контролю, викликаного кризою ліквідності банківської системи України, призводить сьогодні до збільшення кількості вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування, зокрема житлового будівництва багатоквартирних будинків [201, с. 220].

При іпотечному кредитуванні можуть вчинятися обманні дії як з боку банку, так і з боку позичальника (про що вже зазначалося). Як стверджує Р.А. Запорожець, у першому випадку клієнта вводять в оману кредитор щодо умов і можливості кредитування, зокрема: нав'язування певних умов кредиту; пропонування найменш вигідних умов надання кредиту; приховування реальної відсоткової ставки; завищення комісій з розрахунково-касового обслуговування при укладанні договору іпотечного кредитування; заниження вартості продажу застави та ін. [44, с. 59].

Проте практика свідчить, що довести злочинність таких дій дуже складно. За таких обставин важливо встановити, що на момент укладання договору банк мав умисел на подальше заволодіння нерухомістю, що перебуває у заставі і заздалегідь створив умови для цього.

Отже, в окрему групу слід віднести й шахрайські дії при отриманні іпотечного кредиту.

Слід зауважити, що, заволодівши грошима, вкладеними інвесторами у будівництво нерухомості, шахраї в цілому досягають злочинної мети. Між тим, якщо шахраї обманним шляхом заволоділи коштами інвесторів, так і не приступивши до будівництва, вони певною мірою ризикують. По-перше, не отримуються надприбутки від залучення великої кількості інвесторів, по-друге, ошукані інвестори відразу можуть звернутися до правоохоронних органів.

Тому у 78% випадків створюється видимість будівельних робіт протягом тривалого часу, а інвестор може навіть не підозрювати про факт шахрайства. Посилаючись на різні форсмажорні обставини, шахраї можуть навіть зупинити будівництво на невизначений термін, що відстрочує термін усвідомлення потерпілим вчиненого відносно нього шахрайства. Водночас способи обманних дій в ряді випадків переносяться й на етап завершення будівництва.

Так, для створення видимості введення будинку в експлуатацію та отримання інвесторами прав на об'єкти нерухомості у новобудові, шахраї можуть продумати реєстрацію речових прав на нерухоме майно в незаконних забудовах за підробленими документами, що свідчать про введення вказаних будинків в експлуатацію.

Державна реєстрація у незаконних забудовах може здійснюватися й за змовою з державними органами, що наділені повноваженнями з реєстрації речових прав на нерухоме майно в забудовах (реєстраторами (нотаріусами)).

Аналіз криміналістичної літератури показав, що більшість вчених вважає, що спосіб вчинення злочину це обумовлений (детермінований) цілим рядом суб'єктивних та об'єктивних факторів комплекс дій суб'єкта з підготовки, вчинення та приховування злочинного діяння [60, с. 61; 49, с. 32; 155, с. 426; 33, с. 10].

Оскільки спосіб вчинення шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, є повноструктурним, не можна оминати увагою й дії з приховування.

Приховування злочину – це дія чи бездіяльність, що у загальному вигляді перешкоджає встановленню об'єктивної істини про злочин шляхом умисного впливу на інформацію про злочинну подію та її носія [91, с. 12].

Аналіз судово-слідчої практики свідчить, що найпоширенішими діями з приховування у справах щодо шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, є: 1) давання заздальгідь неправдивих показань та замовчування певних фактів (78 %); 2) встановлення корупційних зв'язків із представниками органів державної влади з метою

прийняття ними відповідних незаконних рішень (57 %); 3) підкуп контролюючих органів з метою nereагування ними на певні виявлені правопорушення (36 %); 4) здійснення певного виду діяльності поза офіційним контролем, із приховуванням, маскуванню її значимих параметрів від контролюючих органів (27 %); 5) використання у злочинній діяльності підроблених документів, що засвідчують особу; 6) використання підроблених документів, що надають дозвіл на здійснення правочинів із нерухомістю (29 %); 7) маскуванню злочину під легальні цивільно-правові відносини (65 %); 8) знищення інформації і (або) її носіїв (69 %); 9) підкуп свідків (36 %); 10) погрози стосовно потерпілого (18 %).

Відомо, що будь-яка діяльність зумовлює наслідки, що відображаються у вигляді слідів. Типові сліди у справах щодо шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, можуть бути виявлені як у ході вивчення інформації, що є змістом договорів, квитанцій, чеків, розписок, облікових журналів, відомостей, накладних тощо, так і шляхом виявлення матеріальної підробки документів, які використовувалися при шахрайстві. Сліди можуть також зберігатися в пам'яті комп'ютера, в пам'яті людей, а також на інших матеріальних носіях інформації.

В рамках проведення тактичних операцій ми зупинимося на цьому питанні більш докладно.

Отже, виходячи із сказаного, під способом шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, слід розуміти систему дій суб'єкта (суб'єктів) щодо підготовки, вчинення та приховування злочину, спрямованих на заволодіння коштами інвесторів, яких введено в оману стосовно справжності намірів щодо забудови, що обираються виходячи зі специфіки механізму інвестування, етапу будівництва, особистості вкладника коштів та особливостей юридичного супроводження правочину на первинному ринку нерухомості.

1.4. Характеристика особи шахрая та потерпілого

Більшість вчених-криміналістів є одностайними в думці, що у криміналістичному значенні «особа злочинця» – це система узагальнених ознак, що охоплює дані соціально-демографічного характеру, деякі моральні властивості та психологічні особливості, які відрізняють конкретну особу від усіх інших [106, с. 182].

Між тим, слід констатувати, що вказані ознаки певною мірою властиві й для кримінологічної характеристики особи, яка вчиняє злочин. Зокрема, О.М. Джужа та Є.М. Моїсеєв визначають загальноприйнятну структуру особи злочинця, яка складається з таких ознак: соціально-демографічні; соціально-рольові (найближче оточення, побутові, сімейні, виробничі й загальноцивільні відносини), соціальний стан, професія і вид занять, сімейний стан, місце проживання, матеріальне забезпечення та житлово-побутові умови); морально-психологічні (світогляд, ціннісні орієнтації, інтелектуальні ознаки, рольові особливості, психічні аномалії, що не виключають осудність, рівень потреб); кримінально-правові (мотиви злочину, характер і спрямування посягань, одиночний чи груповий характер посягань, строк і вид покарання, стаття КК України) [74, с. 132].

Втім, як слушно зауважив Г.М. Чернишов, різниця між кримінологічною та криміналістичною характеристикою особи злочинця полягає у меті дослідження. Не дивлячись на схожу змістовну частину, в криміналістиці важливими є ті дані про особу, які необхідні для розслідування злочину, пошуку доказів, побудови тактики та методики розслідування подібних кримінальних правопорушень [179, с. 91].

Як зазначає К.О. Чаплинський, характеристика особи злочинця у криміналістичному значенні дозволяє звузити коло осіб, серед яких можуть знаходитися злочинці, висувати версії щодо мотивів, цілей та способів учинення й приховання злочинів, визначати тактику слідчих дій під час

розслідування злочинів, особливо вчинених злочинними угрупованнями. На його думку, характеризуючи суб'єкт злочину важливо враховувати його соціальні, фізичні та психічні особливості, а також місце в ієрархії групи і рольову функцію в ній [177, с. 42].

У цьому контексті спробуємо визначити найбільш суттєві групи ознак, що характеризують особу, яка вчиняє злочини у сфері будівництва нерухомості, і матимуть значення для розслідування.

Особи, які вчиняють шахрайство у сфері обігу нерухомості, у 76% випадків 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. Нерідко їм відомі методи роботи правоохоронних органів. У 23% випадків простежується факт сприяння держслужбовців у вчиненні шахрайства. В цілому для вчинення злочину даної категорії характерний високоінтелектуальний підхід.

Вказане свідчить про важливість характеристики особи з позиції громадянства, регіону проживання, соціального становища, освіти, професії, сімейного стану тощо. У науці їх ще зводять в одну групу: соціально-демографічні ознаки [82].

Як зауважує О.М. Джужа, хоча виокремлення вказаних ознак і не допомагає протидіяти злочинності, соціально-демографічні ознаки відіграють важливу роль у статистичній звітності [38, с. 97].

Між тим, зауважимо, що вказана група матиме не тільки статистичне значення. З'ясування окреслених ознак особи сприятиме більш докладному сприйняттю події, прогнозуванню можливої поведінки особи на досудовому слідстві та визначенню напрямів розслідування в цілому.

Вікові особливості та приналежність особи до певної статі також відіграють важливу роль і традиційно у криміналістиці відноситься до групи біологічних (фізичних) ознак.

Слід зазначити, що незалежно від будь-яких інших зовнішніх умов,

злочин, зокрема який посягає на нормальні відносини у сфері обігу нерухомого майна, – це завжди акт, здійснений з волі особи, її внутрішнє спонукання, вибір протиправного способу досягнення поставленої мети [62, с. 208]. Тому вважаємо до групи обов'язкових ознак, що характеризують особу шахрая, віднести морально-психологічні якості.

У зв'язку із тим, що більшість шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості, вчиняється у складі групи, слід визнати вірним підхід Д.А. Птушкіна, який пропонує в окрему групу віднести дані щодо діяльності осіб у складі організованої злочинної групи [145, с. 50]. Відповідно до цього важливим етапом розслідування шахрайства у сфері обігу нерухомості є встановлення факту вчинення цього злочину злочинною групою [112, с. 66].

Таким чином, криміналістична характеристика осіб, які вчиняють шахрайства, пов'язані з інвестуванням у будівництво об'єктів нерухомості, буде проводитись з урахуванням зазначених вище елементів.

Морально-психологічна характеристика особи представляє собою синтез внутрішніх якостей особистості та її деяких проявів. Вона включає в себе психологічні особливості, інтереси, потреби, соціальні установки й орієнтації, моральні якості, звички особи. Центральним елементом у системі морально-психологічних ознак винної особи є мотиваційна спрямованість дій злочинця, тобто встановлення мотивів вчинення злочину [179, с. 97].

Відповідно до цього слід сказати, що у 100 % шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, мотивом є користь, а метою – заволодіння обманним шляхом коштами інвесторами, призначеними для будівництва нерухомості. Щодо ставлення до події слід зауважити, що у 92% випадків злочинці заперечували факт обману і посилались на «форсмажорні» обставини, які не надали можливість виконати заздалегідь оговорені зобов'язання.

У відповідній більшості метою вчинення таких шахрайств є бажання отримати «безоплатні» надходження, що зумовлено відповідним стилем

життя шахраїв, який заснований на гіпертрофованих потребах. Особі такого злочинця властива усталеність корисного спрямування, тобто ступінь стійкості психологічної готовності до вчинення злочинів, що пов'язано з протиправним збагаченням. Професіоналізм зазначених злочинців полягає в тому, що вони вміло маскують свій корисливий мотив, використовуючи для цього найрізноманітніші способи, наприклад здійснюють навмисне або фіктивне банкрутство [44, с. 136-137].

Вивчення кримінальних проваджень дало змогу визначити домінуючу роль чоловіків серед осіб, які мали відношення до вчинення шахрайства на первинному ринку нерухомості (чоловіки 71 %, жінки 29 %). Цей факт можна пояснити тим, що посади, пов'язані із будівництвом нерухомості, особливо керівні, у переважній більшості займають чоловіки.

Особи жіночої статі частіше заявляють себе при вчиненні шахрайств на вторинному ринку нерухомості. Так, саме жінки працюють у переважній більшості у ріелторських фірмах, здійснюють державну реєстрацію правочинів із нерухомістю, працюють у державній міграційній службі України, працівниками ЖЕК або представниками ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків) тощо [112, с. 52].

Між тим, на первинному ринку нерухомості жінки також можуть займати посади в банках, які видають кошти під будівництво об'єктів нерухомості, в реєстраційних службах, у будівельних фірмах (секретарі, бухгалтери) та ін. Однак вони, як правило, дуже рідко входять до складу організованої злочинної групи і не обізнані щодо всіх злочинних схем.

В основному шахрайства, пов'язані із інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, вчиняються особами віком від 30 до 45 років (67 %). Особами від 18 до 30 років шахрайство вчинялося у 13 % випадків. 20 % припало на осіб віком після 45 років.

Схожі показники отримала у ході дослідження шахрайства у сфері іпотечного кредитування житла Р.А. Запорожець. Ми солідарні з думкою, що поширеність вчинення шахрайства при отриманні кредитів для інвестування

будівництва об'єктів нерухомості, особами від тридцяти до сорока років, пояснюється тим, що вони вже стають соціально сформованими, досвідченими, мають відповідні доходи, не викликають будь-якої підозри в банківських працівників, які працюють на ринку іпотечних послуг [44, с. 129].

Слід звернути увагу, що фактів вчинення таких злочинів неповнолітніми нами виявлено не було. Це пояснюється необхідністю здійснення ряду обов'язкових дій особами, які є мають повну дієздатність. За Цивільним кодексом України повна дієздатність настає з досягненням повноліття вісімнадцятирічного віку.

Щодо громадянства, 97 % таких злочинів вчиняють громадяни України. У контексті сімейного стану осіб, які вчиняють злочини у сфері будівництва, слід зауважити, що 76 % з них перебувають у шлюбі, частка неодружених складає 34 %.

В ході дослідження встановлено, що 79 % осіб мали вищу освіту (з яких 21 % – юридичну, 28% – економічну); середньо-спеціальну освіту мали 7 % осіб; повну загальну середню – 14%. Осіб, які не мали освіти, виявлено не було.

Щодо професійної зайнятості та соціального статусу слід сказати, що переважна більшість осіб, які мають відношення до шахрайства у сфері будівництва, мають високе службове становище і здійснюють функції представників влади, а також обіймають 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 заволодінням коштів інвесторів, призначених для будівництва 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.

Рідше особа може імітувати високий соціальний статус (35 %). Це

відбувається у випадках, 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, наприклад, при створенні фіктивних юридичних осіб без наміру будівництва.

З цього приводу І.М. Попова зазначає, що, обираючи той чи інший спосіб обману, шахраї створюють певний імідж в уяві оточуючих людей і «працюють» у вибраному ними амплуа: «керівник солідної фірми», «щасливий власник нової квартири», «представник впливового кола» тощо [117, с. 76].

Як показав аналіз судово-слідчої практики та опитування практичних працівників, шахрайство у сфері будівництва нерухомості в абсолютній більшості (72 %) вчиняється злочинним угрупованням (групою осіб за попередньою змовою (54 %) або ОЗГ (18 %)).

Для членів організованої злочинної групи характерним є високий професіоналізм та велика активність членів її керівного складу, чіткий розподіл ролей та жорстка дисципліна. Хоча нерідко ці особи наймають для виконання технічних, рекламних та інших видів робіт працівників, які не завжди поінформовані про злочинний характер забудови.

Як показав аналіз судово-слідчої практики, до складу групи можуть входити такі особи:

- організатори шахрайства, які є координаторами всіх дій та гарантом реалізації злочинної схеми. У більшості випадків вони одночасно виступають у ролі забудовника;

- особи, які виконують рекламні функції (забезпечують розміщення оголошень, роздають листівки, створюють сайти із розміщенням інформації про забудову та перспективи співпраці саме з цим забудовником, забезпечують створення портфолію, іншої продукції для пред'явлення потенційним інвесторам);

- особи, які відповідають за збір необхідного пакету документів: для отримання дозволу на забудову, документів на підставних осіб (у разі

необхідності), документів, що посвідчують особу та ін. Наслідком є або підробка таких документів, або їх отримання через змову з корумпованими чиновниками;

- особи, які виконують роль менеджерів із продажу. Вони входять в контакт із «клієнтом», демонструють рекламну продукцію та надають документи, фотографії на підтвердження успішної діяльності забудовника, проводять покази об'єктів розпочатого будівництва тощо;

- особи, які виконують фінансово-облікові функції;

- особи, які здійснюють безпосереднє будівництво об'єктів нерухомості (будівельники) та інші допоміжні функції (вантажники, водії та ін.);

- посадові особи органів місцевої влади, що мають повноваження із землевідведення, складання та ведення межових справ тощо;

- особи, які мають відношення до видачі офіційних дозволів на забудову та відповідають за здійснення перевірки щодо законності будівництва об'єктів нерухомості.

Між тим, не завжди всі вказані особи входять до складу групи і не завжди всі учасники володіють вірною інформацією про діяльність групи.

Цей факт підтверджує і С.С. Чернявський, який наголошує, що при вчиненні фінансового шахрайства наймані працівники іноді не беруть участь у розподілі злочинних прибутків і не посвячені у плани керівництва [184].

Якщо інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва здійснюється з використанням коштів, залучених через ФФБ або ФОН, до складу груп можуть входити управителі коштів та працівники банківських установ.

Сприяти вчиненню шахрайства або взагалі входити до складу організованого злочинного угруповання можуть й державні реєстратори (нотаріуси), які здійснюють реєстрацію речових прав на нерухоме майно в незаконних забудовах (без документів, що свідчать про введення вказаних будинків в експлуатацію або за підробленими документами).

Слід зазначити, що хоча вивчення матеріалів кримінальних проваджень

(справ) не надало змогу виявити факти прямого відношення працівників правоохоронних органів до вчинення шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів в об'єкти нерухомості, є певні підстави вважати, що останні нерідко приховують таку злочинну діяльність.

З цього приводу слід звернути увагу на наукові здобутки О.М. Юрченко, який, досліджуючи питання щодо попередження шахрайства у сфері інвестування будівництва житла, зазначає, що, на думку працівників Міністерства доходів і зборів України, найбільший ступінь «ураження» корупційними зв'язками із організованими злочинними угрупованнями мають саме суди (57 %), а також Міністерство внутрішніх справ України (51 %), прокуратура (51 %), Служба безпеки України (41 %). У свою чергу, працівники ОВС погоджуються, що найбільше корупційних зв'язків із організованими злочинними угрупованнями мають саме підрозділи Міністерства доходів і зборів України – 80 % опитаних, суди – 70 %, прокуратура – 70 %, Служба безпеки України – 45 %. На думку адвокатів і прокурорів, корупція у судовій системі є насправді серйозною проблемою. Майже третина адвокатів і прокурорів переконані, що корупція поширена на усіх етапах судового процесу та особливо відчутна на етапі досудового розгляду, а також на етапі судового слухання [201; 132].

При вивченні матеріалів судово-слідчої практики ми звернули увагу на поширеність записів про неможливість встановлення співучасників шахрайства. При цьому наявні були обставини, що свідчили про організований злочинний характер діяльності. Як пояснили працівники, які здійснюють досудове розслідування шахрайств у сфері нерухомості, це пояснюється декількома причинами. По-перше, дуже складно довести умисел кожного співучасника та довести діяльність ОЗГ; по-друге, є певні перешкоди з боку зацікавлених осіб.

Загалом, кількість та характер дій учасників груп може змінюватися, залежно від низки обставин та поставленої мети.

Не можна залишити без уваги й особу потерпілого. Включення

відомостей про потерпілого до криміналістичної характеристики збагачує методику розслідування і сприяє швидкому і успішному вирішенню задач розслідування.

Як зазначає Г.М. Чернишов, офіційної статистики про кількість потерпілих осіб від шахрайства в інвестиційно-будівельній сфері в Україні не ведеться. Тому стан віктимізації можна оцінити на підставі аналізу альтернативних джерел. За підрахунками ГО «Асоціація допомоги постраждалим інвесторам», близько 400 тис. сімей в Україні постраждало від дій ненадійних забудовників, а кількість інвесторів в Україні, що внаслідок шахрайських дій забудовників втратили свої інвестиції, становить близько 30 тисяч осіб [179, с. 175].

Проведений нами аналіз судово-слідчої практики показав, що здебільшого 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. 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.

Таку успішну характеристику можна пояснити порядком отримання майбутнього права на новозбудований об'єкт нерухомості, що полягає у попередньому внесенні значних фінансових інвестицій для здійснення будівництва такого об'єкта. А це потребує наявності початкового капіталу інвестора та його стабільного фінансового стану. Впевненість та легковір'я стоять на заваді пильності таких осіб, які не достатньою мірою здійснюють перевірочні заходи щодо діяльності забудовника та не звертаються за допомогою до фахівців з метою отримання юридичних консультацій.

У 13% випадків інвесторами виступали сім'ї, які, маючи намір покращити свої житлові умови, продавали своє житло. Оселившись у знайомих, родичів, на орендованій квартирі, такі особи чекали завершення будівництва та здачі об'єкта нерухомості в експлуатацію. Внаслідок

шахрайських дій такі особи залишалися без власного житла та коштів, вкладених в будівництво об'єктів нерухомості, так і не отримавши права власності у новобудові. У 33% випадків потерпілі інвестували кошти у будівництво об'єктів нерухомості за рахунок іпотечного кредитування або за рахунок займу у певних осіб.

Хотілося б зазначити великий відсоток потерпілих серед чоловіків у даній категорії справ (81 %). Цей факт можна пояснити їх діловою активністю, а також домінуючою роллю у сім'ї при прийнятті рішень та оформленні документів щодо придбання житла в новобудові. 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 життя.

З цього виходить, 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 та веде антисоціальний образ життя. Крім того, рівень матеріального благополуччя осіб, які інвестують у будівництво об'єктів нерухомості, є значно вищим, ніж в осіб, яких шахрайським шляхом позбавили житла, власником якого вони були.

Морально-психологічна характеристика жертв фінансового шахрайства також відрізняється від жертв традиційного шахрайства – їм, як правило, меншою мірою притаманні необачність, надмірна довірливість, некритичність при сприйнятті інформації та інші віктимні ознаки [179, с. 177].

Між тим, більшість громадян виявилися невідготовленими до участі в процесі обігу нерухомості як на первинному, так і на вторинному ринку, що зумовило їх підвищену віктимність.

У ході дослідження ми дійшли висновку, що віктимна поведінка потерпілих, які вклали грошові кошти у будівництво об'єктів нерухомості, здебільшого проявляється у:

– небажанні звертатися за допомогою до спеціалістів для роз'яснення та перевірки низки юридичних питань (65 %). Так, у нагоді може стати ретельний юридичний аналіз угоди з придбання нерухомості в новобудові, що полягає у: перевірці земельної ділянки; перевірці дозвільної будівельно-технічної документації забудовника; перевірці реєстраційних даних осіб з якими укладається договір (контрагентів); встановленні наявності даних про перебування юридичної особи в процесі провадження у справі про банкрутство; перевірці інформації щодо наявності відкритих виконавчих проваджень щодо юридичної особи [199];

– недостатньо прискіпливому підході до вибору забудовника. Так, 83% потерпілих дізналися про забудову з оголошень на бігбордах, у відділах з продажу нерухомості, на сайтах забудовника. У більшості випадків після надходження вигідної пропозиції інвестувати в будівництво потерпілі відразу погоджувалися мати справу саме з цим забудовником, ретельно не перевірили його репутацію та авторитетність;

– недостатній юридичній обізнаності та довірливості щодо дій забудовника. Так, А.В. Вавриш до факторів, що детермінують учинення злочинів у сфері будівництва, відносить ще й необізнаність інвесторів щодо наявності переліку дозвільних документів на користування земельною ділянкою, на якій здійснюється будівництво, та документів, які б надавали дозвіл на початок будівництва, котрі необхідно вимагати від замовника будівництва [17, с. 105];

– недостатньому контролюванні діяльності забудовника під час проведення будівельних робіт (67 %);

– неувважному ставленні до вивчення змісту документів, що оформлюються (66 %);

– 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.

Таким чином, можна сказати, що в цілому потерпілі від шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, є добропорядними особами, що позитивно характеризуються за місцем роботи та проживання, мають постійний дохід, сім'ю. Бажаючи покращити свої житлові умови, вони інвестують кошти у будівництво об'єктів нерухомості і в силу шахрайських дій втрачають не тільки вкладені кошти, а й право на омріяне житло.

Висновки до розділу 1

1. Проведений комплексний аналіз робіт, які можуть бути базисом для формування методики розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості, довів, що всі дослідження умовно можна поділити на шість груп:

1) присвячені механізму державного регулювання галузі будівництва та контролю з боку держави за дотриманням законодавства при виникненні правовідносин та врегулюванні діяльності фізичних та юридичних осіб у сфері будівництва нерухомості (адміністративно-правовий та цивільно-правовий напрям);

2) присвячені проблемам попередження злочинів у вказаній сфері та визначення шляхів і методів боротьби із протиправними проявами у сфері будівництва об'єктів нерухомості (кримінологічний напрям);

3) в яких здійснюється кримінально-правовий аналіз та визначається кримінально-правова кваліфікація злочинних проявів у сфері будівництва нерухомості (кримінально-правовий напрям);

4) базисні дослідження, пов'язані із розслідуванням шахрайства як злочину проти власності (криміналістичний напрям: видова методика);

5) дослідження, пов'язані із виявленням та розслідуванням шахрайств у

різних його проявах, у різних сферах (оперативно-розшуковий та криміналістичний напрям: внутрішньовидова методика).

б) дослідження, пов'язані із розслідуванням злочинів, спрямованих на заволодіння об'єктами нерухомості на первинному і вторинному ринку нерухомості (криміналістичний напрям).

2. Окрім традиційних елементів змістовної частини обстановки вчинення злочину (часу, місця, умови та ін.), у справах щодо шахрайств, пов'язаних з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, слід здійснювати аналіз об'єктивної обстановки, 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.

3. Всі способи шахрайств при інвестуванні коштів у будівництво об'єктів нерухомості можна систематизувати на групи. Перша група: 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; друга група: шахрайство вчиняється особами, які мають відношення до процесу будівництва нерухомості, а також супроводження правочинів, пов'язаних із нею; третя група: шахрайське заволодіння інвестором грошима іншого інвестора відбувається через укладання договору відступлення права вимоги. В окрему групу віднесено й шахрайські дії при отриманні іпотечного кредиту.

4. Характеристика осіб, які вчиняють шахрайства у сфері будівництва нерухомості, здійснюється з позиції громадянства, регіону проживання, соціального становища, освіти, професії, сімейного стану тощо (соціально-демографічні ознаки). Важливу роль мають також вікові особливості та приналежність особи до певної статі (біологічні (фізичні) ознаки) і морально-психологічні особливості. Безсумнівним є факт, що шахрайством даної

категорії нерідко займаються організовані групи.

5. На підставі проведеного аналізу можна виокремити коло осіб, котрі виступають як потерпілі, зокрема: 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; у 13% випадків інвесторами виступають сім'ї, які, маючи намір покращити свої житлові умови, продають своє житло. У 33% випадків потерпілі інвестували кошти у будівництво об'єктів нерухомості за рахунок іпотечного кредитування або за рахунок займу у певних осіб.

Розділ 2

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА, ПОВ'ЯЗАНОГО З ІНВЕСТУВАННЯМ КОШТІВ У БУДІВНИЦТВО НЕРУХОМОСТІ

2.1. Криміналістичний аналіз первісної інформації та визначення основних напрямів розслідування залежно від типових слідчих ситуацій

Можна сказати, що кримінальне провадження завжди здійснюється у конкретних умовах, що склалися на певному етапі, і у своїй сукупності визначають різноманітні за своєю складністю фактичні ситуації. Подібні ситуації прийнято у криміналістиці називати слідчими. Особливе значення виділення слідчих ситуацій набуває на початку розслідування, коли визначається його загальний напрямок.

Між тим, слід зауважити, що саме поняття слідчої ситуації дотепер залишається предметом наукових дискусій і не має загальноприйнятого визначення.

Так, на погляд одних вчених, слідча ситуація є об'єктивною категорією, що уявляє собою об'єктивно повторюване положення в процесі розслідування, обумовлене фактичним даними [54, с. 33].

Представники іншої думки зазначають, що слідча ситуація є дещо зовнішнім відносно процесу розслідування. Так, наприклад, Р.С. Белкін визначає слідчу ситуацію як «сукупність умов, в яких у даний момент проводиться розслідування, а саме обстановка, в якій протікає процес доказування [7, с. 135].

На думку Г.А. Матусовського, слідча ситуація, як положення в розслідуванні, може розглядатися як комплекс обставин, що характеризують стан розслідування внутрішньо, його інформаційно-доказову базу, і обстановку розслідування сукупність різних умов, у яких триває конкретне

розслідування [99, с. 143].

В розрізі цього Р.Л. Степанюк акцентує, що типова слідча ситуація може бути визначена як сформульована на підставі аналізу практики розслідування певної категорії злочинів абстрагована штучна модель, яка відображає стан наявної у слідчого інформації про обставини злочину й обставини, що склалися на відповідному етапі розслідування [164, с. 111].

У свою чергу, С.В. Великанов зазначає, що вивчення природи і структури слідчої ситуації дозволяє дійти висновку про її криміналістичну сутність, що виявляється в специфічності обстановки і стану в провадженні як окремих слідчих дій, так і етапів, а також і всього розслідування, й залежно від цього вимагає прийняття рішень тактико-криміналістичного чи методико криміналістичного характеру. Вчений визначає слідчу ситуацію як сукупність сформованих на певному етапі умов – стану та обстановки розслідування, що сприймаються, оцінюються і використовуються слідчим для вирішення тактичних завдань і досягнення загальних (стратегічних) цілей розслідування [22, с. 9].

Аналізуючи вказані погляди, можна побачити, що більшість вчених в основу поняття слідчої ситуації покладають інформаційний критерій [75].

У цьому контексті М.К. Камінський пропонує вирізняти інформаційно визначені й інформаційно невизначені ситуації. На його думку, що ситуація є інформаційно визначеною, якщо на початку розслідування є дані про подію злочину, включаючи відомості про особу злочинця. Якщо відомий лише факт злочину, то маємо слідчу ситуацію другого типу [51, с. 19].

Залежно від наявності (відсутності) в розпорядженні правоохоронних органів інформації відносно події злочину та особи, яка його вчинила, пропонують типізувати слідчі ситуації й В.А. Журавель та В.Ю. Шепітько [43, с. 105-106; 59, с. 220-221].

Приблизно такої ж думки дотримується В.М. Шевчук, який також вважає, що типізувати слідчу ситуацію доцільно за одним із основних компонентів. Зазвичай така умова обирається наявністю інформації про

подію злочину та її учасників. Типовими є ті ситуації, з якими стикається слідчий на початку чи наступному етапі розслідування злочину залежно від повноти вихідних даних [192, с. 148].

На нашу думку, такий науковий підхід є найбільш вдалим і ми підтримуємо позицію здійснювати типізацію лише за інформаційним компонентом, тобто залежно від наявності (відсутності) в розпорядженні правоохоронних органів інформації щодо події злочину та особи, яка його вчинила.

Така типізація дозволить, у першу чергу, зорієнтуватися в цілому у фактичному стані ситуації, що дозволить отримати відомості для прийняття тактичних рішень. Крім того, типізація слідчих ситуацій за інформаційним компонентом допоможе 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. При типізації слідчих ситуацій початкового етапу розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості, вважаємо за доцільне у їх зміст покласти дані стосовно події злочину та особи, яка його вчинила. Крім того, для більш чіткого сприйняття події пропонуємо враховувати також джерело інформації, з якого стало відомо про вчинений злочин.

Виходячи з викладеного, спираючись на результати вивчення судово-слідчої практики за фактами шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості, можна виділити такий перелік типових слідчих ситуацій.

Ситуація 1. Кримінальне провадження відкрито за заявою особи (осіб), яка інвестувала кошти у будівництво об'єкта нерухомості, а 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 %).

Найбільш доцільними напрямами розслідування у такій ситуації є: вивчення законодавства, що регламентує діяльність щодо будівництва

об'єктів нерухомості, механізмів інвестування у проекти щодо забудови; допит потерпілого; проведення комплексу оперативно-розшукових та слідчих заходів (тактичні операції), спрямованих на затримання злочинця, встановлення свідків, осіб, які мають відношення до сприяння вчиненню злочину; огляд місця події; тимчасовий доступ до речей та документів та їх огляд; допит підозрюваного; обшук за місцем проживання і роботи шахрая; огляд вилучених у шахрая, а також отриманих від нього потерпілим документів; допити свідків; проведення експертиз.

Якщо інформація про шахраїв не значна, доцільно провести тактичні операції, спрямовані на встановлення місцезнаходження злочинця та співучасників злочину.

Ситуація 2. Кримінальне провадження відкрито за заявою особи (осіб), яка інвестувала кошти у будівництво об'єкта 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. Ознаки шахрайства не очевидні, слідова картина не достатньо інформативна, дані про злочинців незначні (3 %).

Така ситуація може статися, якщо після введення об'єкта нерухомості в експлуатацію стало відомо, що: 1) забудова відбувалася незаконно (будівництво без отримання та реєстрації дозвільних документів, будівництво об'єктів у невідповідності до затвердженої проектною документації, підробка документів, що надають різноманітні дозволи тощо); 2) отримано дані про суттєву різницю заявлених поверхів у декларації про початок будівельних робіт та поверхів у декларації про готовність об'єкту до експлуатації; 3) внесення недостовірних даних у декларації про готовність об'єкту до експлуатації щодо багатоквартирного житлового будинку; 4) реєстрація прав власності на новозбудований об'єкт нерухомості за змовою із державними органами (нотаріусами, державними реєстраторами).

Напрями розслідування у більшості випадків сходяться із ситуацією

№ 1. Різниця полягає в тому, що у першій ситуації шахраї заволодівають коштами інвесторів без наміру виконувати взяті на себе зобов'язання із будівництва об'єктів нерухомості та здачі їх в експлуатацію. У другій ситуації будівництво об'єкта нерухомості завершується, і він здається в експлуатацію. Але право на нього для інвестора є недійсним у зв'язку із обманними діями шахраїв, які заздалегідь планували незаконні дії із забудови об'єктів нерухомості, але при цьому отримували кошти від громадян. Як наслідок інвестори залишаються без грошей та без законного права на нерухомість.

Крім вказаних СРД та ОРЗ необхідно також провести комплекс оперативно-розшукових заходів і слідчих (розшукових) дій, спрямованих на встановлення обставин забудови; осіб, які допустили її незаконний характер та можливу їх причетність до злочину; вивчення та співставлення змісту документів, які використовувалися для досягнення злочинної мети тощо.

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. Наявні ознаки вчинення шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, але вони не очевидні, слідова картина відносно інформативна, є інформація про можливу причетність до шахрайства певних осіб (7 % випадків).

За таких обставин інвестори можуть до моменту відкриття кримінального провадження не здогадуватися про вчинення шахрайських дій, оскільки спостерігають факт зведення об'єктів нерухомості (проведення будівельних робіт, наявність необхідної техніки, будівельних кранів, активна робота менеджерів з продажу, постійне зведення поверхів тощо).

З цього приводу можна навести приклад. Так, у 2017 році СУ ГУНП України в Дніпропетровській області було відкрито кримінальне провадження за зверненням Дніпропетровського міського голови гр. Ф. за

фактом придбання невстановленими особами шляхом шахрайства права на майно, а саме на об'єкти незавершеного будівництва та здійснення незаконної забудови за ознаками злочину, передбаченого ст. 190 ч. 4 КК України. Проведенням комплексу дій було виявлено низку епізодів злочинної діяльності, а також встановлено осіб, які здійснювали грошові внески за будівництво майбутніх об'єктів нерухомості [67].

Як відомо, у період часу з 2013 по 2014 рр. брати К. захопили у Дніпрі ряд земельних ділянок, майно та комунікації, що були у муніципальній власності. Тільки протягом року у місті без дозвільних документів було зведено декілька новобудов за гроші інвесторів [35].

Відомості до Єдиного реєстру досудових розслідувань можуть бути також внесені за повідомленням Державної архітектурно-будівельної інспекції (ДАБІ) в рамках планової перевірки.

Основними напрямками розслідування в такій ситуації є: аналіз змісту заяв та повідомлень від представників юридичних осіб; з'ясування характеру події, що сталася і визначення ознак, які свідчать про її кримінальний характер; проведення комплексу СРД та ОРЗ (тактичних операцій), спрямованих на встановлення осіб, які можуть надати об'єктивну інформацію про подію та осіб, які можуть мати причетність до вчинення шахрайства. Особливу увагу слід приділити підготовці та проведенню допитів інвесторів, працівників, які вели бухгалтерію, працівників, які здійснювали будівельні роботи, менеджерів, співробітників ДАБІ, які виявили порушення, представників державних органів, які звернулися із заявою про порушення певних норм, представників організацій, що уклали з позичальником договори, та інших осіб залежно від обставин і способів вчинення злочину. Безумовно, вагоме значення мають тактичні операції, спрямовані на вилучення, огляд та дослідження документів [73].

З метою забезпечення подальшої компенсації спричинених збитків та виконання цивільного позову, необхідно за правилами статті 170 КПК України накладати арешт на рухоме чи нерухоме майно, гроші у будь-якій

валюті готівкою або у безготівковій формі, в тому числі кошти та цінності, що знаходяться на банківських рахунках чи на зберіганні у банках або інших фінансових установах, видаткові операції, цінні папери, майнові, корпоративні права, щодо яких ухвалою чи рішенням слідчого судді, суду визначено необхідність арешту майна [73].

Ситуація 4. Кримінальне провадження відкрито внаслідок самостійного виявлення правоохоронними органами обставин, що свідчать про вчинення обману у відношенні інвесторів при забудові об'єктів нерухомості. Наявні ознаки вчинення шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, але вони не очевидні, слідова картина не достатньо інформативна, але є інформація про можливих злочинців (12 %).

Зазначимо, що через порушення заздалегідь оговорених термінів забудови інвестори певним чином можуть здогадуватися про можливе вчинення шахрайських дій. Однак забудовники їх постійно запевняють у швидкій здачі об'єктів нерухомості до експлуатації і відтягують час. Інформація про незаконні дії при забудові об'єктів нерухомості може поступити від будь-якого джерела. У свою чергу, працівники поліції оперативним шляхом можуть перевірити інформацію і виявити ознаки шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у об'єкти нерухомості.

За таких обставин проводиться комплекс СД та ОРЗ, спрямованих на підтвердження факту шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості та встановлення причетності певних осіб до його вчинення. Також проводиться ряд НСРД.

Зокрема, з метою негласної фіксації із використанням технічних засобів розмов осіб, які можуть мати відношення до вчинення шахрайства, проводиться аудіо-, відеоконтроль особи. Для негласного проведення із застосуванням відповідних технічних засобів спостереження, відбору та фіксації змісту інформації, яка передається особою, а також одержання, перетворення і фіксації різних видів сигналів, що передаються каналами зв'язку, проводиться зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж. Зняття інформації з

електронних інформаційних систем без відома її власника, володільця або утримувача проводиться для одержання інформації, у тому числі із застосуванням технічного обладнання, яка міститься в електронно-обчислювальних машинах (комп'ютер), автоматичних системах, комп'ютерній мережі. З метою фіксації відомостей (розмов, поведінки осіб, інших подій), які мають значення для кримінального провадження, без відома присутніх у ньому осіб, проводиться аудіо-, відеоконтроль місця. Перелік СРД, НСРД та ОРЗ залежить від ситуації, що склалася та від мети, якої необхідно досягти.

Ситуація 5. Інвестори, які втратили вкладені ними гроші у будівництво об'єктів нерухомості, що внаслідок припинилося, звертаються із заявою про вчинене стосовно них шахрайство. Ознаки шахрайства не є очевидними, 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 %).

Слід сказати, якщо забудовник на момент отримання коштів від інвестора не знав, не міг передбачити, і не планував майбутнього фіктивного «банкрутства», дуже складно вести мову про шахрайство.

У такій ситуації розслідування в основному спрямовується в напрямку встановлення законності діяльності забудовника і виникнення об'єктивних причин банкрутства. Також в нагоді стануть заходи, що підтверджують або спростовують умисел щодо вчинення обману інвесторів на момент отримання від них грошових коштів.

Ситуація 6. Розпочато розслідування за фактом шахрайства, але дії шахраїв завуальовані під виглядом законних цивільно-правових угод (40 %).

За таких обставин існує велика вірогідність закриття кримінального провадження у зв'язку із тим, що шахраї завуальовують свої дії під законну діяльність із будови, із відповідним дозволами та повноваженнями. Великий відсоток закритих кримінальних проваджень даної категорії підтверджують й дані офіційної статистики Генеральної прокуратури.

Втім, необхідно, у першу чергу, вивчити характер і правові підстави здійснюваних підозрюваним дій, перевірити наявність всіх дозволів, ліцензій на здійснення тих чи інших видів діяльності. Крім того, необхідно здійснити тимчасовий доступ до речей та документів, що супроводжували шахрайські операції, вивчити їх зміст, призначити судові експертизи на предмет їх підробки, призначити інвентаризації і ревізії. В нагоді стануть тактичні операції, спрямовані на встановлення свідків, а також державних осіб, які можуть мати причетність до шахрайства, їх допит. Для розуміння механізму вчинення злочину і з'ясування ознак, що можуть свідчити про незаконність дій, необхідно ретельно проаналізувати законодавство, що регулює правовідносини у сфері нерухомості, у сфері будівництва тощо.

Дані про характер затримання особи ми не включили в зміст описаних ситуацій, оскільки майже у всіх випадках на момент відкриття кримінального провадження є тільки вірогідні дані про особу та її причетність до вчинення злочину. Фактичною підставою затримання як запобіжного заходу є наявність системи незаперечних доказів вчинення відповідною особою злочину.

Затримання згідно зі ст. 208 КПК України взагалі у справах даної категорії зустрічається рідко (6%). Це можна пояснити тривалістю дій, спрямованих на досягнення кінцевої мети та відсутністю підстав для такого затримання. Як свідчить практика, затримання в основному здійснюється за ухвалою слідчого судді, суду за правилами, встановленими ст. 188-192 КПК.

Втім, залежно від того, на якій стадії реалізації злочинного умислу відбулося затримання особи, до кожної із зазначених слідчих ситуацій можна додати такий зміст: 1) затримано всіх злочинців; 2) затримано деяких злочинців, але є дані про місцезнаходження інших; 3) затримано не всіх злочинців, дані про їх місцезнаходження відсутні; 4) не затримано жодної особи, яка має причетність до злочину.

Якщо шахрай відомий, але він приховується від органів слідства та суду, основним завданням є комплекс СД та ОРЗ, спрямованих на його розшук та затримання.

За часовими межами кожна із окреслених вище ситуацій можна доповнити таким змістом: 1) кримінальне провадження відкрито відразу після вчинення шахрайських дій; 2) після вчинення шахрайства пройшов деякий час; 3) кримінальне провадження відкрито через тривалий час після вчинення шахрайства.

В розрізі цього важливою нам здається думка В.В. Тіщенко, який наголошує, що ситуативний принцип методики розслідування обумовлює необхідність побудови методичних рекомендацій у такій логічній послідовності: типова слідча ситуація – її характеристика – типові завдання і версії – рекомендована система слідчих і оперативно-розшукових дій у вигляді відповідних програм розслідування – перспективна типова ситуація, що прогнозується на наступному етапі розслідування [171, с. 964].

Втім, як слушно зазначає В.О. Коновалова, виникнення версій завжди обумовлено видом злочину, способами його вчинення і, головним чином, тією інформацією, яка виявляється на початковому етапі [56].

Безумовно, на початковому етапі дуже складно визначитися із характером події, тому слідчий висуває припущення, які ретельним чином перевіряються. Ці припущення можуть стосуватися як події в цілому, наприклад, стосовно злочинного характеру дій, так і окремих фактів зокрема: способу вчинення шахрайства з нерухомістю; періоду часу вчинення злочинних дій; кількості епізодів; злочинців, їх кількості та ступеня участі кожного; свідків та їх відношення до події тощо.

Типовими загальними версіями щодо події в цілому є: 1) шахрайство дійсно мало місце за таких обставин, що впливають з матеріалів кримінального провадження; 2) шахрайства не було, заявник сумлінно оговорює певних осіб; 3) шахрайства не було, мав місце інший злочин; 4) шахрайства не було, мав місце цивільно-правовий делікт.

Щодо періоду часу: 1) початок та кінець дій співпадають із заявленими потерпілим (потерпілими); 2) часові межі набагато ширші, ніж заявлені потерпілим (потерпілими); 3) часові межі набагато вужчі, ніж заявлені

потерпілим (потерпілими).

Щодо кількості епізодів злочинної діяльності: 1) шахрайство, за фактом якого розпочато провадження, є єдиною подією; 2) мають місце інші факти, що відбувалися до розглядуваної події; 3) мають місце інші факти, що відбувалися після розглядуваної події.

Щодо особи злочинця: 1) злочинцем є службова особа, що має відношення до забудови об'єктів нерухомості і здійснювала таку діяльність на підставі справжніх установчих документів, маючи при цьому дозвільні документи на забудову; 2) злочинцем є особа, що не має відношення до забудови об'єктів нерухомості, яка діяла на підставі підроблених документів; 3) злочинцем є службова особа, що отримала всі дозволи на забудову, вступивши у злочинні зв'язки із державними органами, які мають до цього відношення; 4) злочинцем є інвестор; 5) злочинцем є управитель.

Щодо співучасті: 1) злочин вчинено одноосібно; 2) злочин вчинено групою осіб; 3) злочин вчинено організованим злочинним угрупованням.

Щодо цільового використання коштів, інвестованих у будівництво об'єктів нерухомості: 1) грошові кошти повністю використані шахраями не за цільовим призначенням; 2) грошові кошти частково використані не за цільовим призначенням.

Щодо поінформованості осіб, які можуть надати свідчення щодо події злочину: 1) злочинна діяльність вельми законспірована, повна інформація доступна тільки організатору злочину, а інші учасники володіють інформацією фрагментарно, в рамках виконання своїх функцій; 2) злочинна діяльність є відносно законспірованою, інформацією володіють лише члени злочинної групи; 3) інформацією володіють не тільки члени злочинної групи, а й наймані працівники, які не здогадувалися про злочинний характер дій; 4) інформацією володіє широке коло осіб, які зверталися за послугами до фірми-забудовника; 5) інформацією володіють державні особи, до яких зверталися шахраї; 6) про інформацію знають друзі, знайомі, родичі.

Слід зазначити, що у справах даної категорії можуть висуватися й інші

версії. Все залежить від низки обставин, які характеризують певну ситуацію, що склалася.

Як підкреслює В.В. Тіщенко, первісна інформація про вчинення злочинів повинна бути проаналізована з метою з'ясування особливостей слідчої ситуації і тактичних завдань, розробки програм дослідження обставин, пов'язаних з їх подальшим вирішенням. У випадку недостатності, неконкретності, невизначеної достовірності відомостей, що містяться в первинній інформації, вони можуть бути перевірені відповідно до вимог кримінально-процесуального закону у найкоротший термін [170, с. 34].

Отже, ситуаційне моделювання під час розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, сприяє встановленню криміналістично значимих обставин розслідуваної події та висуненню версій. Крім того, підхід до розслідування через з'ясування слідчої ситуації орієнтує слідчого у виборі правильного алгоритму дій як в цілому, так і окремої слідчої (розшукової) дії.

2.2. Взаємодія слідчого з оперативними підрозділами при розслідуванні шахрайств у сфері будівництва нерухомості та з іншими контролюючими органами у сфері містобудування

Повнота, всебічність і, як результат, успішність розслідування кримінальних правопорушень у сфері будівництва житла багато в чому залежить від своєчасного здійснення процесуальних та організаційних заходів, що характеризуються необхідністю чіткої взаємодії слідчого з іншими органами при розслідуванні вказаної категорії кримінальних правопорушень.

Недотримання слідчим такої вимоги може призвести до втрати фактів, які мають доказове значення, потягнути необхідність проведення повторних слідчих (розшукових) та інших процесуальних дій, зумовити у цілому ряд проблемних ситуацій. Вказане пов'язано з низкою чинників, до яких слід

віднести наявність значної кількості не лише законодавчих, а й відомчих та міжвідомчих нормативно-правових актів, які поряд з будівельними стандартами регламентують й питання щодо отримання установчих, реєстраційних документів, ведення організаційно-управлінських документів, документів бухгалтерського обліку та звітності, документів, що підтверджують прийняття в експлуатацію об'єктів, закінчених будівництвом тощо. До того ж, на складність розслідування впливає і наявність значної кількості офісів компаній-забудовників з відповідними установчими, реєстраційними та організаційно-управлінськими документами; офісів компаній-управителів коштів; банківських установ, в яких відкриті рахунки зазначених компаній; розгалуженість схем залучення грошових коштів інвесторів, існуючі приватні нотаріальні контори; страхові компанії тощо. Також успішність розслідування залежить і від того, наскільки ефективно і якісно реалізується державна політика будівництва органами місцевого самоврядування, державного архітектурно-будівельного контролю, департаментом державної будівельної інспекції, податкової інспекції тощо [52, с. 25].

Тому взаємодія слідчого з іншими органами при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері будівництва житла, а також правильне розуміння структури органів, фахівців як працівників відповідних відомств, яких потрібно залучати до кримінального провадження, виступає підґрунтям ефективної роботи слідчого при розслідуванні шахрайств у цій сфері.

У положеннях чинного КПК України термін «взаємодія» вживається лише у двох випадках: 1) з питань створення і діяльності спільних слідчих груп, де зазначено, що члени спільної слідчої групи безпосередньо взаємодіють між собою, узгоджують основні напрями досудового розслідування, проведення процесуальних дій, обмінюються отриманою інформацією. Координацію їх діяльності здійснює ініціатор створення спільної слідчої групи або один з її членів (ч. 2 ст. 535 КПК); 2) з питань звернення судового рішення до виконання де зазначено, що суд разом із своїм розпорядженням про виконання судового рішення надсилає його копію

відповідному органу чи установі, на які покладено обов'язок виконати судові рішення. Підставою для виконання суб'єктом державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань судового рішення, що набрало законної сили, є його примірник в електронній формі, надісланий суб'єкту державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань у порядку інформаційної взаємодії між Єдиним державним реєстром судових рішень та Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань, затвердженому Міністерством юстиції України спільно з Державною судовою адміністрацією України (ч. 1 ст. 571 КПК) [73].

У теорії кримінального процесу та в юридичній літературі в цілому не існує єдиного бачення щодо розуміння взаємодії слідчих з іншими органами.

Розглядаючи питання взаємодії слідчих Національної поліції України з підрозділами карного розшуку на досудовому провадженні, О.П. Бойко та В.В. Рогальська доходять висновку, що взаємодія це заснована на законних і підзаконних актах взаємна, узгоджена діяльність слідчих та підрозділів карного розшуку із використанням особливих повноважень, методів і форм, притаманних кожній із взаємодіючих сторін, що передбачені в кримінальному процесуальному законодавстві та відомчих нормативних актах МВС України, які регламентують діяльність означених суб'єктів з метою виконання на досудовому провадженні завдань кримінального провадження за керівної ролі слідчого [23, с. 152].

Також Р.С. Белкін розглядає взаємодію суб'єктів доказування як одну з форм організації розслідування злочинів, а саме як узгоджену за цілями, місцем і часом співпрацю слідчого з органами дізнання та іншими органами у межах їх компетенції, що заснована на законі, з метою повного та об'єктивного розслідування, розшуку злочинців та об'єктів, що мають значення для справи [6, с. 3]. У свою чергу, О.М. Васильєв взаємодію слідчих і оперативно-розшукових органів розглядає як організацію відносин між слідчими й оперативно-розшуковими підрозділами у перебігу розслідування,

систем їх взаємодії [20, с. 182].

Досліджуючи взаємодію слідчих з оперативними працівниками в рамках діяльності слідчо-оперативних груп, Д.В. Юрченко [200, с. 107], В.І. Галаган [31, с. 51], В.М. Федченко [174, с. 44] наголошують, що взаємодія між членами слідчо-оперативної групи повинна мати не випадковий чи епізодичний характер, а являти собою форму співробітництва, засновану на найбільш оптимальному поєднанні методів, прийомів та засобів, що властиві, з одного боку, слідчому, а з іншого органу дізнання, і супроводжуватись постійним обміном інформацією.

Натомість О.О. Волобуєва взагалі вважає, що взаємодія слідчого з іншими органами повинна відбуватися за відповідними принципами, які повинні відображати природу такої взаємодії, їх соціальну сутність та визначати її призначення і зміст [27, с. 245].

Дотримуючись думки, що взаємодія в діяльності з розкриття і розслідування злочинів повинна мати конкретний характер, ґрунтуватися на законі та правильному сполученні форм і методів роботи [106, с. 194]; а також враховуючи попереднє дослідження, проведене Р.С. Белкіним [61, с. 492], К.О. Спасенко наголошує, що ця взаємодія повинна ґрунтуватися на таких принципах: 1) законність; 2) плановість та динамічність; 3) розподіл компетенції і посадових обов'язків; 4) одноособовість керівної й організуючої ролі слідчого; 5) самостійність учасників взаємодії у виборі засобів і методів своєї діяльності; 6) комплексне використання засобів і методів, що знаходяться у розпорядженні слідчого і спеціалістів; 7) оптимальне і найбільш раціональне використання можливостей, якими володіють суб'єкти взаємодії; 8) незалежність обізнаної особи [163, с. 105].

Залежно від наявності законодавчої регламентації чи її відсутності форми взаємодії поділяють на процесуальні та непроцесуальні. Останні визначають ще як організаційно-тактичні форми взаємодії. Процесуальні форми засновані на законі, а непроцесуальні законом прямо не передбачені [61, с. 494].

Сфера будівництва, як і запуск в експлуатацію об'єктів завершеного будівництва житла, має притаманні саме їй особливості з питань проектування та будівництва об'єктів власниками або користувачами земельних ділянок. У тому числі з питань проектної документації, будівельних норм, стандартів, правил, положень містобудівної документації, технічних умов, інших нормативних документів під час виконання підготовчих і будівельних робіт, а також щодо порядку здійснення технічного нагляду, ведення загального та (або) спеціальних журналів обліку виконання робіт, виконавчої документації, складення актів на виконанні будівельно-монтажні роботи тощо [131].

Проектування та будівництво відповідно до чинного законодавства поділяються на декілька етапів. Перший отримання замовником або проектувальником вихідних даних; другий розроблення проектної документації та у визначених законом випадках проведення експертизи щодо впливу такого будівництва на довкілля; третій затвердження проектної документації; четвертий виконання підготовчих та будівельних робіт; п'ятий прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів; шостий реєстрація права власності на об'єкт містобудування [79].

Слід зазначити, що у замовника права на земельну ділянку відповідно до її цільового призначення з можливістю здійснення на ній підготовчих робіт визначених будівельними нормами, стандартами, правилами, набуваються лише після письмового повідомленням про це органу державного архітектурно-будівельного контролю (ч. 1 ст. 35 Закону України від 17.02.2011 «Про регулювання містобудівної діяльності») [138].

Крім того, замовник не може розпочати будівельні роботи без направлення повідомлення про початок виконання будівельних робіт до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю (ч. 2 ст. 36 Закону). Останній дозвіл на виконання будівельних робіт видає замовнику на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації його відповідної заяви. Водночас прийняття в експлуатацію

закінчених будівництвом об'єктів здійснюється шляхом реєстрації відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації. Акт готовності об'єкта до експлуатації підписується замовником, генеральним проектувальником, генеральним підрядником або підрядником (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників), субпідрядниками, страховиком (якщо об'єкт застраховано). Лише після цього у визначених законом випадках органами державного архітектурно-будівельного контролю приймається рішення про реєстрацію декларації про готовність об'єкта до експлуатації і видачі сертифіката на цей об'єкт (ст. 39 Закону) [138].

Загалом, ефективність діяльності правоохоронних органів у сфері посилення боротьби із шахрайствами у сфері житлового будівництва напряду залежить не лише від вдосконалення їх організаційних структур, проведення модернізації, підвищення мобільності та гнучкості у реагуванні на зміни в динаміці злочинності, але й від покращення рівня взаємодії самих слідчих Національної поліції України з органами місцевого самоврядування, що реалізують державну політику у сфері містобудування, органами державного архітектурно-будівельного контролю та іншими контролюючими органами з питань розслідування кримінальних правопорушень у сфері будівництва нерухомості.

Згідно з тлумачним словником української мови термін «взаємодія» означає взаємний зв'язок між предметами в дії, а також узгоджену дію між ким-, чим-небудь. Взаємодіяти перебувати у зв'язку, взаємно виявляти дію або погоджено взаємно діяти, бути у взаємодії [21, с. 85].

Форма взаємодії як спосіб організації включає в себе комплекс способів і прийомів взаємодії, систему зв'язків і правовідносин, суб'єктів, які взаємодіють між собою [168, с. 6].

Під час розслідування шахрайств у сфері будівництва житла постійним та головним суб'єктом взаємодії з іншими державними

контролюючими у сфері будівництва житла органами є слідчий Національної поліції. Об'єктивна необхідність такої взаємодії обумовлюється тим, що, по-перше, вказані органи і посадові особи є державними; по-друге, фінансуються з державного бюджету; по-третє, повинні виконувати покладені на них законом обов'язки, у тому числі й з контролю за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності (п. 6 ст. 7 Закону України від 17.02.2011 «Про регулювання містобудівної діяльності») [138].

У рамках здійснення кримінального провадження щодо правопорушень у сфері будівництва нерухомості ефективними напрямками взаємодії слід вважати: 1) участь у планових ревізіях; 2) заходи з контролю та перевірка підбору кадрів матеріально-відповідальних та адміністративних посад на об'єктах будівництва; 3) обмін інформацією щодо появи нових засобів вчинення злочинів з іншими підрозділами Департаменту захисту економіки Національної поліції України; 4) перевірку повідомлень керівників підприємств, організацій та заяв від громадян; 5) організацію взаємодії з експлуатаційними організаціями з метою отримання відомостей щодо порушень технологічних процесів та недоліків у будівельних спорудах; 6) аналіз матеріалів кримінальних проваджень (архівних та порушених за іншими фактами); 7) закріплення працівників Департаменту захисту економіки Національної поліції України за певними об'єктами будівництва; 8) участь у перевітках додержання законодавства фінансовими установами та будівельними організаціями, що здійснюють управління коштами, залученими від громадян на будівництво житла; 9) вивчення результатів перевірок цільового використання компаніями-забудовниками коштів, залучених на будівництво житла; 10) ініціювання заяв і повідомлень громадян про шахрайські дії, пов'язані із залученням коштів для фінансування будівництва житла; 11) вивчення матеріалів судових органів, які розглядали позови в порядку цивільного та господарського судочинства; 12) перевірки повідомлень у пресі та інших ЗМІ; 13) вивчення матеріалів,

виділених з інших кримінальних проваджень [52, с. 22].

У цілому контроль за виконанням підготовчих та будівельних робіт здійснюється органами державного архітектурно-будівельного контролю (ч. 5 ст. 34 Закону України від 17.02.2011 «Про регулювання містобудівної діяльності»). Частина 1 статті 41 вказаного Закону визначає державний архітектурно-будівельний контроль як сукупність заходів, спрямованих на дотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт.

Статтею 6 Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удосконалення містобудівного законодавства» № 320-VIII від 9 квітня 2015 р. до органів державного архітектурно-будівельного контролю належать: 1) структурні підрозділи з питань державного архітектурно-будівельного контролю Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій; 2) виконавчі органи з питань державного архітектурно-будівельного контролю сільських, селищних, міських рад. Органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду [123].

В рамках взаємодії правоохоронних органів, окрім проведення органом державного архітектурно-будівельного контролю планових перевірок суб'єкта містобудівної діяльності, Законом передбачено і проведення позапланових перевірок. До того ж, поряд з іншими підставами проведення позапланової перевірки згідно з п. 7 ч. 1 ст. 41 Закону, такою підставою є вимога правоохоронних органів про проведення відповідної перевірки [138].

Під час розслідування шахрайств у сфері житлового будівництва у випадках, коли інвестор залучає кошти банку, у тому числі і під час

здійснення іпотечного кредитування, виникає також необхідність у здійсненні взаємодії правоохоронних органів з банківськими установами.

Згідно з положеннями Закону України «Про банки і банківську діяльність» інформація щодо діяльності та фінансового стану клієнта, яка стала відомою банку у процесі обслуговування клієнта та взаємовідносин з ним чи третім особам при наданні послуг банку, є банківською таємницею. Наряду з іншими положеннями до банківської таємниці відносяться: відомості про банківські рахунки клієнтів, операції, які були проведені на користь чи за дорученням клієнта, здійснені ним угоди, фінансово-економічний стан клієнтів. Вказана інформація не підлягає розголошенню, до того ж банки зобов'язані забезпечити збереження банківської таємниці. До винятків, за якими банківська таємниця може бути розголошена, Закон, наряду з іншими підставами, відносить і письмову вимогу щодо проведених операцій за рахунками конкретної юридичної особи або фізичної особи суб'єкта підприємницької діяльності за конкретний проміжок часу, яка надійшла від органів прокуратури України, Служби безпеки України, Державного бюро розслідувань, Національної поліції, Національного антикорупційного бюро України, Антимонопольного комітету України (ст. 60-62 Закону «Про банки і банківську таємницю») [121].

Таким чином, вказана взаємодія може відбуватися у формі виконання банками відповідних письмових вимог, звернень чи запитів правоохоронних органів.

До аспектів, які характеризують взаємодію правоохоронних органів під час розслідування правопорушень у сфері житлового будівництва, можна віднести організаційну самостійність суб'єктів взаємодії; спільну їх діяльність, узгоджену за метою, місцем і часом; відповідне поєднання сил, засобів і методів щодо розкриття та розслідування кримінальних правопорушень у житлобудівництві.

Основою різних видів взаємодії є обов'язкова участь двох та більше суб'єктів, між якими відбувається обмін інформацією, передбачений

відповідними нормативно-правовими актами. У практичному аспекті важливе значення має і форма взаємодії, а саме процесуальна, тобто регламентована законом, та непроцесуальна, регламентацію якої передбачено відомчими та міжвідомчими нормативними актами.

Про актуальність цієї проблеми свідчать численні наукові публікації вчених-правників. Праці цих авторів присвячені окремим аспектам взаємодії правоохоронних і контролюючих органів під час розслідування економічних злочинів, зокрема у сфері фінансової діяльності, будівництва, оподаткування тощо [17, с. 186].

Узагальнюючи викладені в літературі підходи, можна дійти висновку, що взаємодія підрозділів Національної поліції з місцевими та державними органами, що реалізують державну політику у сфері містобудування, й іншими контролюючими органами з питань розслідування правопорушень у сфері будівництва житла це спільна, узгоджена діяльність правоохоронних, контролюючих органів і органів, що здійснюють нагляд у сфері житлобудівництва, та їх службових осіб з оптимальним співвідношенням повноважень, методів і засобів, визначених законодавством для кожного суб'єкта такої діяльності, що спрямована на запобігання злочинам у сфері будівництва та їх розкриття.

Основними формами взаємодії щодо запобігання злочинам проти власності у сфері будівництва є: 1) спільна діяльність слідчого та оперативних працівників правоохоронних органів (зокрема Національної поліції, прокуратури), яка включає: а) процесуальні форми; б) організаційні форми, хоча цей розподіл є дещо умовним, оскільки процесуальні форми (спільне проведення слідчих (розшукових) дій, доручення слідчого оперативному працівникові) завжди потребують певної організації; організаційні ж форми, зокрема планування слідчих дій, обмін інформацією, діяльність у складі слідчо-оперативної групи (далі СОГ), також є правовими, оскільки порядок їх реалізації закріплено в різних відомчих підзаконних актах; 2) спільна діяльність працівників правоохоронних органів (зокрема

поліції охорони) з недержавним сектором безпеки [16, с. 222].

Відповідно до першого напрямку, із внесенням відомостей про вчинення злочинів проти власності у сфері будівництва до Єдиного реєстру досудових розслідувань (далі ЄРДР) та початком розслідування слідчі органів Національної поліції України проводять слідчі (розшукові) та негласні слідчі (розшукові) дії, активно взаємодіючи з оперативними підрозділами, які виконують письмові доручення слідчих про проведення слідчих (розшукових) дій та негласних слідчих (розшукових) дій в кримінальному провадженні. Вказані доручення є обов'язковими для виконання оперативним підрозділом. До того ж, під час виконання доручень працівники оперативних підрозділів мають повноваження слідчого, проте не мають права здійснювати процесуальні дії в кримінальному провадженні за власної ініціативи або звертатись із клопотаннями до слідчого судді чи прокурора (ст. 41 КПК України) [73].

Слід зазначити, що Інструкція з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами й підрозділами внутрішніх справ у попередженні, виявленні та розслідуванні кримінальних правопорушень, що затверджена Наказом МВС України № 575 від 07.07.2017, відповідним чином систематизувала напрямки такої взаємодії. Так, наряду з іншими напрямками та особливостями взаємодії розділом 12 вказаної Інструкції регламентовано особливості такої взаємодії у сфері господарської та службової діяльності. А саме зазначено, що досудове розслідування кримінальних правопорушень у сфері господарської та службової діяльності здійснюється спеціалізованими підрозділами слідчих управлінь Головного управління Національної поліції (ГУНП) та слідчими територіальних органів, підрозділів поліції, які спеціалізуються на розслідуванні кримінальних правопорушень зазначеної категорії, після визначення прокурорами відповідного рівня за слідчим управлінням ГУНП юрисдикції місця вчинення таких кримінальних правопорушень. Крім того, матеріали оперативного підрозділу, у тому числі Департаменту захисту

економіки Національної поліції України, його територіальних (відокремлених) підрозділів, в яких зафіксовано фактичні дані про протиправні діяння у сфері господарської та службової діяльності окремих осіб та груп, відповідальність за які передбачена законодавством про кримінальні правопорушення, направляються з метою початку та здійснення досудового розслідування до органу досудового розслідування, і обов'язково вже повинні містити відомості про проведену роботу із забезпечення відшкодування завданої шкоди, у тому числі про вжиті заходи з розшуку майна і коштів, на які може бути накладено арешт, та про їх місцезнаходження.

У рамках зазначеної взаємодії керівник органу досудового розслідування: 1) вивчає такі кримінальні провадження і, якщо не встановлено осіб, що їх учинили, забезпечує виконання слідчим всіх необхідних слідчих (розшукових) дій та негласних слідчих (розшукових) дій, спрямованих на їх встановлення; 2) щомісяця під час здачі звітів про роботу органу досудового розслідування надає до слідчого управління ГУНП для вивчення кримінальні провадження про кримінальні правопорушення вказаної категорії, відомості про які внесено до ЄРДР у звітному періоді та за якими не повідомлено про підозру, за результатами вивчення зазначених кримінальних проваджень начальником слідчого управління ГУНП надаються письмові вказівки та забезпечується контроль за їх виконанням. А у разі необхідності утворення слідчо-оперативної групи (СОГ) для розслідування кримінальних правопорушень у сфері господарської чи службової діяльності таке утворення здійснюється за спільним наказом керівника органу досудового розслідування та керівника територіального (відокремленого) підрозділу Департаменту захисту економіки Національної поліції України [127].

Під час розслідування правопорушень у сфері будівництва нерухомості до видів непроцесуальної форми взаємодії підрозділів Національної поліції та державних органів й інших контролюючих органів, що реалізують

державну політику у сфері містобудування, можна віднести: 1) узгоджене планування, проведення СРД та НСРД, інших процесуальних дій щодо перевірки заяв і повідомлень про злочини, а також у процесі їх розкриття і розслідування обговорення отриманої інформації, матеріалів перевірок та зібраних даних, у тому числі з наданням консультативної допомоги; 2) визначення найбільш ефективних способів їх перевірки процесуальним та оперативним шляхом; 3) сприяння службам та їх підрозділам шляхом інформаційного забезпечення, надання технічних засобів тощо для якісного виконання поставлених завдань; 4) обмін інформацією між службами і підрозділами; 5) створення СОГ з працівників відповідних служб для вирішення поставлених завдань; 6) узгоджене, спільне виконання окремих заходів, як-то ревізія, перевірка тощо.

Під час такої спільної діяльності слід з'ясувати відповідне коло питань: 1) наявність відповідного документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або договору суперфіцію; 2) наявність визначених законодавством відомостей у документах, що посвідчують право власності чи користування земельною ділянкою, або у документах, що посвідчують право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці; 3) відповідність виконання підготовчих та будівельних робіт вимогам будівельних норм, стандартів і правил, затвердженим проектним вимогам, рішенням, технічним умовам; 4) наявність відповідних документів з питань призначення осіб, відповідальних за виконання будівельних робіт, та осіб, які здійснюють авторський і технічний нагляд; 5) наявність інформації про ліцензію, що дає право на виконання будівельних робіт, та кваліфікаційні сертифікати; 6) наявність порушень вимог містобудівної документації, містобудівних умов та обмежень; 7) факти невідповідності об'єкта будівництва проектній документації на будівництво такого об'єкта та вимогам будівельних норм, стандартів і правил будівництва; 8) наявність фактів невиконання вимог приписів посадових осіб органів, які здійснюють нагляд у сфері житлобудівництва; 9) невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної

документації на місцевому рівні [138].

Слід зазначити, що у цілому з'ясування тих чи інших питань, як і використання тих чи інших видів взаємодії, напряду залежить від специфіки поставлених завдань, оперативної обстановки та суспільного резонансу вчиненого злочину у житлобудівній сфері. Але обов'язково така взаємодія між її суб'єктами реалізується з урахуванням особливостей їх функцій і наданих законом повноважень.

Як вважає А.В. Вавриш, правоохоронні органи повинні також ефективно взаємодіяти з: громадськими організаціями ошуканих вкладників; службою безпеки суб'єктів господарювання; засобами масової інформації у формі: інформування населення про можливі способи вчинення злочинів на ринку житла; інформування про заходи щодо захисту та поновлення своїх прав на житло; надання інформації про позитивний досвід розкриття таких злочинів; надання інформації про осіб, які вчиняють злочини на ринку житла, та розшукове орієнтування тощо [17, с. 200].

Таким чином, взаємодія слідчого з іншими органами при розслідуванні порушень у сфері будівництва житла є досить складним і багатокомпонентним процесом, що зумовлюється специфікою розслідування вказаної категорії злочинів. А тому при їх розслідуванні слід приділяти достатньо уваги питанням взаємодії не лише з відповідними підрозділами органів Національної поліції, але й з представниками місцевих, державних органів й інших контролюючих органів у межах їх повноважень з питань реалізації державної політики у сфері містобудування. Вказане лише збільшить ефективність доказового процесу та суттєво зекономить час, що витрачається під час здійснення доказової діяльності.

Висновки до розділу 2

Констатуючи сказане у розділі, спробуємо підсумувати зазначене таким чином.

1. Типізація слідчих ситуацій вимагає узагальнення їх певних характерних рис, притаманних тим випадкам, які виникають на відповідному етапі досудового розслідування.

На підставі проведеного аналізу наукових підходів щодо поняття та змістовної частини слідчої ситуації типізацію слід здійснювати 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.

2. При розслідуванні кримінальних правопорушень щодо шахрайств у сфері будівництва житла основними напрямками взаємодії слідчого з оперативними підрозділами Національної поліції є: 1) їх спільна діяльність у формі процесуальної взаємодії; 2) спільна діяльність у формі організаційної взаємодії; 3) спільна діяльність у формі організаційно-процесуальної взаємодії.

3. Успішність розслідування шахрайств у сфері будівництва житла багато в чому залежить від своєчасного здійснення взаємодії слідчого не лише з оперативними підрозділами Національної поліції, але й ефективної взаємодії з місцевими, державними органами, які реалізують державну політику у сфері містобудування (з питань проектної документації, будівельних норм, стандартів, правил, положень містобудівної документації, технічних умов, інших нормативних документів під час виконання підготовчих і будівельних робіт), у тому числі й взаємодії з іншими

контролюючими органами у сфері містобудування. До таких органів відносяться: 1) органи державного архітектурно-будівельного контролю; 2) місцеві органи, які реалізують державну політику у сфері містобудування; 3) департамент державної будівельної інспекції.

4. Зазначена взаємодія обумовлюється тим, що вказані органи і посадові особи є державними. Їх фінансування здійснюється з державного бюджету і, відповідно до покладених на них законом обов'язків, вони зобов'язані наряду з іншими повноваженнями здійснювати і контроль за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності, у тому числі й з питань правильної реалізації його положень у цій сфері. Така взаємодія, як правило, відбувається з питань з'ясування основних аспектів та особливостей вчинення шахрайських дій у сфері будівництва житла, документування протиправності цих дій, встановлення співучасників, з виявленням і фіксацією доказової інформації, а також з метою з'ясування механізму вчинення шахрайських дій в цілому шляхом звернення із запитом, витребування довідок, отримання відомостей, які цікавлять слідство, та отримання відповідних консультацій від посадових осіб державних органів, які реалізують державну політику у сфері містобудування.

5. Ефективними напрямками взаємодії є спільна участь у проведенні позапланових перевірок 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 від як фізичних, так і юридичних інвесторів будівництва житла.

Розділ 3

КОМПЛЕКСИ ТАКТИЧНИХ ОПЕРАЦІЙ ПРИ РОЗСЛІДУВАННІ ШАХРАЙСТВ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ІНВЕСТУВАННЯМ КОШТІВ У БУДІВНИЦТВО ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

3.1. Тактичні операції щодо збирання первинної інформації про обставини події та встановлення ознак шахрайства

У рамках методики розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, одним із пріоритетних напрямів, спрямованих на вирішення як конкретного завдання, так і досягнення загальної мети в цілому, є тактичні операції.

Як слушно зауважує Р.Л. Степанюк, деякі проміжні завдання є настільки складними і специфічними, що вимагають організації цілого комплексу дій, що вміщує в себе слідчі (розшукові) дії, оперативно-розшукові, організаційні та інші заходи, що в сукупності складають тактичну операцію. Завданням дослідника при побудові окремої методики розслідування є визначення типового кола таких проміжних завдань і розроблення відповідних рекомендацій щодо організації і проведення типових комплексів дій [165, с. 204].

При цьому тактичні операції мають бути максимально «прив'язані» не тільки до тактичних завдань, що постають перед слідчим, а й виходити із типових слідчих ситуацій. Саме слідча ситуація зумовлює постановку того чи іншого тактичного завдання, а останнє визначає засоби його вирішення [191, с. 138].

Після прийняття рішення про проведення певної тактичної операції відбувається побудова моделі цієї операції і створення програми її реалізації. До програми має бути включено системний перелік методичних рекомендацій та конкретних дій щодо вибору засобів розв'язання сформульованих тактичних завдань, визначення послідовності їх

застосування, з урахуванням часу, місця і початку операції. Поряд із цим до загальної моделі програми тактичної операції можуть входити моделі дій кожного з її учасників або моделі здійснення тієї чи іншої слідчої дії, що входить до складу тактичної операції [189].

Складність розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла, полягає в тому, що на початковому етапі дуже важко встановити в діях осіб ознаки злочину. Для того, щоб отримати висновок про наявність чи відсутність ознак шахрайства, потрібно вжити низку заходів щодо перевірки таких дій для встановлення початкового умислу особи, розмежувати шахрайство від цивільно-правового делікту [29, с. 155].

Під час розслідування перед органами досудового розслідування постає ряд задач, пов'язаних зі збиранням інформації про:

- 1) обставини, що передували вчиненню шахрайства;
- 2) місця, де здійснювалися шахрайські дії;
- 3) час вчинення шахрайських дій та тривалість їх у часі;
- 4) способи шахрайських дій щодо заволодіння обманним шляхом грошима інвесторів;
- 5) кількість епізодів злочинної діяльності та наявність в діях злочинців ознак інших супутніх злочинів;
- 6) кількість потерпілих-інвесторів, які постраждали внаслідок дій шахраїв;
- 7) компанію забудовника;
- 8) осіб, які брали участь у вчиненні шахрайства, їх кількість та роль кожного;
- 9) осіб, які можуть надати криміналістично-значиму інформацію про обставини вчинення шахрайства та осіб, які до цього причетні;
- 10) збирання іншої інформації щодо події та джерел криміналістично значимої інформації.

Ретельний аналіз зібраних даних сприятиме відмежуванню шахрайства від інших правопорушень та встановленню ознак, що свідчать про умисел на

вчинення шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості [78].

Безумовно, розслідування здійснюється при гострому дефіциті інформації щодо багатьох елементів криміналістичної характеристики. Тому в таких випадках доцільними є організація і проведення тактичної операції «Збирання інформації щодо події та джерел криміналістично значимої інформації», призначення якої полягає у забезпеченні цілеспрямованої уваги і дій слідчого на збиранні інформації про елементи структури злочину і розробку для досягнення цієї мети оптимальних засобів і умов.

На думку І. Борисенко, основним ядром такої тактичної операції має бути огляд місця події. Але він не знижує значення й інших її елементів, оскільки лише системність усього комплексу дій і заходів забезпечує вирішення проміжного завдання, а потім і кінцевої мети [14, с. 223].

Відповідно до цього збирання інформації має проводитися як процесуальними (слідчі (розшукові) та процесуальні дії), так і непроцесуальними способами, з використанням усіх можливих оперативно-розшукових заходів та організаційних дій.

Загалом, С.С. Чернявський та А.П. Запотоцький акцентують, що під час досудового розслідування злочинів у сфері будівництва можуть здійснюватися такі слідчі (розшукові) дії: допит свідків, пред'явлення речей для впізнання, обшук, огляд, експертизи, аудіо-, відеоконтроль особи, накладення арешту на кореспонденцію, огляд і виїмка кореспонденції, зняття інформації з транспортних, телекомунікаційних мереж, зняття інформації з електронних інформаційних систем, обстеження публічно недоступних місць, житла чи іншого володіння особи, спостереження за особою, місцем або річчю, аудіо-, відеоконтроль місця, тимчасове вилучення речей та документів, накладення арешту на майно тощо. Усі зазначені слідчі (розшукові) дії спрямовані конкретно на збір даних про компанію забудовника, її контрагентів, відомостей з реєстрів, установчих документів, відомостей про земельні ділянки й об'єкт будівництва [185, с. 218].

Вказані слідчі (розшукові) дії можуть входити й до комплексу дій з реалізації тактичної операції «Збирання інформації щодо події та джерел криміналістично значимої інформації», але не завжди в повному переліку. Це залежить від ситуації, що склалася, і необхідності проводити окрім інших заходів ще й НСРД. До традиційних заходів та слідчих дій, які проводяться за будь-яких обставин, можна віднести:

- допит всіх потерпілих від шахрайства та співставлення їх показань між собою;

- огляд місця події (місця, де отримувалися відповідні дозволи на відведення земельної ділянки та на будівництво нерухомості, місць, де укладалися договори, здійснювалися будівельні роботи тощо);

- тимчасовий доступ до речей та документів, які містять інформацію про подію та обставин вчинення шахрайства;

- ретельне вивчення та співставлення інформації в установчих, організаційно-розпорядчих, обліково-фінансових, договірних, посвідчувальних документах тощо. Часто розпорядчі документи складаються на підставі інформаційних документів. Тому в нагоді може стати інформація щодо планової та звітної діяльності, даних службової переписки тощо;

- пред'явлення для впізнання осіб, які здійснювали рекламу щодо діяльності забудовника, демонстрували об'єкти розпочатої забудови, заключали договори, осіб, які виступали в якості забудовників та ін.;

- проведення оперативно-розшукових заходів, спрямованих на встановлення осіб, яким відома криміналістично-значима інформація про подію злочину та її учасників;

- допит як свідків осіб, яким відома інформація про обставини забудови, про забудовника та інших осіб, причетних до цього, про обман інвесторів;

- проведення одночасних допитів між потерпілими, свідками, підозрюваними у різних варіаціях;

- проведення ОРЗ, спрямованих на встановлення: додаткових фактів

злочинної діяльності забудовника; місць, де здійснювалася підробка документів та отримувалися певні необхідні дозволи; встановлення причетності певних осіб до злочинних схем; встановлення осіб, яким відомі факти про злочинну діяльність забудовника; осіб, що становлять коло спілкування підозрюваних, їх причетність до злочину.

Залежно від наявної в розпорядженні слідчого інформації висувається більш обґрунтована версія про конкретний спосіб (і окремі його елементи) вчинення шахрайства, що видозмінює й індивідуалізує комплекс рекомендованих слідчих дій і інших заходів. Особливого значення в цьому аспекті набувають оперативно-розшукові дані, здобуті до початку й під час здійснення тактичної операції [105, с. 142].

Плануванню та здійсненню такої тактичної операції певною мірою перешкоджає той факт, що момент звернення потерпілих із заявою про вчинене шахрайство значно віддалений від часу заволодіння грошима інвесторів. Як свідчать матеріали судово-слідчої практики, часовий період між подією злочину та зверненням у правоохоронні органи становить рік-два (46%). Все залежить від того, наскільки аргументовано шахраї запевняють інвесторів про успішну забудову і як тривало «відтягують» час.

За допомогою вказаної тактичної операції виявляється інформаційна сутність події та характер її обставин. У той же час, як цілком справедливо зауважує А.В. Вавриш, кожна група злочинів у сфері будівництва чи пов'язана з цією сферою має певні особливості. Злочини у сфері будівництва нерухомості також мають певні особливості, які дають змогу відмежувати їх від інших злочинів у сфері будівництва та від інших злочинів проти власності, що: 1) учиняються в процесі будівництва або передують йому; 2) посягають на суспільні відносини у сфері різних форм власності (приватна, колективна, державна); 3) їх предметом є грошові кошти, виділені на виконання будівельних робіт, об'єкти незавершеного будівництва, будівельні матеріали, будівельне обладнання та інструмент; 4) місцем їх учинення зазвичай є об'єкти будівництва з прилеглою територією або

будівельні організації; 5) спричиняють здебільшого матеріальну шкоду (у певних випадках у значних, великих чи особливо великих розмірах) [17, с. 34].

Вказане свідчить про необхідність з'ясування комплексу ознак, які допоможуть визначити, до якого злочину відноситься діяння і чи є в ньому ознаки шахрайства, пов'язаного із інвестуванням у будівництво нерухомості. За таких обставин в нагоді стане проведення тактичної операції «Встановлення ознак шахрайства», складовими якої є «Відмежування шахрайства від інших правопорушень» та «Встановлення ознак, що свідчать про умисел, спрямований на вчинення шахрайства, пов'язаного із інвестуванням у будівництво нерухомості» та ін.

Проведення тактичної операції у такому комплексі є вкрай важливим, оскільки зазначене шахрайство здебільшого не обмежується статтею 190 КК України. Для того, щоб досягти кінцевого результату, що полягає у обманному заволодінні коштами інвесторів, призначеними для будівництва об'єктів нерухомості, злочинці порушують низку норм кримінального законодавства.

Як показав аналіз судово-слідчої практики, поряд із діями, відповідальність за які передбачено статтею 190 КК України, злочинці вчиняють ряд дій, передбачених ст. 191, 364, 222 КК України тощо.

Найчастіше супутніми до основних є злочини, передбачені ст. 209 КК України (легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом) ст. 358 (підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів), ст. 366 (службове підроблення). Однак, враховуючи високу латентність корупційних та інших правопорушень у сфері нерухомості, цей перелік не є вичерпним [44, с. 136-137].

Наведемо приклад. Так, у 2013 році у м. Дніпрі розслідувалося кримінальне провадження за фактами вчинення злочинів, пов'язаних із здійсненням будівництва багатоповерхового будинку та інших об'єктів містобудування м. Дніпра. Кримінальне провадження було відкрито за ознаками злочинів, передбачених низкою статей КК України: ч. 3 ст. 197-1, ч. 1, 4 ст. 356,

ст. 358, ч. 1, 3, 4 ст. 190, ч. 1 ст. 194, ч. 5 ст. 191 КК України [66].

Загалом, характеризуючи рівень криміногенних проявів у сфері будівництва нерухомості, А.П. Запотоцький наголошує, що будівельна сфера є надзвичайно привабливою передусім для економічних злочинців та корумпованих чиновників. Такі злочини є досить різноманітними, характеризуються множинністю суспільно небезпечних діянь та осіб, що їх учинили. На його думку, службові особи заради отримання неправомірної вигоди вдаються до фальсифікації документів, наприклад для отримання в подальшому зацікавленими особами ліцензій на будівництво; приймають незаконні рішення, за якими під будівництво житла виділяються землі, нерідко заповідного фонду та історико-культурного призначення тощо [45, с. 38-39].

Крім того, специфікою такого злочину є той факт, що шахраї усіляко приховують свої дії, зокрема маскують справжні наміри за допомогою фіктивних юридичних угод, а також злочинні наслідки під «невдалу» господарську діяльність (шляхом навмисного доведення фірм до банкрутства, їх багаторазової реорганізації), підроблюють фінансові документи, застосовують заходи щодо відмивання коштів, здобутих злочинним шляхом [109, с. 6].

Це свідчить про різноманітність дій у сфері будівництва нерухомості та зумовлює необхідність у правильній кваліфікації та виокремленні серед інших злочинів шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості.

Разом з цим тактичним завданням слідчого є не тільки виокремлення шахрайства від інших злочинів, а й розмежування з цивільно-правовим деліктом. Як показало анкетування працівників, які мають досвід розкриття та розслідування шахрайств у сфері нерухомості, найскладнішим у розслідуванні є установлення справжнього наміру особи на момент здійснення правочину (93% респондентів).

За справедливим зауваженням Н.В. Павлової, ознаки шахрайства відсутні, якщо особа заздалегідь мала намір виконати зобов'язання відповідно до угоди,

але потім, внаслідок певних обставин, що не залежали від її волі, виконати їх не вдалося. Отже, щоб дійти висновку про наявність чи відсутність ознак шахрайства, необхідно точно знати, який був намір у особи під час заволодіння чужим майном чи правом на нього. Тільки у такому разі можна правильно розмежувати цивільно-правовий делікт від шахрайства [112, с. 76].

Складність розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла, полягає в тому, що у діях службових осіб суб'єктів господарювання дуже важко встановити ознаки злочину. Заволодіння коштами під приводом виконання зобов'язань може бути розцінено як шахрайство лише в разі, якщо винний ще до одержання коштів мав прямий умисел їх привласнити, тобто не мав реальних можливостей виконати взяті на себе зобов'язання та не бажав їх виконувати. Для висновку про наявність чи відсутність ознак шахрайства потрібно вжити низку заходів щодо перевірки таких дій для встановлення початкового умислу особи [29, с. 155].

З точки зору кримінально-правової характеристики слід зазначити, що для шахрайства, що вчиняється у сфері інвестування будівництва нерухомості, характерною є тільки умисна форми вини, тобто усвідомлення особою протиправності та суспільної небезпечності своїх дій. В той же час відсутність достатніх доказів, що підтверджують наявність у особи прямого умислу на вчинення шахрайських дій, є підставою для закриття кримінального провадження.

Обман у будь-якій формі для отримання грошових інвестицій може кваліфікуватися як шахрайство у тому випадку, якщо у справі буде встановлено, що таке злочинне заволодіння грошовими коштами скоєне з метою їх звернення у власність винного чи інших осіб. Для цього, звісно, необхідно надати докази, що підтверджують в діях підозрюваних навмисний обман або зловживання довірою з метою безоплатного заволодіння грошима. Якщо підозрюваний не звернув на свою користь або на користь третіх осіб сум отриманих грошових інвестицій, повернути їх вчасно та погасити

заборгованість не мав можливості у зв'язку з відсутністю грошових коштів через невміле та невдале ведення підприємницьких справ, невиконання договірних зобов'язань це за таких обставин тягне за собою цивільно-правову відповідальність. З цього виходить, що розмежування злочину від цивільно-правового делікту залежить від того, що саме стало результатом цієї договірної діяльності, якісний результат. При цьому слід враховувати, якщо одна зі сторін зазнає збитків, але не лишається права на майно, то суть цих відносин лежить в площині цивільного права. Якщо ж одна зі сторін, приймаючи на себе зобов'язання, не зацікавлена шукати жодної можливості виконати взяті зобов'язання, попередньо отримавши гроші від контрагента, який, в свою чергу, втрачає як гроші, так і право власності на майно, в даній ситуації можна вести мову про ознаки шахрайства [50].

Виходячи з цього, уявляється доцільним проведення комплексу заходів, спрямованих на встановлення ознак шахрайства, залежно від певного етапу злочинної діяльності. Втім, для вирішення завдань тактичної операції «встановлення ознак шахрайства» необхідно:

- 1) провести ретельний аналіз дій з підготовки до вчинення шахрайства та з'ясувати момент і обставини виникнення злочинного умислу, його спрямованість. З цією метою проводяться оперативно-розшукові заходи, спрямовані на встановлення свідків, які можуть надати інформацію про обставини підготовки та всіх причетних до цього осіб, допити, одночасні допити, пред'явлення для впізнання, тимчасовий доступ до речей та документів, які використовувалися для отримання дозволів на будівництво, для укладання договору та ін.;

- 2) встановити обставини та умови укладання договору, характер та можливість виконання заявлених зобов'язань між сторонами, залучені до цього процесу особи, порядок розрахунків. З цією метою проводиться допит потерпілих із докладним описанням часу, місця, обставин укладання договору, його змісту, характеру заявлених обіцянок, сприйняття потерпілим всього, що відбувалося. Необхідну інформацію можна отримати у ході аналізу змістовної

частини документів, що використовувалися при укладанні договорів, а також шляхом направлення запитів й одержання офіційних довідок тощо;

3) зібрати дані про компанію-забудовника та аналіз його діяльності на предмет законності. 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;

4) з'ясувати причини невиконання заявлених зобов'язань. Встановлюється у ході допитів, одночасних допитів, співставлення змісту ряду документів, проведення експертиз тощо.

Досліджуючи дану проблематику, І.М. Попова чітко визначає ознаки, які можуть свідчити про підготовку до вчинення злочину у сфері житлобудівництва. А саме: забудовник нещодавно зареєструвався в органах виконавчої влади й отримав ліцензію на будівництво; реєстрація підприємства на підставних осіб; установчі документи підприємства завіряють приватні нотаріуси, які, за оперативними даними, належать до організованих злочинних груп; ціна на об'єкти нерухомості нижча за ринкову; мають місце непоодинокі випадки «переходу» прав на житло від одного інвестора до іншого (переуступка прав на квартиру); відсутність у компанії-управителя коштів довгострокових домовленостей з будівельними організаціями; відсутність повного пакета дозвільних документів на будівництво всіх об'єктів; наявність низки посередників між інвестором і забудовником у вигляді ланцюга фірм-управителів коштів; у договорі фінансування, який укладають з інвестором, бракує або чітко не зазначено суттєві відомості (терміни, об'єкт, відповідальність сторін тощо); ведення бухгалтерського обліку з порушенням чинного законодавства, кошти, отримані від клієнтів, не розміщують на розрахункових рахунках фірми,

приймають від клієнтів готівкою; назви суб'єктів господарювання збігаються з назвами інших відомих на ринку підприємств; відсутність ознак статутної діяльності, штату працівників, виробничих і складських приміщень; зміна засновників, власників, директорів після офіційної реєстрації; відсутність руху коштів підприємства на банківських рахунках або вкрай великий обсяг фінансових операцій нещодавно створеного підприємства; плутанина в бухгалтерському обліку, відсутність належної документації, передусім про господарські та фінансові угоди; заплутаність первинного обліку, втрати окремих документів, наявність великої кількості виправлених документів і записів, виконаних від руки, ведення документації сторонніми особами; відсутність балансу між зведеним і первинним обліками; необґрунтований переказ грошових коштів на рахунки інших компаній; закупівля матеріалів, сировини, устаткування тощо, які не відповідають потребам господарства; неповне відображення в бухгалтерському обліку напрямів використання коштів, одержаних за надані послуги або виконані роботи; списання частини майна на фіктивні втрати та видатки; укладання ризикованих, заздалегідь нереальних угод із великими неустойками в разі їх невиконання; виплата значних грошових сум і неустойок одному підприємству; переоформлення майна на інших осіб; радикальні кадрові зміни (зміни у складі засновників, акціонерів, адміністрації підприємства), суттєві скорочення штатної чисельності; виїзд керівників за кордон, раптове й масове звільнення працівників підприємства, явно некомпетентне ведення справ [116, с. 155].

У свою чергу, А.П. Запотоцький прямими доказами наявності умислу у сфері будівництва нерухомості вважає: документи, виконані або підписані службовими особами, зміст яких розкриває їхні справжні наміри (документація щодо профілю діяльності компанії, яка містить ознаки підроблень, документообіг із партнерами, письмові вказівки підлеглим, власні записи тощо); свідчення очевидців (колег, знайомих, родичів) щодо намірів фігурантів і характеру діяльності, яку вони здійснюють; документи, складені за результатами проведення оперативно-розшукових та оперативно-

технічних заходів; результати інвентаризацій, ревізій, інших спеціальних перевірок, що свідчать про фінансове становище суб'єктів, котрі беруть участь у відносинах у сфері будівництва на момент узяття на себе певних зобов'язань [45, с. 38-39].

До зазначеного переліку ознак хотілося б додати ще й факт проведення будівельних робіт на самовільно захоплених ділянках або ділянках, на забудову яких отримано дозвіл обманним шляхом чи через підробку документів. Як показав аналіз матеріалів кримінальних проваджень, такі факти мають місце у 34% випадків.

З цього приводу можна навести приклад. Так, протягом 2013-2014 рр. організована злочинна група братів К. здійснювала захоплення муніципальної власності: земельні ділянки, комунікації, майно. Масове беззаконня супроводжувалося підпалами власності громадян та захопленням їх ділянок з метою подальшої забудови, отриманням незаконних судових рішень. За рік у м. Дніпрі з'явилися новобудови без документів, дозволів, проектів тощо [15].

У справі № 6-265цс16 Верховний Суд України за системним аналізом правових норм дійшов висновку, що ст. 876 Цивільного кодексу України щодо визначення замовника власником об'єкта будівництва застосовується лише у взаємозв'язку зі ст. 331 цього Кодексу щодо обов'язкової умови наявності права власності або права користування земельною ділянкою, на якій знаходиться нерухоме майно. В інших випадках, відповідно до ст. 376 ЦК України, такі об'єкти будівництва та інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, а особа, яка його здійснила, не набуває права власності на нього. У цій справі було відмовлено у позові забудовника, який не мав права користування земельною ділянкою, у витребуванні з чужого незаконного володіння об'єкта забудови [195].

Слід сказати, що виявити намір на незаконне будівництво можна ще на стадії підготовки. З цього приводу В.М. Захарчук зазначає, що, враховуючи специфіку земельної ділянки як нерухомого майна та об'єкта права власності, а

також на підставі аналізу судової практики, діями, які свідчать про самовільне зайняття земельної ділянки і в яких знаходиться своє вираження способу вчинення цього злочину, є: дії, що свідчать про використання самовільно зайнятої земельної ділянки для підготовки до виконання будівельних робіт (огороження, облаштування будівельного майданчика, завезення будівельних матеріалів, розміщення тимчасових будівель та споруд, необхідних для обслуговування будівництва тощо) [47, с. 82].

Збираючи інформацію про компанію-забудовника, у першу чергу слід починати з допиту осіб, які можуть надати таку інформацію та аналізу установчих документів.

Дану інформацію можна одержати в державному органі реєстрації суб'єктів підприємницької діяльності, у податковій інспекції, статистичному управлінні. При ознайомленні з установчими та реєстраційними документами необхідно з'ясувати дані про керівників підприємства, засновників та власників і перевірити їх за адресним бюро на предмет проживання чи виїзду із даної місцевості, а також щодо судимості. Через державну міграційну службу потрібно перевірити, чи не є посвідчувальні документи, за допомогою яких оформлено підприємство, втраченими або викраденими [89, с. 150].

Крім того, слід ретельно проаналізувати характер фінансово-господарської діяльності компанії-забудовника. Необхідно з'ясувати, які є банківські рахунки та як здійснюються розрахунки з інвесторами; в чому полягає характер будівельної діяльності, скільки осіб задіяні, яким чином здійснюється оплата за проведення будівельних робіт; чи всі працівники є цілком поінформованими про дії забудовника; як здійснюється облік витрачених матеріалів; яка форма звітності; який механізм інвестування застосовується тощо.

У цьому контексті слід звернути увагу на слушне зауваження О.М. Юрченка, що проекти, які будівельна організація вже вірогідно не добудує, можна виявити за такими ознаками:

– підрядні роботи на об'єкті інвестування не проводяться вже більше ніж протягом одного року. Будівельна техніка та будівельні матеріали відсутні на будівельному майданчику, хоча інколи можуть залишатися лише баштові крани, проте це аж ніяк не свідчить про мету забудовника завершити будівництво об'єкта інвестиційної нерухомості в порядку та на умовах, визначених договором інвестування;

– на керівні посади у будівельній організації та пов'язаних з нею субпідрядних організацій постійно призначаються різні особи, яких або ніхто ніколи не бачив і не побачить, або які не можуть дати відповіді на більшість поставлених їм інвесторами запитань чи надати більшість документів через їх відсутність у них;

– керівництво забудовника або генерального інвестора відмовляється спілкуватися з будь-якими приватними інвесторами або постійно ухиляється від відповідей на прямі запитання громадян щодо строків введення об'єкта в експлуатацію. На будь-які прохання надати можливість ознайомитися із фінансовими документами забудовника або надати перелік інвесторів об'єкта з їх контактами реагує, як правило, неадекватно;

– забудовник чи генеральний інвестор має грошові зобов'язання перед банками або іншими кредитними організаціями, які належним чином не виконуються вже протягом більш ніж одного року. При цьому будь-які домовленості щодо реструктуризації боргу відсутні;

– розрахункові рахунки забудовника чи генерального інвестора арештовані численними кредиторами, розмір яких є співставним з бюджетом проекту або щодо них порушено справу про банкрутство;

– в засобах масової інформації поширюється інформація про права двох або більше осіб на один і той же об'єкт інвестування;

– на вимогу повернути кошти керівництво забудовника або генерального інвестора моментально погоджується розірвати договір інвестування, проте грошових коштів не повертає;

– компанія-збудовник прямо або опосередковано «реалізовує» права

на об'єкти інвестування за цінами, значно нижчими за ринкові. Реалізація прав на квартири здійснюється без дозвільної документації на об'єкт інвестування;

– представники органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій намагаються дистанціюватися від незавершеного об'єкта будівництва або навіть відкрито через ЗМІ наголошують на тому, що забудовник і генеральний інвестор шахраї [201, 133-134].

До комплексу СРД та інших заходів, спрямованих на з'ясування причин невиконання заявлених зобов'язань, можуть входити допити, слідчі огляди документів, слідчі огляди приміщень, тимчасовий доступ до речей та документів, обшуки в офісах будівельних фірм, за місцем проживання підозрюваних, проведення ревізій, проведення оперативно-розшукових заходів, спрямованих на виявлення певних фактів, проведення негласних слідчих (розшукових) дій, консультації із спеціалістами у певній галузі тощо.

У ході заявленого тактичного комплексу доцільно з'ясувати:

- 1) терміни та причини зупинення підрядних робіт на об'єкті інвестування;
- 2) як часто змінюються керівники будівельної організації та пов'язаних з нею субпідрядних організацій;
- 3) чи існують в наявності за вказаною адресою будівельні майданчики, відповідна будівельна техніка та будівельні матеріали;
- 4) чи охороняється об'єкт інвестування та прилегла до нього територія;
- 5) виявлення документальних фактів щодо оформлення права двох або більше осіб на один і той же об'єкт інвестування без повідомлення про це вказаних осіб;
- 6) з'ясування, чи має забудовник, генеральний інвестор невиконанні тривалі грошові зобов'язання перед банками або іншими кредитними організаціями;
- 7) чи не заарештовані судом за позовами численних кредиторів розрахункові рахунки забудовника, генерального інвестора у зв'язку з простроченими кредитами, суми яких дорівнюють бюджету запланованої новобудови;
- 8) чи не порушено проти забудовника справи про банкрутство [52].

Одним із центральних завдань даної операції є визначення кола

постраждалих від шахрайського посягання, а також встановлення осіб, які можуть надати криміналістично значиму інформацію про обставини шахрайства та осіб, які до цього причетні.

Досліджуючи проблеми сучасного шахрайства, О.Л. Мусієнко наводить типізацію суб'єктів, які є носіями криміналістично значимої інформації, і класифікує їх на певні групи: 1) особи, які затримані за фактом шахрайства; 2) особи, які мають причетність до вчинення шахрайства; 3) особи, які мають певну криміналістично значущу інформацію; 4) службові особи підприємств, організацій, установ чи суб'єкта підприємницької діяльності; 5) очевидці шахрайства, що відбулося; 6) особи, які постраждали від шахрайської діяльності; 7) громадяни, які повідомили (заявили) у правоохоронні органи про злочин [105, с. 140-141].

Під час допиту потерпілого, що є однією з найважливіших слідчих (розшукових) дій у тактичному комплексі, спрямованому на встановлення ознак шахрайства, необхідно з'ясувати такі питання:

1) яка схема продажу застосовувалася (ФФБ, ФОН, попередній договір купівлі-продажу, створення житлово-будівельного кооперативу тощо) і хто був ініціатором саме такого механізму інвестування;

2) з яких джерел потерпілий дізнався про забудову і чому обрав саме дану компанію-забудовника;

3) чи були попередні зустрічі із представниками компанії і яким чином вони запевняли про вигідність співпраці саме з ними;

4) чи демонструвалися попередньо об'єкти майбутньої забудови, котловани, будівельна техніка, документи, що свідчать про успішну діяльність, хто з працівників фірми проводив зустріч;

5) чи перевіряв потерпілий перед внесенням інвестицій у будівництво об'єктів нерухомості репутацію забудовника, яким чином;

6) чи перевіряв потерпілий інформацію у відповідних електронних реєстрах, що знаходяться у відкритому доступі (Єдиний державний реєстр юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, Єдиний державний реєстр

судових рішень, Реєстрі Держархбудінспекції);

7) чи не виникло сумнівів у потерпілого щодо надійності угод із забудовником, в чому ці сумніви полягали;

8) які саме документи надавалися забудовником на підтвердження законності своєї діяльності та на об'єкт забудови, чи перевіряв потерпілий ці документи;

9) чи надавалися забудовником документи на земельну ділянку, чи перевіряв потерпілий дотримання містобудівних умов та відсутність обмежень та заборон на забудову цієї ділянки;

10) які документи, що підтверджують початок робіт, демонструвалися потерпілому (декларація про початок будівельних робіт, дозвіл на здійснення будівельних робіт, проектна документація тощо);

11) яким чином укладалася угода щодо інвестування будівництва об'єктів нерухомості, які умови і який порядок розрахунків між сторонами;

12) який зміст договору, який термін здачі об'єкта в експлуатацію, яким чином планується оформлення права власності;

13) чи прописані в договорі можливі форс-мажорні обставини і які дії передбачаються з боку кожної із сторін;

14) чи позначалося при укладанні договору, який об'єкт придбається (номер квартири, поверх, номер будинку), його площа і вартість;

15) який строк продовжувалося будівництво і які дії проводилися;

16) скільки часу будівництво здійснювалося у стабільному режимі і коли зупинилося;

17) коли потерпілий зрозумів, що будівництво призупинилося і як пояснювали забудовники цей факт;

18) коли потерпілий зрозумів, що став ошуканим інвестором;

19) які дії щодо відстоювання своїх прав були з боку потерпілого [85].

Загалом, потерпілий повинен надати всі копії документів, отримані від забудовника. Задача слідчого порівняти зміст цих копій з вилученими оригіналами таких документів та перевірити відповідність інформації з

фактичними обставинами.

Свідки в основному допитуються з метою отримання інформації щодо обставин надання дозволів та видачі документів для проведення забудови, щодо діяльності компанії-забудовника та змісту шахрайських дій з боку певних осіб тощо.

Предметом допитів представників органів державного контролю та нагляду є питання, що стосуються встановлених ними фактів відхилень від передбачених законодавством процедур, порушень будівельних норм, податкового та фінансового законодавства. Особливе значення мають допити у ролі свідків спеціалістів різного профілю (фінансистів, бухгалтерів, будівельників) для отримання довідкової інформації (наприклад, про порядок здійснення фінансової операції, розподіл посадових обов'язків, особливості залучення коштів на будівництво [117]).

Допит підозрюваного містить коло питань, за допомогою яких встановлюються причини та умови виникнення злочинного умислу; які підготовчі дії з його боку були; хто допомагав досягненню злочинного результату, які дії цих осіб; яким способом вчинено злочин і які дії з приховування слідів злочину мали місце.

Практично у кожному кримінальному провадженні про шахрайство, пов'язане із будівництвом нерухомості, виникає необхідність використання спеціальних знань в тій чи іншій галузі. В основному призначаються судово-почеркознавчі, технічні експертизи документів, бухгалтерські та будівельно-технічні експертизи [159, с. 126].

В досліджуваній тактичній комплекс також входять дії, спрямовані на: перевірку земельної ділянки за даними Держгеокадастру; перевірку відповідності будівництва цільовому призначенню земельної ділянки відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель; перевірку дозвільної будівельно-технічної документації Забудовника: декларації про початок виконання будівельних робіт; експертного звіту щодо міцності, надійності та довговічності об'єкта будівництва; наявності містобудівних

умов та обмежень щодо об'єкта будівництва та відповідності задекларованого будівництва таким містобудівним умовам та обмеженням; наявності необхідних погоджень управлінь та департаментів органів місцевого самоврядування; наявності ліцензій (дозволів) у разі їх необхідності та їх чинності; наявності технічних умов на водопостачання, водовідведення, газопостачання, електроенергію; перевірку реєстраційних даних забудовника (встановлення даних про розмір статутного капіталу контрагента; встановлення зареєстрованих видів діяльності; встановлення дати державної реєстрації; перевірку наявності обмежень у Єдиному реєстрі судових рішень; встановлення наявності даних про перебування юридичної особи в процесі провадження у справі про банкрутство, санації та даних про перебування юридичної особи в процесі припинення; перевірку інформації щодо наявності відкритих виконавчих проваджень щодо юридичної особи (для незавершених виконавчих проваджень) [198].

Підтвердження в ході перевірки факту перебування забудовника у справі про банкрутство або наявність виконавчого провадження на момент отримання інвестиційних коштів від громадян і укладання з ними договору свідчить про прямий умисел на вчинення шахрайства. За таких обставин забудовник, отримавши від інвесторів гроші, призначені для будівництва об'єктів нерухомості, заздалегідь не мав намір виконувати зобов'язання.

У першому розділі ми розглядали способи дій, коли створюються фіктивні компанії, що беруть на себе зобов'язання з будівництва об'єктів нерухомості в обмін на прийняті від вкладників грошові внески. Після чого фіктивна будівельна компанія «зникає», так і не приступивши до будівництва.

Для виявлення ознак фіктивності компанії-збудовника, від імені якої виступали шахраї, необхідно встановити: обставини, пов'язані з реєстрацією фірми (за участю яких осіб підготовлено установчі документи та проведено державну реєстрацію (офіційних керівників чи професійних посередників); відповідність фактичної адреси фірми, заявленій у реєстраційних документах (адреси не існує взагалі; за даною адресою розташовано інші об'єкти);

порядок підготовки установчих документів (ініціатори, час, місце); треті особи, які брали участь у підготовці паперів (юристи, нотаріуси, працівники податкових органів та ін.); порядок поставлення фірми на облік в органах державної статистики, пенсійному фонді тощо; порядок виготовлення та реєстрації печатки фірми [117, с. 108].

Крім того, слід направити запити:

– до виконавчого комітету міської ради, де зареєстрована компанія (як заявлено в матеріалах кримінального провадження). Необхідно запросити відомості, чи зареєстрована дана компанія-забудовник в регіоні її юрисдикції. Якщо відповідь буде позитивна, то необхідно витребувати документи про реєстрацію даної юридичної особи, свідоцтво про державну реєстрацію, Устав юридичної особи та інші документи з метою подальшого встановлення обставин справи;

– до Державної фіскальної служби України з метою з'ясування порядку та повноти податкової звітності (відповідності законодавству та фактичній діяльності), отримання інформації про постановку на податковий облік;

– до банку, що обслуговує фірму, з метою встановлення розпорядників рахунків, встановити рух грошових внесків за рахунками;

– до державної міграційної служби з метою з'ясування факту можливої втрати, викрадення паспорту особами, на ім'я яких засновано компанію.

Ознаки фіктивності проявлятимуться в такому: компанія-забудовник не зареєстрована; компанія-забудовник зареєстрована на підставну особу, за втраченими або викраденими документами; компанія-забудовник зареєстрована, але не поставлена на податковий облік та відсутні рахунки у банку тощо.

Якщо такої компанії-забудовника не існує, можна дійти однозначного висновку про вчинення шахрайства.

Отже, проведення вказаних тактичних операцій допоможе визначити інформаційну сутність події та характер її обставин, виявити джерела криміналістично значимої інформації, на підставі чого виокремити ознаки,

що свідчать про злочинність діяння та приналежність його до шахрайства, пов'язаного із інвестуванням у будівництво нерухомості. Разом з цим, виходячи з певної слідчої ситуації, до вказаних тактичних операцій можуть входити й інші комплекси слідчих (розшукових) дій та інші заходи, спрямовані на збирання первинної інформації щодо події та встановлення ознак шахрайства.

3.2. Тактичні операції, спрямовані на встановлення та викриття осіб, які мають відношення до факту шахрайства

Встановлення особи, яка вчинила шахрайство, пов'язане із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, та її викриття найголовніші завдання розслідування. Вирішення цього завдання здійснюється через реалізацію комплексу оперативно-розшукових, організаційно-технічних заходів, слідчих (розшукових) 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.

Між тим, специфіка шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, полягає в тому, що у більшості випадків на момент відкриття кримінального провадження є тільки вірогідні дані про особу та її причетність до вчинення злочину. Затримання шахрая, який вчиняє злочини у сфері будівництва нерухомості, згідно зі ст. 208 КПК України, є загалом маловірогідним (зустрічається тільки у 6% випадків).

Так, за правилами вказаної статті, уповноважена службова особа має право без ухвали слідчого судді, суду затримати особу, підозрювану у вчиненні злочину, за який передбачено покарання у виді позбавлення волі, лише у випадках: 1) якщо цю особу застали під час скоєння злочину або замаху на його вчинення; 2) якщо безпосередньо після вчинення злочину

очевидець, у тому числі потерпілий, або сукупність очевидних ознак на тілі, одязі чи місці події вказують на те, що саме ця особа щойно скоїла злочин; 3) якщо є обґрунтовані підстави вважати, що можлива втеча з метою ухилення від кримінальної відповідальності особи, підозрюваної у скоєнні тяжкого або особливо тяжкого корупційного злочину, віднесеного законом до підслідності Національного антикорупційного бюро України [73].

Щодо третього пункту, відразу зосередимо увагу, що, по-перше, ст. 190 КК України не відноситься до підслідності НАБУ, по-друге, суб'єкти, які беруть участь у вчиненні злочину, не зовсім відповідають вимогам, висунутим ст. 216 КПК України. Аналізуючи зміст інших вказаних положень, звернемо увагу, що в основному йдеться про припинення злочинних дій під час їх здійснення або безпосередньо після цього.

Слово «безпосереднє» означає, що затримання може бути почате на місці події чи в ході переслідування. Особа вважається застигнутою безпосередньо після вчинення злочину, якщо вона не зникла з поля зору переслідувачів. І скільки б не тривало переслідування, особа буде затримана в такій ситуації безпосередньо після вчинення злочину [143, с. 272].

Втім, як ми вже раніше зазначали, інвестори, після внесення коштів у будівництво об'єктів нерухомості, тривалий час можуть навіть не здогадуватися про вчинення шахрайських дій. Шахраї, з метою відтягнути час, демонструють поступове зведення об'єктів нерухомості проводять будівельні роботи, розміщують на будівельних майданчиках необхідну техніку та будівельні крани, здійснюється активна робота менеджерів з продажу, зводяться нові поверхи тощо. Навіть якщо будівництво проводиться із порушенням заздалегідь оговорених термінів, інвестори дуже рідко звертаються до правоохоронних органів, сприймаючи цей факт як об'єктивні тимчасові труднощі забудовника. Інформація про незаконні дії забудовника може поступити у будь-який момент від будь-якого джерела. Втім, як показали матеріали кримінальних проваджень, з початку злочинних дій до моменту відкриття кримінального провадження може пройти тривалий

час (менше півроку 12 %; від півроку до 1 року 61 %; від 1 року до 2 років 21 %, більше 2 років 6 %).

Вказане надає підстави у більшості випадків вважати шахрайство, пов'язане із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, подією минулого, а затримання «на гарячому» за таких обставин є неможливим. Це можна пояснити тривалістю дій, спрямованих на досягнення кінцевої мети та відсутністю підстав для такого затримання. Як свідчить практика, затримання в основному здійснюється за ухвалою слідчого судді, суду за правилами, встановленими ст. 188-192 КПК України.

Водночас у справах вказаної категорії затримання нерідко супроводжується ситуаціями тактичного ризику, пов'язаними з гострим дефіцитом доказової бази, що підтверджує причетність особи до шахрайства.

Крім того, слідча практика свідчить, що дії із затримання злочинця нерідко містять реальну небезпеку для життя й здоров'я працівників поліції, громадян. Тому затримання злочинця, а особливо у випадках, коли воно здійснюється шляхом проведення тактичної операції, є найскладнішим у тактичному відношенні комплексом слідчих дій, оперативно-розшукових і організаційних заходів [97, с. 4].

Вказане вимагає ретельної організації тактичної операції «Затримання злочинця», із попередньою підготовкою та у тісній взаємодії із працівниками оперативних підрозділів.

Слушною є думка О. Пчеліної, яка наголошує, що така тактична операція може проводитися в комплексі з тактичною операцією «Розшук злочинця» або самостійно. У першому випадку вона спрямована на вирішення завдання зі встановлення місцезнаходження злочинця, котрий переховувався від органів досудового розслідування та правосуддя. У другому випадку йдеться про фізичне захоплення (затримання) особи для забезпечення дієвості кримінального провадження [147, с. 293].

Також І. Борисенко наполягає на проведенні дій зі встановлення місця перебування злочинця і вжиття заходів щодо його виявлення і затримання у

єдиному тактичному комплексі. У плані розслідування слід намітити заходи щодо його розшуку, об'єднані з тактичною операцією «Пошук злочинця». У разі обізнаності слідчого про місця вірогідного перебування злочинця доцільно запланувати проведення тактичної операції «Затримання злочинця». Корисно скласти декілька варіантів плану затримання з урахуванням можливих змін обстановки і дій злочинця, що дозволяє звести до мінімуму ризик зриву операції [14, с. 224].

Зазначена тактична операція потребує ретельної підготовки та передбачає вжиття низки організаційно-підготовчих заходів, спрямованих на збирання даних щодо особи, яка підлягатиме затриманню, та визначення підрозділів, котрі будуть здійснювати затримання та координацію їх діяльності.

При підготовці до затримання слідчий або оперативний обов'язково моделює, тобто відтворює, умови, за яких буде протікати цей захід [11, с. 19].

Важливо визначити першочергові заходи, здійснення яких неможливо відкласти на подальший період розслідування. Насамперед, необхідно отримати відомості про особу, яка підлягає затриманню, визначити характер її можливої поведінки, коло її спілкування, обрати час та місце затримання, вивчити обстановку, в якій планується здійснювати даний захід.

Отримати певний обсяг відомостей про можливих злочинців, що сприятиме їх розшуку та успішному затриманню, можна в ході допитів свідків та потерпілих. Предметом допиту в основному є: анкетні дані злочинця (прізвище, ім'я по батькові, місце проживання, місце роботи, сімейний стан, наявність судимостей, зокрема, за злочини у сфері економіки тощо); коло спілкування та особливості поведінки у суспільстві; місця, які особа найчастіше відвідує (коли саме, у якій компанії); наявність охорони, зброї, транспортного засобу тощо. Якщо допитуваний особисто не знайомий із підозрюваним, докладно слід описати зовнішні ознаки злочинця (фізичні властивості, манера поведінки, динамічні особливості, особливі прикмети, використання жаргонних висловів, наявність акценту тощо). Необхідно з'ясувати, за яких обставин відбулося знайомство і яка саме інформація

відома про подію злочину.

При цьому слід враховувати, що під час допитів знайомих та родичів шахрая слід застосовувати тактичні прийоми, спрямовані на використання необізнаності допитуваної особи про вже встановлені слідством обставини справи. Можна використовувати метод побічного допиту, в ході якого з'ясовувати питання, які, на перший погляд, не відносяться до злочину, але допоможуть отримати необхідну інформацію.

Крім допитів, отримати інформацію про особу, яку планується затримати, можна в ході проведення ОРЗ, НСРД, із архівних матеріалів, в ході огляду та вивчення документації, що стосується професійної діяльності підозрюваного тощо. У плані з реалізації тактичної операції слід визначити коло учасників та розподіл конкретних дій між ними, необхідні технічні, спецзасоби та транспортні засоби, правила розстановки сил та засобів.

Як слушно наголошує О. Пчеліна, насамперед, це заходи з визначення відповідального підрозділу, складу групи захоплення, планування її діяльності, забезпечення належного матеріально-технічного оснащення, налагодження взаємодії з іншими підрозділами та правоохоронними органами. Окрім того, вченою справедливо наголошується на вжитті заходів із розвідки з метою з'ясування точного місця перебування злочинця, факту озброєності, наявності співучасників (їх озброєність), сторонніх осіб, транспортних засобів, засобів зв'язку тощо. Також може здійснюватися спостереження за особою, річчю або місцем; аудіо-, відеоконтроль місця та/чи особи; контроль за вчиненням злочину тощо [147, с. 293].

Загалом, в побудові тактичних операцій із пошуку та затримання злочинця оперативно-розшукові заходи мають вагоме значення. Між тим, П.Д. Біленчук зазначає, що розробка слідчим тактичного рішення, яке передбачає виконання комплексу слідчих дій та оперативно-розшукових заходів, зовсім не означає, що слідчий повинен встановлювати їх зміст, тим більше безпосередньо брати участь в їхньому здійсненні. У тактичному рішенні слідчого оперативно-розшукові заходи фігурують у формі

доручення, наданого на підставі ст. 40 КПК України. Коло таких доручень є достатньо визначеним: перевірка причетності конкретної особи до вчинення злочину; встановлення потерпілих або очевидців вчинення злочину; встановлення знайомих (рідних) конкретної особи; встановлення конкретної особи за неповними даними; розшук і затримання підозрюваного. Разом з тим слідчі повинні знати правові основи оперативно-розшукової роботи, оскільки згідно із законом і нормативними актами МВС України вони можуть бути ознайомлені з деякими свідченнями, одержаними оперативно-розшуковим шляхом. Крім цього, в ряді випадків слідчий під час допиту підозрюваного, а інколи і свідків, може виявити дані, які можуть зацікавити з точки зору оперативно-розшукової діяльності, та внести доповнення до тих чи інших заходів. Це особливо важливо в межах здійснення тактичної операції [10, с. 33].

Аналіз криміналістичної літератури показав, що простежуються різні переліки заходів, що входять у тактичну операцію «Розшук злочинця та затримання». Це пов'язано з урахуванням під час їх розробки особливостей певного виду злочину та відповідних типових джерел доказової інформації. Зміст конкретної тактичної операції із затримання злочинної групи, певною мірою залежить від слідчої ситуації, що виникла на початку її проведення [12, с. 63].

В цьому контексті слід звернути увагу на думку В.О. Малярової, яка загальні слідчі ситуації затримання диференціювала на окремі ситуації в залежності від: місця затримання; інформованості злочинця про затримання, що готується; складу сил, що беруть участь у тактичній комбінації; кількості осіб, які підлягають затриманню; наявності зброї у затриманого; наявності часу на підготовку й організацію затримання; наявності сторонніх осіб при затриманні; поведінки злочинця при затриманні; способу збереження речових доказів [97, с. 13].

З цього виходить, що, визначивши місце затримання, необхідно вивчити його розташування, обстановку, шляхи підходу та відходу до нього, можливі шляхи відступу злочинців. У разі необхідності затримання

декількох осіб, особливо озброєних, необхідно використовувати допомогу бійців полку особливого призначення. Хоча, як свідчить практика, у 92% випадків шахраї спротиву не оказують.

У випадку наявності відомостей про декількох осіб, причетних до вчинення шахрайства, при плануванні затримання слід керуватися принципом одночасності проведення даного заходу у відношенні до всіх учасників. Специфіка шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, полягає в тому, що, якщо є інформація про інших співучасників такого злочину, слід отримати докладну інформацію про всіх співучасників (в ході проведення ОРЗ, НРСД тощо) і тільки після чого проводити одночасні затримання.

Загалом, до тактичної операції «Пошук та затримання злочинця» більшість вчених відносить такий комплекс дій: оперативно-розшукові заходи з метою встановлення свідків, можливих місць перебування підозрюваного, співучасників; допити свідків; витребування інформації в органах реєстрації прав на нерухоме майно, транспортні засоби щодо належного підозрюваному та членам його сім'ї майна; тимчасовий доступ до документів із фотографіями підозрюваного (у відділі кадрів установи, територіальному підрозділі реєстрації фізичних осіб тощо), складання та спрямування інформації територіальним органам внутрішніх справ, прикордонній службі тощо; використання даних криміналістичних обліків, допомоги у встановленому законодавством порядку міжнародних організацій та правоохоронних органів інших держав у місця знаходження та затримання підозрюваного; обшуки за місцем проживання та іншими можливими місцями знаходження особи, її затримання у випадку встановлення місця перебування [120, с. 191].

До вказаного переліку О. Пчеліна додає ще й перевірку в базах даних оперативно-розшукових, персонально-довідкових та інших системах; обстеження публічно недоступних місць, житла чи іншого володіння особи; установлення місцезнаходження радіоелектронного засобу; спостереження за

особою, річчю або місцем тощо [147, с. 293].

Якщо внаслідок комплексу заходів процесуального, оперативно-розшукового характеру встановити місцезнаходження особи, яка вчинила шахрайство, так і не вдалося, необхідно поставити питання про оголошення цієї особи у розшук.

Про факт переховування злочинця, як зазначає О.В. Лисенко, може свідчити те, що особа не з'являється за викликами до органів досудового розслідування; за місцем реєстрації чи фактичного проживання не перебуває; не з'являється за місцем роботи (навчання, лікування тощо); відсутність інформації про надходження такої особи до травматологічних пунктів, моргів; відсутність особи на стаціонарному лікуванні в лікувальних закладах; відсутність особи за місцем проживання сім'ї, батьків, друзів тощо. В рамках тактичної операції «Розшук злочинця» також підлягають перевірці дані про осіб: щодо яких застосовано адміністративний арешт; затриманих на підставі положень ст. 207-213 КПК України; щодо яких застосовані запобіжні заходи на підставі ст. 176-206 КПК України; призваних для проходження служби в армії чи для проходження військових зборів тощо [92, с. 192].

Також О.К. Черкасова загалом стверджує, що про відсутність інформації щодо місця перебування підозрюваного можна говорити, коли така робота проведена в масштабах області або навіть всієї країни, однак позитивних результатів не отримано [178, с. 13]. Проте вважаємо, що подібні дії вже повинні проводитися в рамках оголошення в розшук особи.

З цього виходить, що перш ніж оголосити особу в розшук, слідчий повинен зібрати достатню доказову базу на підтвердження вчинення нею злочину, а також зібрати докази, що свідчать про факт переховування від органів слідства.

З цього приводу слід наголосити, що у випадку відкриття кримінального провадження непоодинокими є випадки, коли злочинці, які мають відношення до шахрайських схем, відразу намагаються виїхати в інші держави з метою уникнення покарання. При цьому вони сподіваються на

вільне розпорядження коштами, які були заздалегідь переведені на офшорні рахунки (отримані від ошуканих інвесторів).

У зв'язку з цим у рамках тактичної операції перевірки підлягають дані прикордонної служби щодо перетину конкретною особою державного кордону України. Така інформація може бути отримана в ході проведення слідчих (розшукових) та негласних слідчих (розшукових) дій або шляхом виконання окремих доручень слідчого, надсилання запитів до відповідних установ [92, с. 192].

У разі встановлення факту перетинання особою кордону слід використовувати можливості Інтерполу для здійснення міжнародного розшуку та встановлення місця знаходження осіб, що розшукуються, а також можливості дипломатичних представництв України за кордоном.

Одним із способів реалізації тактичної операції «Затримання злочинця» як наслідку документування та реалізації оперативної розробки є проведення такого виду НСРД, як контроль за учиненням злочину [12, с. 63].

Завданнями «Контролю за вчиненням злочину», на вирішення якого спрямоване провадження спеціального слідчого експерименту, можна визначити такі: виявлення прихованих від зовнішнього спостереження дій особи, конкретизація фактів протиправних намірів особи / злочинних дій; створення сприятливих умов для конспіративного спостереження та документування дій особи; встановлення осіб, причетних до реалізації злочинних намірів особи; визначення причин і умов, що сприяють вчиненню особою протиправних дій; перевірка достовірності інформації, що стала підставою проведення такої форми контролю за вчиненням злочину; встановлення ступеня суспільної небезпеки особи, щодо якої проводиться зазначена НСРД. При цьому необхідно враховувати ймовірну необхідність одночасного проведення й інших НСРД (зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж, спостереження за особою, річчю, місцем, виконання спеціального завдання з метою розкриття злочинної діяльності, аудіо-, відеоконтроль особи й місця тощо) [55, с. 141].

Вважаємо, що в розробку необхідно брати не тільки будівельну компанію на чолі із забудовником, а й інших суб'єктів, які надають незаконні дозволи, сприяють іншим шляхом вчиненню злочину, отримуючи при цьому неправомірну винагороду або переслідуючи інші інтереси (ДАБІ, органи нотаріату, органи місцевого самоврядування та ін.).

Слід сказати, що вказані НСРД у більшості випадків є складовою й інших тактичних операцій, зокрема: «Співучасники», «Викриття злочинців», «Встановлення корумпованих зв'язків», «Виявлення ознак організованості», «Епізод» тощо.

Всі вищевказані дії проводяться в рамках відкритого кримінального провадження. Втім, якщо є інформація щодо осіб, стосовно яких є дані про участь у підготовці до вчинення злочину, у тому числі й шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, відкривається ОРС і здійснюється перевірка такої інформації.

Так, згідно із Наказом МВС України № 575 07.07.2017 «Про організацію взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами внутрішніх справ у попередженні, виявленні та розслідуванні кримінальних правопорушень» при веденні оперативним підрозділом оперативно-розшукової справи (далі – ОРС) щодо осіб, стосовно яких є дані про участь у підготовці до вчинення злочину, підслідного слідчим органів досудового розслідування Національної поліції України, керівник оперативного підрозділу письмово звертається до керівника органу досудового розслідування про закріплення за цією ОРС слідчого для забезпечення методичного супроводження її реалізації та надання практичної допомоги оперативному підрозділу. Керівник оперативного підрозділу з дотриманням режиму секретності надає слідчому необхідні матеріали ОРС для вивчення та надання у разі потреби рекомендацій щодо фіксації додаткових фактичних даних про протиправні діяння окремих осіб та груп, які засвідчують наявність в їх діях ознак злочину. Одночасно розробляється план заходів з реалізації матеріалів ОРС, який затверджується керівниками

органу досудового розслідування та оперативного підрозділу. У разі виявлення під час проведення оперативно-розшукових заходів ознак злочину керівник оперативного підрозділу невідкладно направляє зібрані матеріали, в яких зафіксовано фактичні дані про протиправні діяння окремих осіб та груп, відповідальність за які передбачена КК України, до відповідного органу досудового розслідування для початку та здійснення досудового розслідування в порядку, передбаченому КПК України [127].

В контексті цього питання П.Д. Біленчук наголошує, що, плануючи тактичні операції за матеріалами оперативно-розшукової діяльності, слідчий безумовно повинен урахувати рекомендації оперативних працівників, спрямовані на недопущення розголошення джерела оперативно-розшукової інформації та забезпечення таємниці слідства. В окремих випадках можуть розроблятися спеціальні тактичні операції, які дезорієнтують злочинців. Насамперед це затримання злочинця на місці злочину, його допит, проведення обшуку, накладення арешту на майно, вилучення бухгалтерських та інших документів, проведення інвентаризації цінностей, продукції тощо. Зволікання при здійсненні цих заходів робить їх безрезультатними [10, с. 34].

Як ми вже раніше зазначали, шахрайство, пов'язане із інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості, здебільшого вчиняється у складі групи, а в деяких випадках – у складі організованого злочинного угруповання. У зв'язку із цим 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. Не менш актуальним є встановлення ознак організованості та викриття організатора такого злочину.

Розглянемо тактичні операції, метою яких є вирішення вказаних тактичних завдань.

Якщо у вчиненні злочину брали участь кілька осіб, має плануватись і проводитись тактична операція «Співучасники», що здебільшого проводиться разом із тактичною операцією «Корумповані зв'язки».

Як зазначає К.О. Чаплинський, саме корумповані зв'язки є однією з важливих ознак організованих груп, які забезпечують не лише тривале їх функціонування, а й розвиток у майбутньому. Для організованих груп характерними є корумповані зв'язки на високих рівнях, що важко встановити під час розслідування. Чим більш організованим є злочинне угруповання, тим вищим – рівень його корупційних зв'язків [177, с. 36].

Аналіз наукових робіт, присвячених організованій злочинності, показав, що всі вчені одностайні в позиції щодо неможливості здійснення організованої злочинної діяльності без наявності корумпованих зв'язків з працівниками апарата державної влади і управління, а також правоохоронних органів [3, с. 44]. Такої ж позиції дотримуються й практичні працівники, які мають досвід розкриття та розслідування шахрайств у сфері нерухомості (96% респондентів підтвердили неможливість існування ОПГ без корумпованих зв'язків).

З огляду на це тактична операція «Корумповані зв'язки» передбачає встановлення зв'язків злочинної групи з посадовими особами органів державної влади і правоохоронними органами. Проведення такої операції дозволяє виявити корумповані зв'язки злочинного угруповання і встановити, яка допомога була надана, в чому вона полягала, чи була систематичною [18, с. 76].

Для вирішення цього завдання слід провести такі дії та заходи:

- допит підозрюваних на предмет можливості реалізації злочинного умислу завдяки сприянню цьому посадових осіб. Слід з'ясувати, які саме особи сприяли цьому, у який спосіб, одноразово чи систематично, які оголошувалися умови «співпраці»;

- тимчасовий доступ до речей та документів, які відображають факт сприяння певних осіб у вчиненні шахрайства (надання дозволів, посвідчення документів без законних на те підстав тощо);

- слідчий огляд документів з метою аналізу інформації, що міститься в них;

- проведення ряду експертиз (почеркознавчої на предмет виконання

тексту певними особами, технічної експертизи документів на предмет підробки документів, будівельно-технічної та ін.);

- обшук з метою відшукування інформації на підтвердження участі та сприяння певних осіб у шахрайстві;

- зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж та електронних систем (з метою відстежити телефонні розмови, переписку шахраїв із посадовими особами тощо);

- застосування засобів оперативної техніки для негласного аудіо- і відеозапису у місцях, де може виникнути інформація, яка становить оперативний інтерес;

- спостереження за особою або місцем (з метою відстежити коло спілкування осіб, які є об'єктом розробки);

- оперативно-розшукові заходи, спрямовані на встановлення осіб, поінформованих про діяльність ОЗГ та її корумповані зв'язки;

- оперативна перевірка поінформованих осіб;

- обшук в приміщеннях посадових осіб та їх допит.

Крім того, аналізу підлягають кримінальні провадження (справи) і відповідні оперативні матеріали, по яких проводилось слідство, дані інформаційних центрів, обліки і архіви інших служб і відомств (наприклад, використання матеріалів кадрових апаратів підприємств, навчальних і інших закладів, дані обліку зброї, автотранспортних засобів, реєстрації документів у нотаріальних конторах, дані митних органів та ін.). Як зауважує Л.І. Аркуша, такий аналіз необхідний, тому що тільки в процесі його проведення можливе виявлення серед осіб, які були учасниками кримінального процесу у цих справах, учасників ОЗГ і осіб, з якими ОЗГ мали можливість встановлювати корумповані зв'язки. Виявлення їх залежить від уважного зіставлення обставин подій, даних про особистість свідків, потерпілих, осіб, що проводили оперативно-розшукові заходи [3, с. 114].

Для виявлення всіх співучасників в рамках тактичної операції «Співучасники» О.В. Приходьком запропоновані такі дії та заходи:

а) оперативно-розшукові заходи щодо встановлення співучасників злочину, їх контактів (спілкування) між собою, додаткових свідків злочину; б) затримання співучасників (за необхідності); в) обшуки за місцем їх роботи, проживання, транспортних засобів; г) допити підозрюваних; д) допити свідків; е) огляд і залучення до справи речових доказів (мобільних телефонів, комп'ютерної техніки та носіїв електронної інформації, записок та особистих записів, інших документів); ж) огляди, вивчення документів (наприклад, про службовий статус, професійні обов'язки співучасників); з) одночасні допити між співучасниками, свідками, якщо в їх показаннях є розбіжності; і) пред'явлення осіб для впізнання; к) відібрання зразків для експертного дослідження та призначення судових експертиз [120, с. 190].

Крім того, слід організувати спостереження за поведінкою знайомих та родичів підозрюваних для встановлення фактів впливу на них з метою надання хибних показань, а також з метою отримання достатніх підстав для проведення в них обшуків. Не менш важливим є спостереження за свідками з метою встановлення факту впливу на них зацікавлених осіб.

З метою недопущення знищення доказів слід запланувати одночасні обшуки у всіх співучасників.

В цілому спектр СРД та ОРЗ, що є складовими даних операцій, є достатньо широким. Окрім вказаних, до їх змісту можуть входити й інші дії та заходи, спрямовані на: встановлення всіх співучасників, з'ясування ролі кожного у механізмі злочину, формування на підставі цього доказової бази. Як показало опитування практичних працівників, вирішити вказані завдання у ході розслідування достатньо складно і 95% опитаних заявили про те, що у більшості випадків всіх співучасників так і не вдається встановити.

Ще більш складним є доведення факту сприяння з боку посадових осіб вчиненню шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, а також встановлення факту наявності корупційних взаємин з такими особами.

У ході проведення вказаних дій та заходів, окрім «стандартного»

набору обставин, слід встановити, чи здатний підозрюваний самостійно вчинити шахрайство. Іноді це вбачається неможливим унаслідок відсутності в особи злочинного досвіду, спеціальних знань чи навичок, тобто особа за певних обставин є підставною, використовується на окремих етапах злочинної діяльності, не маючи інформації про загальну схему шахрайства. У цьому разі слід встановлювати співучасників (організаторів) шахрайства, які мають відповідні можливості [117, с. 140].

В контексті даної проблематики І.М. Попова наголошує на встановленні обставин, пов'язаних з наявністю інших співучасників, зокрема серед представників організацій-забудовників та управителів коштів, працівників банківських установ, органів місцевої влади, службовців державних контролюючих органів, а також щодо наявності в діях осіб, причетних до шахрайства, складу інших злочинів, зокрема підроблення та використання підроблених документів, фіктивного підприємництва, легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом тощо [117, с. 110]. Наголошується й на ролі державних і приватних нотаріусів, які, зловживаючи своїми повноваженнями, засвідчують незаконні угоди тощо [182, с. 147].

З цього приводу хотілося б звернути увагу на той факт, що сприяти вчиненню шахрайства або взагалі входити до складу організованого злочинного угруповання можуть державні реєстратори (нотаріуси), які здійснюють реєстрацію речових прав на нерухоме майно в незаконних забудовах (без документів, що свідчать про введення вказаних будинків в експлуатацію або за підробленими документами) [65].

Розглядаючи питання щодо виявлення шахрайства із об'єктами нерухомості, А.А. Сандрачук визнає, що співучасниками такого виду шахрайства є особи, які у зв'язку із своїм службовим становищем або корупційними зв'язками допомагають шахраєві здійснити злочин. До таких осіб він відносить працівників правоохоронних органів, працівників соціальних служб, посадових осіб органів місцевої влади, що мають повноваження із землевідведення, складання та ведення межових справ тощо [157, с. 9].

Як слушно наголошує А.П. Запотоцький, будівельна сфера є надзвичайно привабливою передусім для економічних злочинців та корумпованих чиновників. Майже в усіх випадках схеми з підrobкою документів та подальшим розкраданням коштів тощо здійснюються саме за їх сприяння шляхом зловживання службовим становищем. Такі службові особи заради отримання неправомірної вигоди вдаються до фальсифікації документів, наприклад для отримання в подальшому зацікавленими особами ліцензій на будівництво; приймають незаконні рішення, за якими під будівництво житла виділяються землі, нерідко заповідного фонду та історико-культурного призначення тощо [45, с. 38-39].

Як показав аналіз слідчо-судової практики, окрім вказаних вище осіб певною мірою можуть мати причетність до шахрайства у сфері будівництва нерухомості також особи, які: 1) здійснюють фінансово-облікову діяльність (бухгалтери, касири); 2) здійснюють контроль за виконанням будівельних робіт на певних ділянках (у деяких випадках – виконавці робіт будівельники, комірники та ін.); 3) відповідають за здійснення заходів рекламного характеру. За законом рекламні дії не є забороненими. Разом з тим у ст. 8 Закону України «Про рекламу» йдеться, що забороняється розповсюджувати рекламу про спорудження житлового будинку з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, без отримання суб'єктами господарської діяльності, що здійснюють його будівництво чи інвестування, відповідно права власності або користування земельною ділянкою, ліцензії на здійснення будівельної діяльності, дозволу на виконання будівельних робіт чи дозволу/ліцензії на здійснення діяльності з надання фінансових послуг або свідоцтва про реєстрацію випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею нерухомості, що споруджується [139]. Проте слід зауважити, що така заборона є певною мірою формальною у зв'язку із тим, що розповсюджувачі реклами зацікавлені в отриманні прибутку і не несуть юридичної відповідальності за відповідність та достовірність інформації, наданої замовником

(рекламодавцем); 4) відповідають за демонстрацію об'єктів майбутнього будівництва та здійснюють вплив на «інвесторів» з метою схилити їх до співпраці саме із цим забудовником (менеджери з продажу); 5) здійснюють юридичне супроводження діяльності забудовника; також це: 6) банківські працівники, через яких здійснювалися банківські операції та відкривалися рахунки; 7) охоронні структури, що відповідають за безпеку на виробництві та вирішують «проблемні питання»; 8) працівники правоохоронних органів, які покривають діяльність із незаконної забудови; 9) підставні особи; 10) контролюючі державні органи та ін.

У випадках застосування шахрайських схем на етапі залучення коштів інвесторів без наміру виконувати взяті зобов'язання щодо будівництва житла перевіряючи на причетність підлягають представники компаній-управителів коштів і забудовників. Допит вказаних осіб проводиться в рамках таких питань:

- якими є займана посада, стаж роботи в компанії, коло функціональних обов'язків, особисте ставлення до діяльності компанії;
- яким є порядок залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва, обраний у цій компанії, наявність посередників між інвестором та забудовником;
- хто конкретно з керівників компанії встановлював умови й відповідав за залучення коштів від громадян та організацію виконання взятих зобов'язань;
- хто безпосередньо укладав угоди з інвесторами, чи всі суттєві відомості щодо предмета угоди зазначались, облік укладених угод;
- ким та яким чином здійснювалось оприбуткування прийнятих коштів, які при цьому складались документи;
- якими є відхилення від передбаченого законом порядку було допущено (та з яких причин) під час укладення договорів з інвесторами;
- які гарантії мала компанія задля своєчасного будівництва та здачі в експлуатацію будинку;
- чи був у компанії на момент залучення коштів на будівництво пакет

відповідних дозвільних документів та домовленості з будівельними організаціями;

– чи надавав хто-небудь із представників контролюючих або інших державних органів будь-яку допомогу компанії;

– яким чином компанія контролювала будівництво, хто безпосередньо це здійснював, які документи складав тощо [117, с. 149].

Перевіряючи сприяння у вчиненні шахрайства з боку ДАБІ, необхідно звернути увагу на наявність або відсутність контролю з боку органів ДАБІ України за початком і перебігом незаконного будівництва, відповідність фактичного будівництва відомостям, вказаним у поданій декларації.

Непрямим доказами про причетність з боку органів місцевого самоврядування можуть бути:

– відсутність з боку органів місцевого самоврядування позовів до суду щодо самовільного зайняття земельних ділянок, які належать територіальній громаді, та зобов'язання недобросовісного забудовника звільнити вказані ділянки й привести їх до попереднього стану (знести забудови);

– брак контролю з боку органів, відповідальних за виділення та користування земельними ділянками за їх самовільне зайняття під будівництво або використання не за цільовим призначенням, а також контролю за своєчасним продовженням строку оренди земельних ділянок;

– відсутність законної можливості у вказаних органах примусово припинити протиправне використання земельної ділянки та звільнення її від протиправної забудови [17, с. 105].

Вирішити такі завдання можна шляхом проведення ревізій, допитів, оглядів документів та призначення експертиз.

При цьому слід звернути увагу на обов'язкове організаційне забезпечення проведення слідчих (розшукових) дій та черговості їх проведення. Особливо це стосується черговості проведення допитів співучасників. Правильний вибір в такій ситуації у подальшому може вплинути на весь хід розслідування та його результати.

При виборі черговості допитів слідчому необхідно керуватися наступними обставинами: роллю у вчиненні шахрайства (головна чи другорядна роль); обсягом інформації, якою володіє допитуваний; рівнем взаємовідносин між співучасниками та наявністю факторів, що сприяють викриттю співучасника; зайнятою позицією та готовністю співпрацювати з правоохоронними органами; особливістю психіки, поведінки тощо.

Очевидною є першочерговість допиту осіб, щодо яких є беззаперечні докази, та осіб, які виконували другорядні ролі. Якщо внаслідок проведення ОРЗ встановлено наявність конфлікту між співучасниками, цей факт обов'язково слід використовувати і в першу чергу провести допит особи, яка вважає себе «скривдженою» іншими членами групи. Щодо індивідуальних особливостей, слід зауважити, що особа, яка характеризується позитивно і нещодавно вступила до складу групи, вчинила злочин вперше, здебільшого надає правдиві свідчення на відміну від осіб, які тривало діють у складі групи.

Тактично правильним є використання всіх можливостей фактору раптовості, у тому числі пред'явлення доказів (демонстрація висновків експерту, оголошення показань інших співучасників, пред'явлення речових доказів та документів, що підтверджують факт злочину). Доцільно одні й ті ж питання з'ясовувати в ході допиту всіх співучасників, при цьому попередити можливість спілкування їх між собою.

Серед тактичних прийомів, найбільш рекомендованих при допитах співучасників, можна визначити також «допущення легенди», «створення та зняття напруги», «демонстрація поінформованості слідчого», «постановка питань, що збуджують та послабляють емоційний стан допитуваного», «використання конфліктів у групі».

При допиті другорядних учасників слід продемонструвати незначну їх роль у серії шахрайств та акцентувати на справжніх прибутках, які отримав організатор внаслідок здійснення афер із нерухомістю та коштами вкладників. При успішній реалізації такого тактичного прийому допитуваний

скоріше за все буде намагатися применшити свою роль у вчиненні злочинів, та розкриє зміст дій інших співучасників, у тому числі й організатора.

Загалом, загострення конфлікту і напруженості у відносинах між співучасниками може полягати в компрометації одного з них перед рештою членів формування. Цей прийом може застосовуватися щодо будь-якого учасника злочинного формування, у тому числі і його організатора або лідера. Використання цього тактичного прийому є можливим при взаємодії з оперативними службами. Можуть використовуватися відомості про організатора і його найближче оточення, їх взаємини, факти повсякденного життя членів угруповання в цілому і окремо її членів, характер зв'язків, дрібних деталей поведінки в різних ситуаціях; з'ясування минулого, а також встановлення вчинків, які можуть скомпрометувати співучасників [36, с. 272].

Не менш важливим фактором є також інформаційне забезпечення допиту. Слідчий повинен ретельно вивчити матеріали провадження, показання вже допитуваних осіб, проаналізувати висновки експертиз, ревізій. Крім того, необхідно ознайомитися із нормативними документами, що регулюють правовідносини у сфері будівництва нерухомості, іншою довідковою літературою. Доцільно при цьому використовувати консультаційну допомогу спеціалістів у відповідних галузях (сфера нерухомості, будівництва, інвестування, банківського права тощо) або запросити їх для проведення допиту як спеціаліста.

Для прогнозування можливої поведінки допитуваного слід вивчити його біографічні дані, особливості його характеру, психологічні та соціальні установки, роль у вчиненні злочину. При цьому джерелами інформації можуть бути: результати ОРЗ, різноманітні матеріали, що характеризують його, результати допитів свідків, інших співучасників, дані особистої переписки, записи у щоденниках, особисті відеозаписи, інформація з особистих справ, архівних кримінальних проваджень. Певну інформацію про поведінкові реакції особи можуть надати обставини її затримання.

З огляду на це можна сказати про чітко сплановану діяльність, із

залученням ряду суб'єктів, кожен з яких має свої функції та обов'язки. Вказані обставини дають підстави вести мову про ознаки організованості.

Як показав аналіз судово-слідчої практики, шахрайства у сфері будівництва нерухомості в абсолютній більшості вчиняється злочинними групами (групою осіб за попередньою змовою або ОЗГ). Між тим, результати анкетування працівників, які мають досвід розкриття та розслідування шахрайств, показали, що на практиці дуже складно довести участь організованої злочинної групи у вчиненні шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво нерухомості (заявили 82% респондентів). Якщо справа і направляється до суду з обвинувальним актом, здебільшого в основу кваліфікації покладається така кваліфікуюча ознака, як «за попередньою змовою групою осіб».

Відповідно до Постанови Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 № 10 злочин визначається вчиненням за попередньою змовою групою осіб у разі його вчинення декількома (двома і більше) суб'єктами цього злочину, які заздалегідь домовилися про його спільне вчинення. Учасники вчинення злочину групою осіб діють узгоджено, зі спільним умислом, і кожен із них безпосередньо виконує діяння, що повністю чи частково утворює об'єктивну сторону складу злочину. При цьому можливий розподіл функцій, за якого кожен співучасник виконує певну роль у вчиненні злочину [140].

На відміну від злочину, вчиненого групою осіб, злочин визнається вчиненим організованою групою, якщо в його готуванні або вчиненні брали участь декілька осіб (три і більше), які попередньо зорганізувалися у стійке об'єднання для вчинення цього та іншого (інших) злочинів, об'єднаних єдиним планом з розподілом функцій учасників групи, спрямованих на досягнення цього плану, відомого всім учасникам групи [71]. Виходячи з того, що діяльність має бути визнано організованою, слід встановити такі ознаки: стійкість, спрямованість на вчинення двох або більше злочинів, наявність у групі трьох і більше учасників, об'єднаність дій єдиним планом, чіткий розподіл ролей.

У зв'язку з цим актуальною виступає тактична операція «Встановлення ознак організованості», основними тактичними завданнями якої є встановлення характеру взаємин і ступеня згуртованості групи, ролі кожного у вчиненні злочинів, визначення питання тривалості існування групи та напряму злочинної діяльності.

Для належної криміналістичної оцінки злочинної діяльності організованих злочинних груп шахраїв необхідно спочатку встановити їх базову спрямованість, що є засобом досягнення мети для збагачення. В основному базовою діяльністю таких шахраїв повинна бути матеріально вигідна для групи корисна діяльність, що допомагає отримати надвеликі здобутки і є основним напрямом злочинної діяльності [28, с. 45].

Водночас слід зазначити, що поряд із основною діяльністю організовані злочинні угруповання можуть вчинювати й інші злочини.

З цього приводу М.П. Яблоков зазначає, що при збиранні розвідувальної інформації про діяльність організованого злочинного угруповання слід мати на увазі наявність в кримінальній діяльності не тільки базових, але й інших, не повною мірою властивих основній спрямованості кримінальних дій [203, с. 112].

На думку К.О. Чаплинського, системність і різноманітність злочинних діянь, що вчиняються організованими злочинними угрупованнями, є ознакою сталості й широти розповсюдження організованої злочинності, при цьому визначається загальна спрямованість злочинної діяльності та інші завдання, необхідність вирішення яких забезпечує максимальну реалізацію злочинних цілей [177, с. 14].

Як вже зазначалося, шахрайства, пов'язані із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, здебільшого вчиняються в сукупності з іншими злочинами. Крім того, злочинна діяльність щодо заволодіння обманним шляхом коштами інвесторів може тривати роками і мати низку фактів. Для вирішення тактичних завдань, спрямованих на виявлення всіх фактів злочинної діяльності, доцільно проводити тактичну операцію, яка

традиційно у криміналістиці отримала назву «епізод» (у деяких джерелах можна зустріти синонімічну назву «серія»). Ця тактична операція може проводитися як в рамках тактичної операції «Встановлення ознак організованості», так і окремо.

Так, О.В. Приходько пропонує до цієї тактичної операції включити такі дії та заходи: а) оперативно-розшукові заходи з метою перевірки причетності підозрюваного (співучасників) до інших епізодів, встановлення учасників і свідків цих злочинів; б) допити свідків; в) обшуки, огляди документів, пов'язаних із виявленими фактами; г) допити підозрюваних; д) пред'явлення предметів та осіб для впізнання; е) одночасні допити; ж) призначення судових експертиз тощо [120, с. 190].

Між тим, на нашу думку, такий перелік є відносно узагальненим та неконкретним. Проаналізувавши наукові підходи до складової згаданої тактичної операції, більш імпонує пропозиція О. Пчеліної щодо її реалізації шляхом проведення таких заходів:

- оперативна перевірка підозрюваного на причетність до вчинення інших злочинів, у тому числі у сфері службової діяльності;
- здійснення перевірки за інтегрованими ІПС Національної поліції України, єдиними та державними реєстрами, іншими пошуковими системами в електронних мережах загального користування з метою отримання довідково-аналітичної та оперативно-пошукової інформації, у тому числі про аналогічні нерозкриті злочини;
- отримання консультаційної допомоги від фахівців;
- вилучення документації, пов'язаної зі службовою діяльністю підозрюваного, шляхом проведення відповідних обшуків, тимчасового вилучення чи отримання тимчасового доступу до неї;
- огляд вилученої документації, аналіз її змісту та виявлення слідів імовірної фальсифікації;
- призначення технічних і почеркознавчих експертиз документів;
- проведення ревізій, зустрічних та інших перевірок;

- огляд приміщень, земельних ділянок, споруд, устаткування тощо; отримання зразків для експертизи, за необхідності негласне отримання зразків, необхідних для порівняльного дослідження;
- призначення судово-економічної, будівельно-технічних та інших судових експертиз;
- допит підозрюваного та свідків;
- здійснення аудіо-, відеоконтролю особи злочинця та місця;
- зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж, отримання розшифрування телефонних розмов і проведення їх аналізу;
- зняття інформації з інформаційних систем тощо [147, с. 291].

Незважаючи на достатньо сформований перелік заходів, вважаємо необхідним додати ще й такі заходи: інформування громадськості через засоби масової інформації з метою спонукання осіб, що володіють доказовою або орієнтуючою інформацією, довести її до відома правоохоронних органів; проведення заходів, спрямованих на виявлення потерпілих, які не звернулися до органів поліції із заявою про вчинене у відношенні них шахрайство. Крім того, до такої тактичної операції можуть бути віднесені дії з вивчення кримінальних проваджень, з метою виявлення схожих ознак, використання фотороботу для оперативного впізнання тощо.

В цілому, вказана тактична операція повинна передбачати сполучення заходів щодо: виявлення ознак інших злочинів, вчинених у межах технологій злочинної діяльності або окремих злочинів, вчинених фігурантами справи; пошуку та фіксації доказів вчинення певних видів злочинів у складі технології [165].

Між тим, для визнання угруповання організованою злочинною групою, не достатньо встановити наявність базової діяльності у сукупності з іншими злочинами.

Тактичні завдання повинні бути спрямовані й на встановлення інших елементів, зокрема: 1) структури злочинного угруповання та приблизної кількості осіб, які входять до групи; 2) сфери кримінальної діяльності;

3) визначення лідера та встановлення даних, що характеризують його особистість та поведінку; 4) ролі кожного члена злочинної групи; 5) способу життя і можливих зв'язків усіх членів групи; 6) схильності окремих членів до побічної злочинної діяльності і можливості вчинення ними конкретних злочинів; 7) корумпованості зв'язків злочинного формування; 8) способи легалізації злочинних доходів. Так, злочинці, вивозячи кошти «чорним налом» чи у результаті укладання фіктивних угод, вкрай ускладнюють роботу контролюючих органів. Високорентабельним у плані відмивання «брудних» грошей є використання злочинними структурами офшорних зон, що є відпрацьованими за своєю технологією «податковими гаванями». Офшорні зони забезпечують високу таємність вкладів і осіб вкладників, що дає змогу нагромаджувати там колосальні суми [10, с. 332].

З метою встановлення взаємин у групі, особливостей розподілу функціональних обов'язків та наявності лідера, характеру діяльності в цілому, до тактичної операції, спрямованої на встановлення ознак організованості, можна віднести такий захід, як оперативне введення негласного працівника під легендою прикриття в рамках проведення такої НСРД, як виконання спеціального завдання із розкриття злочинної діяльності організованої групи чи злочинної організації.

Слід сказати, що у статті 13 Закону України «Про організаційно-правові основи боротьби з організованою злочинністю» від 1993 р. при здійсненні боротьби з організованою злочинністю спеціальні підрозділи з боротьби з організованою злочинністю мають право використовувати штатних і нештатних негласних співробітників, які вводяться під легендою прикриття в організовані злочинні угруповання. Введення негласного співробітника в ОЗГ здійснюється за наявності відомостей про організовану злочинну діяльність та на підставі письмового доручення. Для виконання доручення негласний співробітник вправі під легендою прикриття вступати в трудові, цивільно-правові та інші відносини [135].

Введення штатного негласного працівника або іншої особи в злочинне

середовище потребує проведення таких організаційних заходів, як підбір і підготовка кандидата на впровадження, оперативне прикриття особи, що виконує завдання із розкриття злочинної діяльності організованої злочинної групи чи організації, та здійснення управління його діяльністю, матеріальне й технічне забезпечення негласної слідчої (розшукової) дії, адаптація особи, після завершення виконання спеціального завдання, до життя у звичайних умовах. При цьому у процесі підготовки до проведення НСРД найважливішою функцією оперативного підрозділу є забезпечення безпеки особи, яка виконує спеціальне завдання [58, с. 104].

У зв'язку з високими ризиками для особи, яка вводиться в угруповання, дану НСРД слід проводити як крайній захід, якщо іншими шляхами не вдалося отримати відомості, речі і документи, які мають значення для досудового розслідування та свідчать про факт організованості.

Вказану інформацію можна отримати і внаслідок таких НСРД:

- аудіо-, відеоконтроль особи. В розробку доцільно взяти осіб, які мають ключові ролі (представників будівельної організації, представників ДАБІ, які видають незаконні дозволи та ін.) з метою оперативного спостереження за їх поведінкою та характером діяльності;

- зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж з метою встановлення змісту телефонних розмов та виявлення інформації, що має значення для справи;

- зняття інформації з електронних інформаційних систем. Має значення електронне листування членів злочинного угруповання між собою та з іншими особами (інвесторами, державними особами та ін.), а також дані, що свідчать про характер злочинної діяльності (записи, щоденники, рекламні проекти щодо забудови, бланки документів);

- спостереження за особою, річчю або місцем. Доцільно встановити засоби спостереження у пунктах з продажу об'єктів забудови (можна проаналізувати за матеріалами відеоспостереження, яким чином схилили інвесторів до вкладення коштів в об'єкти нерухомості, які вказівки

надавалися менеджерам з продажу, які інші дії здійснювалися тощо), також спостереження доцільно організувати безпосередньо на будівництві з метою аналізу дій забудовника тощо;

– контроль за вчиненням злочину.

Дослідження інформації, отриманої при застосуванні технічних засобів, у разі необхідності здійснюється за участю спеціаліста. Слідчий вивчає зміст отриманої інформації, про що складається протокол. При виявленні відомостей, що мають значення для досудового розслідування і судового розгляду, в протоколі відтворюється відповідна частина інформації, після чого прокурор вживає заходів для збереження отриманої інформації [73].

Також у рамках тактичної операції проводяться допити членів злочинної групи на предмет встановлення ролі кожного співучасника у вчиненні шахрайства, а також характер участі в інших злочинах; проведення між ними одночасних допитів з метою усунення протиріч; проведення обшуків з метою відшукування предметів та документів, що свідчать про відношення до злочинного угруповання, діяльність якого спрямована на вчинення шахрайств та інших злочинів у сфері будівництва об'єктів нерухомості; проведення оперативно-розшукових заходів, спрямованих на встановлення свідків, які можуть надати інформацію про діяльність злочинного угруповання; пред'явлення для впізнання особи-члена злочинного угруповання потерпілим та свідкам.

Як зазначає К.О. Чаплинський, необхідність у пред'явленні для впізнання членів злочинних груп та їх лідерів може виникнути у випадках, коли: члени груп не були раніше відомі потерпілим або свідкам, або спостерігалися ними у зв'язку зі злочинним подіями; члени злочинних груп видають себе за інших осіб або не мають документів чи пред'явили документи, які їм не належать; потерпілі або свідки знали раніше пред'явлених членів злочинних груп, але не можуть повідомити про них будь-яких відомостей; потерпілий або свідок перебувають у тяжкому стані, однак не виникає сумнівів в об'єктивності впізнання [177, с. 132].

Якщо є підстави вважати, що особі, яка буде впізнавати, загрожує небезпека, із тактичних міркувань доцільно проводити пред'явлення для впізнання поза візуальним спостереженням або у режимі відеоконференцзв'язку.

Виходячи з вищевикладеного, а також на підставі думок практичних працівників та аналізі матеріалів кримінальних проваджень, ознаками, що свідчать про вчинення шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, організованою злочинною групою, є:

- спільне учинення шахрайства трьома й більше особами;
- попереднє об'єднання для вчинення декількох злочинів корисливої спрямованості у сфері будівництва нерухомості;
- базовою діяльністю угруповання є заволодіння обманних шляхом коштами інвесторів, призначеними для будівництва об'єктів нерухомості;
- тривалий характер дій;
- наявність стійких зв'язків між членами групи, розподіл ролей між співучасниками, наявність організатора (в основному в особі забудовника);
- наявність консультантів у різних галузях (фінансовій, інвестування, нерухомості, будівництва, банківській сфері тощо);
- юридичне супроводження діяльності з боку обізнаних осіб;
- єдність намірів щодо шахрайського заволодіння правом на об'єкти нерухомості або грошовими коштами, вкладеними інвесторами у будівництво нерухомості. Як правило, це стосується основних членів групи. Члени угруповання, які виконують другорядні ролі, не завжди повідомлені про справжні наміри організаторів;
- забезпечення необхідною комп'ютерною технікою, транспортними засобами, будівельною технікою тощо;
- підшукування засобів вчинення злочину, визначення місць для проведення будівельних робіт, отримання дозволів (або фальсифікація) та обов'язкова демонстрація таких робіт протягом певного терміну;
- конспіративний характер діяльності та маскування її під законну;

– використання корумпованих зв'язків із державним органами виконавчої влади та правоохоронними органами, для досягнення різних злочинних цілей і завдань тощо.

Втім, вчинення шахрайств у сфері будівництва нерухомості злочинним угрупованням обумовлює необхідність вивчення кожної особи у взаємозв'язку з іншими учасниками злочинної групи. Груповий характер учинення злочину даної категорії суттєво впливає на механізм злочину і, відповідно, на хід розслідування.

3.3. Особливості проведення тактичної операції «Документ»

Специфіка шахрайства у сфері будівництва нерухомості полягає в тому, що для досягнення кінцевого результату у вигляді обманного заволодіння коштами інвесторів необхідно пройти ряд процедур, пов'язаних із підготовкою та перевіркою документації, отриманням дозволів та наданням необхідних документів до відповідних інстанцій.

З огляду на це слідчому з метою повного та всебічного дослідження матеріальних слідів злочину необхідно, насамперед, сконцентрувати увагу на роботі з документами, що складають основний обсяг доказів у справах щодо шахрайств. Документи мають особливе значення тоді, коли, крім зафіксованої в них інформації, вони слугували знаряддям вчиненого злочину, зберегли на собі сліди злочину або були об'єктами злочинних дій [112, с. 107].

Вказане зумовлює вирішення тактичних завдань, спрямованих на:

- з'ясування переліку документів, які мають відношення до справи та мають доказове значення (в яких відображено певний юридичний факт, обставини злочину даної категорії);
- встановлення їх місцезнаходження та осіб, у володінні яких вони знаходяться;
- визначення способу та порядку їх вилучення;

– подальший огляд, дослідження та оцінку отриманих результатів.

Вирішення вказаних завдань у комплексі СРД, НСРД, ОРЗ та інших заходів складає тактичну операцією, яку здебільшого називають єдиним словом «Документ».

Як слушно зауважує Р.Л. Степанюк, така тактична операція належить до найбільш часто пропонованих у криміналістичній літературі, що пов'язано з об'єктивно суттєвим значенням документів як джерел доказів [165, с. 207].

Такої ж думки дотримується і О.В. Курман, який вважає, що тактична операція «Документ» – це універсальна тактична операція, яка посідає важливе місце в ієрархії тактичних операцій початкового етапу розслідування шахрайства. Першочерговість проведення тактичної операції «Документ» обумовлена тим, що з моменту початку розслідування існує велика вірогідність знищення або приховування документів, які використовувалися при вчиненні шахрайства [89, с. 148].

Її зміст полягає передусім у комплексі заходів, спрямованих на забезпечення збереження документів, в яких відображено важливі для справи дані, а також дослідженні цих документів та використанні у доказуванні. Тому у спеціальних методиках дана тактична операція може мати різні варіанти: пошук документів, збереження документів, дослідження документів, використання документів у доказуванні [165, с. 207].

Як показало опитування практичних працівників, які мають досвід розкриття та розслідування шахрайств у сфері нерухомості, у загальному вигляді тактичні операції, спрямовані на роботу з документами, містять такий комплекс дій: 1) ОРЗ, спрямовані на встановлення осіб, у володінні яких знаходяться документи, що мають доказове значення; 2) отримання консультацій спеціалістів та вивчення нормативної літератури з метою: визначення переліку документів, які використовуються при здійсненні правочинів щодо будівництва об'єктів нерухомості; визначення обов'язкових елементів та змістовної частини таких документів, визначення установ, підприємств, організацій, приватних осіб, де ці документи можуть

зберігатися тощо; 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. Дані дії необхідно поєднувати з накладенням арешту й описом майна; 6) слідчий огляд вилучених документів; 7) допит осіб, у володінні яких знаходилися вилучені документи; 8) пред'явлення для впізнання вилучених документів; 9) ОРЗ, спрямовані на перевірку одержаної в ході огляду документів інформації; 10) призначення будівельно-технічної, судово-економічної, почеркознавчої, комп'ютерно-технічної, технічної експертизи документів та інших видів експертиз; 11) оцінка висновків експертиз та співставлення отриманих даних із іншими доказами; 12) пред'явлення висновків експертиз під час допиту підозрюваних та з'ясування їх позиції щодо резолютивної частини експертного дослідження; 13) вжиття організаційних заходів, спрямованих на збереження документів тощо.

У кримінальних провадженнях про шахрайства у сфері будівництва нерухомості першочерговою задачею є доведення факту, що кошти, внесені інвестором і призначені для будівництва, викрадені, а забудовник з самого початку не мав наміру виконувати зобов'язання щодо будівництва об'єктів нерухомості. Для цього необхідно мати у своєму розпорядженні відповідні документи, за якими можна простежити дії шахраїв.

Документи у справах цієї категорії слід розглядати як основний елемент слідової картини. За слушним зауваженням І.М. Попової, якщо планується вилучення документів, значення яких слідчий самостійно визначити не може, для участі в цій слідчій дії слід запрошувати фахівця відповідного профілю (бухгалтера, податківця, фахівця в галузі комп'ютерних технологій, експерта в галузі будівництва тощо). Здебільшого робота з документами потребує комплексного застосування криміналістичних засобів та економічних методів із залученням фахівців

різного профілю [117, с. 84].

В.М. Шевчук також наполягає на участі у такій тактичній операції, окрім слідчого і працівників оперативних і технічних підрозділів, спеціалістів різних галузей знань [190, с. 251].

Узагальнення практики розслідування шахрайств, пов'язаних з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, свідчить, що в рамках тактичної операції «Документ» відіграє значну роль такий захід забезпечення кримінального провадження, як тимчасовий доступ до речей та документів (проводився у 98% кримінальних проваджень).

Законодавець зобов'язує особу, яка визначена в ухвалі слідчого судді як володілець речей або документів, надати тимчасовий доступ до зазначених в ухвалі речей і документів, зняти з них копії та вилучити у разі необхідності.

Вилученню у справах даної категорії звичайно підлягають письмові документи, як безпосередньо пов'язані зі злочинною подією, та ті, що містять певну інформацію щодо забудовника, інших суб'єктів [84].

З питань протидії злочинам, що вчиняються на ринку житла, С.В. Князев звертає увагу, що перевірочні заходи, які дозволять виявити конкретні сліди злочинів, доцільно проводити у певних місцях, а саме: у офісах компаній-управителів коштів; офісах компаній-збудовників; банківських установах, в яких відкриті рахунки зазначених компаній; органах місцевої влади (міськдержадміністрації); інспекціях державного архітектурно-будівельного контролю; Державних комісіях з регулювання ринків фінансових послуг України; органах державного санітарного нагляду України; органах державного пожежного нагляду; податковій інспекції Міністерства доходів і зборів; нотаріальних конторах; страхових компаніях; Державній архітектурно-будівельній інспекції України; Державній реєстраційній службі України [52, с. 23].

Як показав аналіз судово-слідчої практики, вилученню здебільшого підлягають такі документи:

В Державній архітектурно-будівельній інспекції (ДАБІ):

- заява Замовника (його уповноваженої особи) для отримання дозволу на будівництво;
- копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію;
- копія розпорядчого документа щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду у разі здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду на замовлення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності (замість копії документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою);
- проектна документація на будівництво, розроблена та затверджена в установленому законодавством порядку;
- копія документа, що посвідчує право власності на будинок чи споруду, або згода його власника, засвідчена у встановленому законодавством порядку, на проведення будівельних робіт у разі здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту;
- копії документів про призначення осіб, відповідальних за виконання будівельних робіт, та осіб, які здійснюють авторський і технічний нагляд;
- інформація про ліцензію, що дає право на виконання будівельних робіт, та кваліфікаційні сертифікати.

Якщо в ході розслідування з'ясується, що забудовник звертався до ДАБІ з метою отримання дозволу, але останній відмовив, в рамках тактичної операції слід з'ясувати у працівника ДАБІ причину відмови. Так, згідно з Постановою Кабінету міністрів від 2011 року № 466 «Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» підставою для відмови у видачі дозволу є: невідповідність поданих документів вимогам законодавства; неподання документів, необхідних для прийняття рішення про видачу такого дозволу; виявлення недостовірних відомостей у поданих документах. Якщо працівник ДАБІ не зможе пригадати вказаний факт, слід витребувати копію

заяви-відмови. Так, згідно з п. 31 вищевказаної постанови у разі прийняття рішення про відмову у видачі дозволу орган державного архітектурно-будівельного контролю надсилає замовнику (його уповноваженій особі) протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви відмову з обґрунтуванням причин [125].

Також органи ДАБІ зобов'язані надати доступ до результатів планових та позапланових перевірок. Так, згідно зі ст. 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється на об'єктах будівництва у порядку проведення планових та позапланових перевірок за територіальним принципом. Підставами для проведення позапланової перевірки є:

- 1) подання суб'єктом містобудування письмової заяви про проведення перевірки об'єкта будівництва або будівельної продукції за його бажанням;
- 2) необхідність проведення перевірки достовірності даних, наведених у повідомленні про початок виконання підготовчих робіт, повідомленні про початок виконання будівельних робіт, декларації про готовність об'єкта до експлуатації, протягом трьох місяців з дня подання зазначених документів;
- 3) виявлення факту самочинного будівництва об'єкта;
- 4) перевірка виконання суб'єктом містобудування вимог приписів органів державного архітектурно-будівельного контролю;
- 5) вимога головного інспектора будівельного нагляду центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, про проведення перевірки за наявності підстав, передбачених законом;
- 6) звернення фізичних чи юридичних осіб про порушення суб'єктом містобудування вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності;
- 7) вимога правоохоронних органів про проведення перевірки [138].

У Держфінпослуг України:

– документи, які подають для здійснення реєстрації фінансової установи та внесення інформації до реєстру Держфінпослуг: свідоцтво про

реєстрацію фінансової установи; копії установчих та реєстраційних документів суб'єкта; копії сертифікатів або свідоцтв керівника та головного бухгалтера заявника про навчання, перепідготовку, підвищення кваліфікації та складання іспитів за відповідною програмою, погодженою з Держфінпослуг; фінансова звітність; засвідчені відбитком печатки та підписом керівника заявника довідки про наявність спеціального технічного обладнання; комунікаційних засобів; спеціалізованого програмного забезпечення; копії документів, що підтверджують право власності на приміщення або право користування ним за місцезнаходженням заявника; копія свідоцтва (свідоцтв) про реєстрацію випуску цінних паперів (у разі здійснення випуску цінних паперів);

– документи, які подаються для видачі дозволів на прийняття фінансовою установою на себе комерційних ризиків при створенні фонду фінансування будівництва на об'єкт будівництва та/або дозволу на право здійснення емісії сертифікатів фонду операцій з нерухомістю [117].

В органах державної фіскальної служби:

- документи, що підтверджують взяття на облік платника податків;

- копії документів, що надавалися заявником (забудовником) для отримання довідки про взяття на облік платника податків форми № 4-ОПП: заява; копія свідоцтва про державну реєстрацію; копія документа, що підтверджує присвоєння коду за ЄДРПОУ. Одночасно з поданням заяви та копій документів, визначених цим розділом, пред'являються оригінали відповідних документів.

В органах державної реєстрації:

– документи, подані заявником (забудовником) для проведення державної реєстрації юридичної особи: заповнена реєстраційна картка на проведення державної реєстрації юридичної особи; примірник оригіналу (ксерокопія, нотаріально засвідчена копія) рішення засновників або уповноваженого ними органу про створення юридичної особи у випадках, передбачених законом; примірники установчих документів; документ, що

засвідчує внесення реєстраційного збору за проведення державної реєстрації юридичної особи; документи, що підтверджують структуру власності засновників юридичних осіб, яка дає змогу встановити фізичних осіб власників істотної участі (більше 10%) цих юридичних осіб [144].

– витяг з Єдиного державного реєстру, в якому міститься така інформація: найменування юридичної особи, у тому числі скорочене (за наявності); ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України (далі – ідентифікаційний код); організаційно-правова форма; перелік засновників (учасників) юридичної особи; інформація про кінцевого бенефіціарного власника (контролера) юридичної особи, у тому числі кінцевого бенефіціарного власника (контролера) її засновника; місцезнаходження юридичної особи; види діяльності; відомості про керівника юридичної особи, а також про інших осіб, які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо; розмір статутного (складеного) капіталу (пайового фонду) та розмір частки кожного із засновників (учасників); вид установчого документа (установчий акт, статут, модельний статут, засновницький договір, одноособова заява (меморандум), положення тощо); дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі; дані про перебування юридичної особи у процесі провадження у справі про банкрутство, санації, у тому числі відомості про розпорядника майна, керуючого санацією; інформація про направлення повідомлення правоохоронним органам у разі виникнення сумнівів щодо справжності поданих документів; підстави для відмови в державній реєстрації; відомості про скасування реєстраційних дій; відомості про суб'єкта державної реєстрації та державного реєстратора тощо [124].

Якщо будівництво було завершено, але є підстави вважати, що права на об'єкти в новобудові отримані незаконно, у нотаріуса слід отримати доступ до таких документів: документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку; документи, що засвідчують

прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; документи, що підтверджують присвоєння об'єкту нерухомого майна поштової адреси; затверджений перелік фізичних та юридичних осіб, кошти яких залучалися на інвестування (фінансування) об'єкта будівництва.

При цьому документи, які подаються забудовником, реєструються в базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, та виготовляються їх електронні копії шляхом сканування оригіналів таких документів. Документи, подані замовником будівництва, після виготовлення електронних копій шляхом сканування та розміщення у Державному реєстрі прав, повертаються такій особі. Для проведення державної реєстрації прав власності на новозбудовану квартиру чи нежитлове приміщення інвестор (заявник) має подати заяву, форму та вимоги до заповнення якої встановив Мінюст. Заявник під час подання заяви особисто пред'являє органів державної реєстрації прав документ, що посвідчує його особу. У разі подання заяви уповноваженою особою пред'являється і документ, що підтверджує її повноваження [149].

В органах державного санітарного нагляду та державного пожежного нагляду України: документи, надані забудовником для одержання відповідного висновку (заява, свідоцтво про державну реєстрацію, позитивний висновок на проектну документацію, документи на право використання земельної ділянки тощо); висновок санітарно-епідеміологічної служби щодо відведення земельної ділянки для будівництва та за результатами оцінки протипожежного стану об'єкта будівництва.

В банківських установах:

– довідки з обслуговуючих банків про: наявність відкритих рахунків; рух коштів по рахунках за останній рік щомісячно; залишки коштів на рахунках; наявність заборгованості по кредитах та інших зобов'язаннях перед банком;

– документи на переказ готівки: оголошення про внесення готівки; грошові чеки; заяви про переказ готівки; повідомлення про одержання

переказу; видаткові та прибуткові касові ордери; платіжні (розрахунково-платіжні) відомості;

– документи, що підтверджують участь банку у фінансуванні будівництва: іпотечні договори з відповідними додатками; договори про надання банком кредитів інвесторам; договори про іпотеку майнових прав на об'єкти інвестування; трьохсторонні договори поруки між банком, інвестором і забудовником;

– документи, що дають змогу провести ідентифікацію осіб інвесторів, їх поручителів, а також документи, за допомогою яких можливо встановити наявність в інвесторів повноважень на укладання договорів з банком; додаткові угоди до договорів іпотек, на підставі яких здійснюється заміна предметів іпотек з майнових прав на об'єкти інвестування безпосередньо на самі об'єкти інвестування з наведенням технічної характеристики згідно з правостановлювальними документами на об'єкти інвестування (після відповідного оформлення та реєстрації права власності) [117, с. 137].

В експертній організації, що визначається Мінрегіоном та проводила експертизу проектів об'єктів будівництва:

– копія проекту будівництва, наданого замовником (збудовником);
– копія письмового звіту про якість проектного рішення забудовника.
– копія висновку з відповідними зауваженнями та рекомендаціями щодо відповідності проекту вимогам законодавства, державним нормам, стандартам і правилам.

У Генпроектувальника (проектувальника): договори на виконання проектних робіт із замовником (збудовником); завдання на проектування об'єктів будівництва від замовника (збудовника), копії проектної документації на об'єкти будівництва; інженерно-технічні, техніко-економічні, екологічні та інші розрахунки, матеріали проектів-аналогів, які не включаються в склад проектної документації на будівництво замовлених об'єктів, але зберігаються у проектувальника. Такі документи надаються на вимогу замовникові відповідно до умов договору підряду або організації, яка

відповідно до законодавства здійснює експертизу проектів будівництва, у тимчасове користування [130].

У державній міграційній службі України (ДМСУ) або в Центрі надання адміністративних послуг (ЦНАП): заяви щодо втрати, викрадення паспорту, його обміну, витяг з Єдиного реєстру досудових розслідувань (у разі викрадення), копії документів (у тому числі й фото особи), які надаються для отримання нового паспорту; заяви громадян на оформлення документів щодо виїзду закордон та копії необхідних наданих документів; рішення щодо відмови в оформленні документів для виїзду закордон на постійне місце проживання. В рамках тактичної операції «Документ», окрім ретельного огляду наданих документів та співставлення криміналістично-значимої інформації в них, слід допитати осіб, до яких зверталися такі особи, і з'ясувати причини відмови в оформленні документів. Якщо працівник ДМСУ або ЦНАП добре запам'ятав зовнішність особи, яка зверталася із проханням оформити певні документи, можна скласти фото композиційний портрет або провести пред'явлення для впізнання за фотознімками.

У спеціалізованих штемпельно-граверних майстернях: заяви на замовлення печаток та штампів.

У приміщенні компанії-забудовника:

- засновницькі та реєстраційні документи. Згідно зі ст. 57 ГК України установчими (засновницькими) документами суб'єкта господарювання є рішення про його утворення або засновницький договір, а у випадках, передбачених законом, статут (положення) суб'єкта господарювання [32], свідоцтво про державну реєстрацію, документи, що свідчать про взяття на облік в Державній фіскальній службі, Пенсійному фонді, фондах соціального страхування. Крім того, згідно зі ст. 62 ГК України підприємство є юридичною особою, що має рахунки в установах банків, печатку із своїм найменуванням та ідентифікаційним кодом, які також підлягають дослідженню;

– проектно-кошторисна документація: накази про призначення

проектувальника, головного архітектора та/або головного інженера проекту, осіб, відповідальних за проведення авторського і технічного наглядів; сертифікати проектувальника, головного архітектора та/або головного інженера проекту, осіб, відповідальних за проведення авторського і технічного наглядів; проектна документація, виконана сертифікованим спеціалістом; наказ замовника про затвердження проекту; наказ про призначення відповідальної особи за виконання будівельних робіт; договір з підрядною організацією на виконання будівельних робіт; містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (за необхідності) [130].

Слід зауважити, що, залежності від категорії складності об'єкта, проектна документація проходить відповідні стадії: ескізний проект (ЕП); ескізний проект забудови (ЕПЗ); техніко-економічний розрахунок (ТЕР); техніко-економічне обґрунтування (ТЕО); проект (П); проект забудови (ПЗ); робоча документація (РД); робочий проект (РП) [160];

– дозвільна документація: документи, що підтверджують право власності, або право користування на землю, де проходить будівництво (договір купівлі-продажу, договір міни, договір дарування, договір оренди земельної ділянки тощо); висновок з відповідними зауваженнями та рекомендаціями щодо відповідності проекту вимогам законодавства, державним нормам, стандартам і правилам; декларації про початок виконання будівельних робіт; документи, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт (реєстраційний номер, дата видачі, найменування органу державного архітектурно-будівельного контролю, який здійснив дії щодо внесення даних до реєстру і здійснює контроль за будівництвом об'єкта), відомості про найменування, клас наслідків (відповідальності) об'єкта; ліцензії, що дають право на виконання будівельних робіт, та кваліфікаційні сертифікати.

– документи бухгалтерського обліку і фінансової звітності: звіт про фінансові результати, засвідчений підписом керівника юридичної особи та печаткою юридичної особи; кошторис; довідка територіального органу Державної фіскальної служби про відсутність простроченої заборгованості

щодо платежів до бюджету; бухгалтерські книги обліку; реєстри з відповідними документами; журнал обліку виконаних робіт (форма № КС 6); звіт про витрати основних матеріалів у будівництві в зіставленні з витратами, визначеними за виробничими нормами (форма № М-29); матеріальний звіт (форма № М-19); акт про витрати давальницьких матеріалів (форма № М-23); розрахунки з постачальниками та підрядчиками; товарно-транспортні накладні, рахунки-фактури тощо.

– організаційно-розпорядча документація: внутрішні накази, розпорядження, доручення (щодо: прийому на роботу, змін у штатному розкладі, заохочень та стягнень, перерозподілу обов'язків тощо); накази про призначення на посаду службових осіб, які підписуватимуть документи, необхідні для створення ФФБ; облік печаток і штампів та ін.

– документи обліку будівельних робіт: документи складського обліку; акти-прийому виконаних робіт; журнал обліку виконаних робіт;

– документи, на підставі яких укладено договір з інвестором.

В управителя ФФБ (у випадку застосування механізму ФФБ): документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи забудовника відповідно до вимог законодавства; документи, що підтверджують право забудовника на користування земельною ділянкою або право забудовника на виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об'єкта будівництва; позитивний висновок експертизи проектної документації; дозвіл на виконання будівельних робіт або реєстрацію декларації про початок виконання будівельних робіт; ліцензію підрядної організації; договір про участь довірителя у ФФБ; правила ФФБ, які є додатком до договору про участь у ФФБ, що його укладає довіритель. Загалом, при інвестуванні у будівництво житла, яке фінансується через ФФБ, інвестор контактує з управителем фонду, а не із забудовником. Згідно з ч. 7 ст. 14 Закону «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» на вимогу довірителя управитель ФФБ зобов'язаний ознайомити довірителя або на вимогу довірителя надати йому копії отриманих від

забудовника документів [162, с. 168].

Технічна документація на багатоквартирний будинок: техпаспорт на багатоквартирний будинок; паспорт об'єкта, складений за результатами обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва; енергетичний сертифікат і звіт про обстеження інженерних систем; проектна документація зі схемами влаштування внутрібудинкових систем; документ, що підтверджує прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів; технічна документація обладнання котельнь; технічна документація на ліфти; план земельної ділянки; акти приймання-передавання технічної документації на багатоквартирний будинок; паспорти, гарантійні документи, акти випробування, перевірки й опломбування та інші технічні документи на системи, мережі, встановлені прилади, устаткування та обладнання у багатоквартирному будинку [128].

Наведений перелік документів, що мають значення для справи та підлягають вилученню у справах щодо шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості, не є остаточним і, залежно від способу вчинення шахрайства та слідчої ситуації, можуть вилучатися й документи в інших установах, підприємствах, організаціях та у певних осіб.

Не безпідставною є думка науковців, які зауважують, що більшість документів перебувають у володінні осіб, які мають пряме або опосередковане відношення до вчинення шахрайства. Тому вірогідність знищення та приведення документів у непридатний для дослідження стан є дуже високою [151, с.79]. З цього приводу слушно зауважує Д.А. Птушкін, що нерідко особи, у володінні яких знаходяться речі та документи, не зацікавлені у наданні до них доступу. За його даними, у 12 % випадків такі особи відмовляли особі, яка зверталася із ухвалою про тимчасовий доступ до речей та документів. Аналізуючи дану норму, він доходить актуального висновку, що у випадку відмови особи, у володінні якої знаходяться речі та документи, видати останні, слідчий змушений переривати процес і звертатися знову до слідчого судді із клопотанням про проведення обшуку. За таких обставин втрачається час, і поки

слідчий отримає нову ухвалу, докази можуть бути знищені. У цьому контексті слушною є пропозиція вченого прописати у положеннях КПК України норму, яка б дозволяла у випадках, коли особа, у володінні якої знаходяться речі та документи, відмовилася виконувати ухвалу слідчого судді про тимчасовий доступ до таких, відразу проводити обшук [145, с. 121].

Вказана поведінка осіб, у володінні яких знаходяться речі та документи, просліджується й у матеріалах досліджуваних нами проваджень. Так, у 13 % випадків особи, у володінні яких знаходилися документи, не надавали добровільний до них доступ, а після отримання ухвали слідчого судді на проведення обшуку, у 6 % зазначені особи вживали всіх можливих заходів до знищення або приведення більшості документів у непридатний для дослідження стан. Тому, якщо є вірогідність причетності посадової особи до вчинення шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, не можна втрачати час і відразу проводити обшук.

Слід сказати, що специфіка вказаної СРД при розслідуванні шахрайств, пов'язаних з інвестуванням будівництва об'єктів нерухомості, в рамках тактичної операції «Документ» визначається вирішенням певних тактичних завдань. Такі завдання полягають у: визначенні об'єктів, в яких слід проводити обшук; визначенні переліку об'єктів пошуку; встановленні осіб, у володінні яких знаходяться речі та документи; правильному вилученні об'єктів; запобіганні знищенню криміналістично значимої інформації тощо.

Основною метою обшуку є виявлення та вилучення різноманітних записів, документів (перелік вказаний вище), печаток та штампів, офіційних бланків, а також засобів їх виготовлення. Крім того, в ході обшуку можуть вилучатися документи фінансово-облікової звітності, чеки та інші платіжні документи, що підтверджують факт здійснення розрахунків між забудовником та інвестором; інвестиційні та інші договори, рішення, дозволи відповідних органів або їх копії; заяви у різні інстанції із проханням вирішити питання, що стосуються будівельної діяльності; матеріали перевірок та акти попередніх ревізій; чорнові записи, блокноти, записні книжки, фотографії, фотоальбоми із

демонстраційним матеріалом; рекламна продукція компанії-забудовника; аудіо- та відеозаписи тощо. До того ж, під час обшуку необхідно вилучати і вільні зразки почерку, підпису та роздрукованих текстів, коли існує необхідність у їх подальшому експертному дослідженні [112, с. 115].

Матеріальна інформація відображається також на предметах: готівкові кошти; будівельні матеріали; комп'ютерне обладнання; безпосередньо самі будівлі (житло) [52].

Значна частина інформації, що має значення для розслідування, міститься у персональних комп'ютерах осіб, відповідальних за ведення бухгалтерського обліку та звітності, на електронних дисках зберігання інформації [71]. Це викликає необхідність в їх вилученні. При цьому злам захисних систем повинен здійснюватися висококваліфікованим спеціалістом, якого обов'язково слід запросити для проведення обшуку та подальшого огляду вилучених об'єктів.

Загалом, існує два способи вилучення комп'ютерної інформації: вилучення всіх засобів комп'ютерної техніки з подальшим вилученням інформації або вилучення тільки інформації, що має значення для справи, шляхом попереднього її вивчення під час обшуку.

Оскільки об'єктами обшуку у справах досліджуваної категорії нерідко є підприємства чи місця, де здійснюється підприємницька діяльність, вважаємо за необхідне звернути увагу на положення ч. 2 ст. 168 КПК України, де йдеться про заборону тимчасово вилучати електронні інформаційні системи або їх частини, мобільні термінали систем зв'язку. Хоча є винятки і з даного правила. Це стосується випадків, коли надання вказаних об'єктів разом з інформацією, що на них міститься, є необхідною умовою проведення експертного дослідження, або якщо такі об'єкти отримані в результаті вчинення кримінального правопорушення чи є засобом або знаряддям його вчинення, а також якщо доступ до них обмежується їх власником, володільцем або утримувачем чи пов'язаний з подоланням системи логічного захисту. У разі необхідності слідчий чи прокурор здійснює копіювання інформації, що

міститься в інформаційних (автоматизованих) системах, телекомунікаційних системах, інформаційно-телекомунікаційних системах, їх невід'ємних частинах. Копіювання такої інформації здійснюється із залученням спеціаліста [73].

У рамках тактичних операцій, особливо під час тактичної операції «Документ», використання спеціальних знань набуває особливого значення. Цей факт підтверджується й результатами анкетування практичних працівників, які показали, що специфіка шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, зумовлює застосування спеціальних знань у різних формах:

– довідково-консультативній (вказали 78% опитаних) – для роз'яснення механізму здійснення правочинів на первинному ринку нерухомості, а також особливостей механізмів інвестування в будівництво об'єктів нерухомості; надання інформації щодо переліку документів, які складаються та видаються певними суб'єктами; надання інформації про функціонування та призначення електронних реєстрів та допомоги у правильному здійсненні доступу до реєстрів, в яких зафіксовані дії осіб, що мають криміналістичне значення; допомога слідчому у визначенні «достатніх підстав», що вказують на необхідність проведення ревізії, тощо;

– участь спеціаліста в економічній галузі знань, інженерів, технологів, проектувальників та ін. під час позапланових перевірок та ревізій (вказали 64% опитаних) для визначення своєчасності, достовірності, повноти складання певної документації; правил ведення обліково-фінансової документації та форм контролю за фінансово-господарською діяльністю підприємства; визначення достовірності обліку і звітності, способів документального викриття нестач, розтрат, привласнень чи крадіжок коштів і матеріальних цінностей [150, с. 26];

– участь спеціаліста при призначенні експертизи (вказали 43 % опитаних) з метою визначення експертної установи, до компетенції якої відноситься вирішення тих чи інших питань; допомога у підготовці матеріалів для дослідження; формулювання питань експерту тощо;

– проведення експертиз (вказали 100 % опитаних). Такий відсоток пояснюється необхідністю встановлення низки питань у ході проведення експертиз. Як показав аналіз кримінальних проваджень, найпоширенішими є почеркознавча експертиза (98 %) для встановлення виконавця тексту або підпису; технічна експертиза документів (94 %) для встановлення наявності чи відсутності факту підроблення документів, печаток та штампів, які використовують для вчинення шахрайських дій; судово-бухгалтерська (28 %) для визначення законності господарських операцій та правильності їх відображення в бухгалтерському обліку; фінансово-економічна експертиза (24%) для встановлення правомірності фінансових операцій, пов'язаних із залученням коштів громадян, встановлення можливостей будівельної компанії виконати свої зобов'язання за договором інвестування; будівельно-технічна (56%) для визначення відповідності розробленої проектно-кошторисної документації вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва, визначення переліку та об'єму фактично виконаних будівельних робіт з будівництва та їх вартості, визначення ступеня будівельної готовності незавершеного будівництвом об'єкта, встановлення вартості будівель, споруд, їх частин та іншого нерухомого майна тощо; комп'ютерно-технічна (9%) для встановлення технічного стану комп'ютерної техніки; виявлення інформації, що міститься на комп'ютерних носіях, та визначення її цільового призначення; встановлення відповідності програмних продуктів певним параметрам тощо;

– участь спеціаліста під час проведення СРД (вказали 84% опитаних). Так, під час допитів спеціаліст допоможе скоректувати предмет допиту, визначити інформацію, що підлягає сумніву та перевірці; під час обшуку та тимчасового доступу до речей та документів спеціаліст допоможе правильно відшукати інформацію, що стосується справи, і кваліфіковано отримати до неї доступ, у тому числі визначити, які документи необхідно вилучати, у скількох екземплярах вони складаються і де вони можуть знаходитися. В даному випадку слід зорієнтувати спеціаліста щодо інформації, що може мати

значення для справи: пошук програм для виготовлення підроблених документів, їх бланків, розроблені сайти забудовника, програми для виготовлення рекламної продукції тощо; спеціаліст допоможе правильно відібрати зразки підпису, почерку та інші необхідні зразки для порівняльного дослідження тощо.

У зв'язку із тим, що більшість шахрайських дій пов'язані із імітацією процесу будівництва, за участю спеціаліста обов'язково слід провести огляд будівельних ділянок, будівельної техніки, складських та офісних приміщень на предмет цільового призначення даного об'єкта та відповідність даним, зазначеним у документах, тощо.

Вилучені в ході тимчасового доступу до речей та документів чи обшуку документи підлягають огляду. Під час огляду документів спеціаліст допоможе слідчому правильно описати їх змістовну частину, попередньо вкаже на ознаки підробки, допоможе співставити зміст різних документів та проаналізувати відповідність інформації певним вимогам тощо.

Під час огляду будь-якого документа вирішуються такі питання: 1) призначення документа; 2) аналіз його зовнішнього вигляду і стану; 3) вивчення змісту; 4) аналіз його реквізитів; 5) з якого матеріалу виготовлений; 6) ознаки підробки документа [194, с. 129].

Так, вивчаючи зміст установчих документів, слід звернути увагу, що вони повинні містити відомості про найменування суб'єкта господарювання, мету і предмет господарської діяльності, склад і компетенцію його органів управління, порядок прийняття ними рішень, порядок формування майна, розподілу прибутків та збитків, умови його реорганізації та ліквідації. Статут повинен містити відомості про його найменування, мету і предмет діяльності, розмір і порядок утворення статутного капіталу та інших фондів, порядок розподілу прибутків і збитків, про органи управління і контролю, їх компетенцію, про умови реорганізації та ліквідації суб'єкта господарювання, а також інші відомості, пов'язані з особливостями організаційної форми суб'єкта господарювання, передбачені законодавством [32].

Аналізуючи дозвільну будівельно-технічну документацію забудовника (замовника), слід звернути увагу на вивчення змісту експертного звіту щодо міцності, надійності та довговічності об'єкта будівництва; наявності містобудівних умов та обмежень щодо об'єкта будівництва та відповідності задекларованого будівництва таким містобудівним умовам та обмеженням; з'ясувати наявність на документах необхідних погоджень управлінь та департаментів органів місцевого самоврядування. При вивченні змісту ліцензій, дозволів слід звернути увагу на строки їх дії та на резолюції осіб, які їх видали, співставити з копіями таких документів у відповідних органах.

В рамках тактичної операції «Документ» слід перевірити цільове призначення земельної ділянки, на якій здійснюється будівництво об'єкта нерухомого майна, за даними Держгеокадастру (тобто у відповідній графі повинно бути вказано: «для будівництва житлового будинку за адресою ...»); проаналізувати відомості про власника та користувача земельної ділянки та перевірити відповідність будівництва цільовому призначенню земельної ділянки відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель [198].

В ході аналізу договору (під час слідчого огляду) необхідно звернути увагу на прописані етапи та строки будівництва, наявність неустойки, яку має сплатити забудовник у разі порушення договору. При цьому договір повинен містити відповідальність за порушення строків будівництва, строків передання в експлуатацію, невідповідності технічних характеристик об'єкта будівництва тощо [195].

Коли зупиняється будівництво, слід з'ясувати причини. Для цього слід проаналізувати рішення Держархбудінспекції про виявлені порушення. Якщо будівництво зупинилося через відсутність коштів у забудовника, слід докладно вивчити фінансово-облікову документацію з метою виявлення відхилень від норм [197].

Важливо проаналізувати положення договору придбання житла в новобудові на предмет відповідності нормам цивільного законодавства, потрібно звернути увагу на те, хто є стороною, що укладає угоду, якими є

права та обов'язки всіх сторін.

У своїй сукупності вивчення та співставлення змісту низки документів, їх експертне дослідження дозволяє провести криміналістичний аналіз законності схеми придбання квартири в новобудові та встановити факт існування у забудовника реальної можливості виконати зобов'язання щодо будівництва об'єктів нерухомості на момент укладання договору з інвестором або навпаки – дійти висновку про відсутність у забудовника такої можливості.

Висновки до розділу 3

Констатуючи зазначене у розділі, підсумуємо викладений матеріал таким чином.

1. Шахрайства, пов'язані з інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, здебільшого вчиняються в сукупності з іншими злочинами. Найчастіше супутніми до шахрайства є злочини, передбачені ст. 197-1 КК України (самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво), ст. 358 КК України (підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів), ст. 366 КК України (службове підроблення) та інші.

Визначити правильно кваліфікацію та виокремити серед інших злочинів шахрайства, пов'язані з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, можливо завдяки проведенню комплексу тактичних операцій щодо встановлення ознак, які свідчать про умисел, спрямований на вчинення такого шахрайства. Вони повинні бути направлені на те, щоб у максимально короткий термін зібрати фактичні дані, які б підтвердили наявність події та складу злочину вказаної категорії і дозволили відмежувати шахрайство, пов'язане з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, від суміжних дій: 1) інших видів шахрайств; 2) інших видів

злочинів; 3) цивільно-правового делікту. Складовими цієї групи є такі тактичні операції: «Збирання інформації щодо події та джерел криміналістично значимої інформації», «Встановлення ознак шахрайства».

2. Важливим тактичним завданням є виявлення всіх фактів (епізодів) злочинної діяльності, спрямованої на шахрайське заволодіння коштами інвесторів та злочинних дій, які утворюють сукупність у результаті. Основним з тактичних завдань є комплекс дій, спрямований на: встановлення осіб, які мають відношення до вчинення зазначеного шахрайства, з'ясування взаємовідносин цих осіб та характеру їх участі у вчиненому злочині. У зв'язку із цим доцільно проводити такі тактичні операції, як: «Розшук і затримання злочинців», «Виявлення співучасників», «Встановлення корумпованих зв'язків», «Епізод», «Виявлення ознак організованості».

3. Складний багатоетапний механізм фінансування та будівництва об'єктів нерухомості в Україні, із проходженням ряду процедур, пов'язаних із підготовкою та перевіркою документації, отриманням відповідних дозволів та наданням необхідних документів до відповідних інстанцій тощо, зумовлює вирішення завдань, спрямованих на: з'ясування переліку документів, які мають відношення до справи та мають доказове значення; встановлення їх місцезнаходження та осіб, у володінні яких вони знаходяться; визначення способу та порядку їх вилучення; подальше дослідження та оцінку отриманих результатів.

Вирішення вказаних завдань у комплексі СРД, НСРД, ОРЗ та інших заходів складає тактичну операцією «Документ». Якщо ж необхідно виконати проміжне завдання у конкретній ситуації, досягнення якого можливе тільки у комплексі заходів, можна спланувати вказану тактичну операцію у більш вузьких варіантах: «Пошук документів», «Вилучення документів», «Огляд документів», «Дослідження документів», «Аналіз та використання інформації, отриманої з документів», «Збереження документів» тощо.

4. Розроблений оптимальний комплекс дій, що включає СРД, НСРД,

ОРЗ, організаційні заходи, проведення ревізій тощо, для кожної тактичної операції сприятиме успіху розслідуванню та дозволить уникнути тактичних помилок й прорахунків, яких припускаються працівники слідчих та оперативних підрозділів під час розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості.

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 та ін). 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 у 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. Такі 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: не бажанні 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; не зверненні до правоохоронних органів у разі виявлення фактів порушень при забудові та здачі об'єктів нерухомості до експлуатації; не бажанні 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 в залежності від наявності (відсутності) в розпорядженні правоохоронних органів інформації відносно 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 в 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 розроблені 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 ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андріїв Д.М. Розслідування злочинів, спрямованих на заволодіння житлом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук, спец.: 12.00.09 «кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність» К.: Київський нац. ун-т ім. Т. Шевченка, 2013. 20 с.
2. Анненков С.И., Анненкова Т.С. Обстановка совершения преступления: процессуальные и криминалистические проблемы исследования: монография. М.: Юрлитинформ, 2013. 200 с.
3. Аркуша Л.І. Основи методики виявлення і розслідування організованої злочинної діяльності при наявності корумпованих зв'язків: дис. ... канд. юрид. наук (спеціальність 12.00.09) / Одеська національна юридична академія. Одеса, 2001. 218 с.
4. Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Кубанский государственный университет. Краснодар, 2004. 189 с.
5. Астахова О.О. Поняття обстановки вчинення злочину як ознака об'єктивної сторони злочину // Юридична наука. 20015. № 3. С. 49-66.
6. Белкин Р. С. Криминалистическая энциклопедия. М.: Изд-во БЕК, 1997. 342 с.
7. Белкин Р.С. Курс криминалистики. Том. 3. М.: Юристъ, 1997. 464 с.
8. Белов Е.В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере (способы совершения и проблемы квалификации): автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. М., 2012. 28 с.
9. Белов Е.В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: научно-практическое пособие / отв. ред. д. ю. н., проф. Н.Г. Кадников. М.: ИД «Юриспруденция», 2014. 144 с.
10. Біленчук П.Д. Криміналістична тактика і методика розслідування окремих видів злочинів: навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. /

П.Д. Біленчук, А.П. Гель, Г.С. Семаков. К.: МАУП, 2007.

11. Білоусов О.І., Смоков С.М. Затримання підозрюваного у кримінальному процесі України: монографія. Одеса, 2009. 112 с.

12. Благута Р.І., Остапчук М.С. Формування та застосування типових тактичних операцій під час розслідування розбоїв // Молодий вчений. 2016. № 8 (35). С. 59-65.

13. Бондарчук О. Банкрутство забудовника: URL: <http://uz.ligazakon.ua> (дата звернення 20.09.2018).

14. Борисенко І. Організація та проведення тактичних операцій при розслідуванні вбивств // Вісник Академії правових наук України. 2001. № 3 (26). С. 213-225.

15. Братья Каснеры: кому принадлежит недострой в центре Днепра: URL: <https://dengi.informator.ua> (дата звернення 20.03.2018).

16. Вавриш А.В. Взаємодія слідчих з оперативними підрозділами у протидії злочинам проти власності у будівельній галузі // Підприємництво, господарство і право. 2017. № 5 (255). С. 222-225.

17. Вавриш А.В. Запобігання злочинам проти власності у сфері будівництва: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 / НАВСУ. Київ, 2018. 275 с.

18. Варцаба В.Н. Тактические операции в расследовании преступлений, совершенных организованными преступными группами // Право и безпека. 2003. № 2. С. 73-76.

19. Василяди А.Г. Обстановка совершения преступления и ее уголовно-правовое значение: дисс. ... канд. юрид. наук: спец.: 12.00.08. «уголовное право и криминология; уголовно-исполнительное право». М., 1988. 21 с.

20. Васильев А.Н. Следственная тактика: моногр. М.: Юрид. лит., 1976. 200 с.

21. Великий тлумачний словник української мови / уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. Київ; Ірпінь: Перун, 2001. 1440 с.

22. Веліканов С.В. Класифікація слідчих ситуацій у криміналістичній методиці: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.09. Х., 2002. 22 с.

23. Взаємодія слідчих Національної поліції України з підрозділами карного розшуку на досудовому провадженні: монографія / О.П. Бойко, В.В. Рогальська. Дніпро: Видавець Біла, 2018. 180 с.

24. Винокуров С.И. Основные вопросы методики расследования преступных нарушений правил обращения со взрывчатыми материалами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1967. 24 с.

25. Вознюк М.А., Садов'як М.С. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва // Соціально-економічні проблеми в сучасний період в Україні. 2016. Випуск 2 (118). С. 57-60.

26. Волобуєв А.Ф. Наукові основи комплексної методики розслідування корисливих злочинів у сфері підприємництва: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.09 / Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. Х., 2002. 42 с.

27. Волобуєва О.О. Поняття і принципи взаємодії слідчого зі спеціалістами під час збору інформації про особу підозрюваного // Вісник Луганської академії МВС України: наук.-теорет. журнал. Луганськ: РВВ ЛАВС, 2004. № 2. С. 242-249.

28. Волохова О.В. Особенности расследования мошенничества, совершенного в отношении граждан: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. Москва, 2003. 174 с.

29. Ворко Є. Розслідування шахрайства, пов'язаного із залученням коштів громадян на будівництво житла // Правова система України в умовах європейської інтеграції: погляд студентської молоді. Тернопіль: Вектор, 2017. С. 154-156.

30. Воробйов А.В. Державне управління інвестиційною діяльністю в будівництві: автореф. дис. ... канд. юрид. наук з держ. упр.: 25.00.02 / Запорізький інститут державного та муніципального управління. Запоріжжя. 2007. 22 с.

31. Галаган В.І. Співвідношення кримінально-процесуальної та оперативно-розшукової діяльності органів внутрішніх справ України // Теорія оперативно-службової діяльності правоохоронних органів України.

Львів: Львівський ін-т внутр. справ, 2000. 318 с.

32. Господарський кодекс: Закон України від 2003 року // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 18, № 19-20, № 21-22. Ст. 144. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index>.

33. Даньшин М.В. Класифікація способів приховування злочинів у криміналістиці: автореф. дис. ... канд.. юрид. наук: 12.00.09 / НЮА ім. Я. Мудрого. Х., 2000. 18 с.

34. ДБН В.1.2-14-2009: Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ. URL: <https://drive.google.com>.

35. Дело Каснера: Верховный Суд лишил скандальных застройщиков права на многоэтажку в центре Днепра. URL: <https://sensor.net.ua/n3088685>.

36. Деркач Л.В. Особливості проведення допиту підозрюваних у справах про вимагання, вчинені організованими злочинними групами // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). 2009. № 22. С. 267-273.

37. Дехтярьов Є.В. Особливості розслідування шахрайств, вчинених у сфері виконання господарсько-договірних зобов'язань: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Акад. адвокатури України. К., 2011. 19 с.

38. Джужа О.М. Курс кримінології: Загальна частина: підручник / О.М. Джужа, П.П. Михайленко, О.Г. Кулик. К.: Юрінком Інтер, 2001. 352 с.

39. Дикий О.В. Кримінологічні засади вивчення і попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Одеса, 2015. 20 с.

40. Дрозд В.Г. Організаційні і тактичні аспекти розслідування умисних тяжких тілесних ушкоджень: дис. ... канд.. юрид. наук за спец. 12.00.09. К., 2009. 234 с.

41. Дудоров О.О., Мовчан Р.О. Кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво: монографія. Луганськ, 2012. 399 с.

42. Жордания И.Ш. Структура и правовое значение способа совершения преступления. Тбилиси: Сабчота Сакартвело, 1977. 235 с.
43. Журавель В.А. Ситуаційний підхід до формування окремих криміналістичних методик розслідування злочинів // Теорія та практика судової експертизи і криміналістики. Х.: Право, 2008. Вип. 8. С. 102-108.
44. Запорожець Р.А. Запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Нац. акад. внутр. справ. К., 2017. 288 с.
45. Запотоцький А.П. Криміналістична класифікація злочинів у сфері будівництва // Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ. 2016. № 1 (11). С. 32-43.
46. Запотоцький А.П. Особливості обстановки вчинення злочинів проти власності у сфері будівництва // Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ. 2016. № 3 (100). С. 117-128.
47. Захарчук В.М. Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво за кримінальним правом України: монографія. Хмельницький: Хмельницький університет управління та права, 2015. 214 с.
48. Зачосова Н.В. Формування системи економічної безпеки фінансових установ: монографія. Черкаси: Чабаненко Ю.А., 2016. 375 с.
49. Зуйков Г.Г. Криминалистическое учение о способе совершения преступления: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.09. М., 1970. 48 с.
50. Іванова М. Шахрайство чи цивільно-правовий спір. URL: <https://bragar.org.ua/wp-content/uploads/2017/08/shahraystvo.jpg> (дата звернення 02.11.2018).
51. Каминский М.К. Расследование хищений государственного и общественного имущества, совершенных путем присвоения, растраты, злоупотребления служебным положением: лекция. Горький, 1978. 24 с.
52. Князев С.В. Виявлення та перевірка оперативної інформації при протидії злочинам, що вчиняються на ринку житла // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). 2014. № 1 (32). С. 22-26.

53. Колесниченко А.Н. Общие положения методики расследования отдельных видов преступления: конспект лекций по криминалистике. Х., 1965. 46 с.

54. Колесниченко А.Н. Следственная ситуация: спорные вопросы понятия и возможное решение проблемы // Криминалистические проблемы пространственно-временных факторов в методике расследования преступлений. Иркутск, 1983.

55. Комашко В.В. Правові та організаційні основи контролю за вчиненням злочину: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса, 2016. 226 с.

56. Коновалова В.Е. Версия: концепция и функции в судопроизводстве. Харьков: Консум, 2000.

57. Корж В.П. Теоретические основы методики расследования преступлений, совершаемых организованными преступными образованиями в сфере экономической деятельности: монография. Харьков: Изд-во Нац. ун-та внутр. дел, 2002. 412 с.

58. Котова В.В. Коло осіб, які можуть виконувати спеціальне завдання з розкриття злочинної діяльності організованої групи або злочинної організації // Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2014. С. 103-106.

59. Криминалистика. Криминалистическая тактика и методика расследования преступлений: учебник / НЮА Украины им. Ярослава Мудрого; под ред. Шепитько В.Ю. Харьков: Одиссей, 2001. 528 с.

60. Криминалистика: учеб. для вузов / И.Ф. Герасимов, Л.Я. Драпкин, Е.П. Ищенко и др.; под ред. И.Ф. Герасимова, Л.Я. Драпкина. М.: Высш. шк., 1994.

61. Криминалистика: учебник для вузов / под ред. Р.С. Белкина. М.: ГОРМА, 2001. 990 с.

62. Криминология: учеб. для вузов / ред. А.И. Долгова. М., 1997.

63. Кримінальна справа 08-1773. м. Київ.

64. Кримінальна справа 08-1887. м. Київ.
65. Кримінальне провадження 12017040000000661, Дніпропетровська область.
66. Кримінальне провадження 12013040650001281, Дніпропетровська область.
67. Кримінальне провадження 12017040000000770, Дніпропетровська область.
68. Кримінальне провадження № 120170400400000003, м. Київ.
69. Кримінальне провадження № 12017040780001709, м. Дніпро.
70. Кримінальне провадження №12017040780001709 від 20.12.2017.
71. Кримінальний кодекс України: Закон України від 5 квітня 2001 року № 2341ІІІ // Відомості Верховної Ради України. 2001. № 25-26.
72. Кримінальний процес: підручник / Ю.М. Грошевий, В.Я. Тацій та ін.; за ред. В.Я. Тація та ін. Х.: Право, 2013. 824 с.
73. Кримінальний процесуальний Кодекс України від 13 квітня 2012 р. № 4651-VI. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.
74. Кримінологія: навчально-методичний посібник / О.М. Джужа, Є.М. Моїсєєв, В.В. Василевич та ін.; за заг. ред. О.М. Джужи. К.: Атіка, 2003. 400 с
75. 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.
76. 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.
77. 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.
78. 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 (Кыргызская Республика).

79. 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.

80. 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.

81. 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.

82. 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.

83. 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.

84. Кузьменко С.С. Деякі питання проведення обшуку у справах про шахрайства у 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.

85. 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.

86. Куденко А. І. Вдосконалення відносин власності у сфері незавершеного будівництва в перехідній економіці України: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.06.01. Харків, 2006. 19 с.

87. Кудрявцев В.Н. Объективная сторона преступления // Советское уголовное право. Общая часть. М.: Изд-во МГУ, 1974. 445 с.

88. Курман О.В. Методика розслідування шахрайства з фінансовими ресурсами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. Х., 2002. 20 с.

89. Курман О.В. Методика розслідування шахрайства з фінансовими ресурсами: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. Х., 2002. 218 с.

90. Ларичев В.Д. Мошенничество в сфере страхования. Предупреждение, выявление, расследование. М.: ФБК-ПРЕСС, 1998. 160 с.

91. Лившиц Л.В. Проблемы преодоления противодействия расследованию преступлений несовершеннолетних: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Башкирский госуд. университет. Уфа, 1998. 20 с.

92. Лисенко О.В. Організація розшуку осіб, які переховуються від органів досудового слідства та суду // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). 2013. № 4 (63).

93. Лисодед О.В. Кримінологічні проблеми шахрайства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 «кримінальне право та кримінологія кримінально-виконавче право». К., 1999. 19 с.

94. Лубин А.Ф. Криминалистическая характеристика преступной

деятельности в сфере экономики: понятие, формирование, использование. Н. Новгород, 1991. 120 с.

95. Мадатов Я.Г. Уголовно-правовые и криминологические аспекты борьбы с незаконным предпринимательством у сфере строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Краснодар, 2003. 25 с.

96. Малинин В.Б. Объективная сторона преступления // Энциклопедия уголовного права. Т. 4: Состав преступления. СПб.: Издание профессора Малинина В.Б., 2005. С. 237-502.

97. Малярова В.О. Тактико-криміналістичні та процесуальні основи пошуку та затримання злочинця: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 / НУВС. Харків, 2005. 20 с.

98. Марченко М.Ю. Кримінологічна характеристика та запобігання самовільному зайняттю земельної ділянки та самовільному будівництву: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Харків, 2013. 20 с.

99. Матусовский Г.А. Экономические преступления: криминалистический анализ. Х.: Консум, 1999. 480 с.

100. Микитчик А.В. Кримінологічні засади запобігання шахрайству з нерухомістю: автореф. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Київ, 2008. 20 с.

101. Михайлова Х.М. Основи виявлення та розслідування шахрайства, учиненого групою осіб у сфері інвестування будівництва: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.09 «Кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність». Одеса, 2009. 20 с.

102. Міхліченко В. Інвестиції в нерухомість: оптимальний механізм. URL: <http://zahist24.com.ua/wp-content/uploads/2014/12/logo1.png> (дата звернення 16.03.2018).

103. Мойсик В.Р. Проблеми кримінальної відповідальності за шахрайство з фінансовими ресурсами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2002. 20 с.

104. Мудряк Т.О. Криміналістичне забезпечення розслідування шахрайства з фінансовими ресурсами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук:

12.00.09 / Держ. податк. Служба України, Нац. ун-т. держ. податк. служби України. Ірпінь, 2013. 20 с.

105. Мусієнко О.Л. Теоретичні засади розслідування шахрайства в сучасних умовах: монографія / за ред. проф. В.Ю. Шепітька. Х.: Право, 2009. 168 с.

106. Настільна книга слідчого: науково-практичне видання для слідчих і дізнавачів [2-ге вид., перероб. і доп.] / М.І. Панов, В.Ю. Шепітько, В.О. Коновалова та ін. К.: Вид. дім «Ін Юре», 2007. 728 с.

107. Олійник Н.І. Державне регулювання ринку житла в Україні: автореф. дис. ... д-ра наук з держ. упр.: 25.00.02 / Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. К., 2011. 36 с.

108. Опанасенко Н.О. Типові способи шахрайства, вчиненого організованою злочинною групою у сфері житлового будівництва // Право і безпека. 2016. № 2 (61). С 84-88.

109. Особливості кваліфікації та організація розслідування злочинів, пов'язаних із незаконним одержанням банківського кредиту: метод. рек. / С.С. Чернявський та ін.; за заг. ред О.М. Джужі; М-во внутр. справ України, Голов. слід. упр., Нац. акад. внутр. справ. К., 2012. 63 с.

110. Особливості оформлення відносин із забудовником. URL: <https://lawyers.ua/uk/> (дата звернення 19.08.2018).

111. Охрімчук Т.В. Криміналістична характеристика шахрайства з фінансовими ресурсами та основні напрями розслідування: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Нац. акад. внутр. справ. К., 2011. 16 с.

112. Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла: дис... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Дніпропетровський держ. ун-т внутрішніх справ. Д., 2007. 223 с.

113. Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Харк. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2007. 21 с.

114. Покатаєв П.С. Державна підтримка розвитку житлового будівництва

в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук з держ. упр.: 25.00.02 / Класич. приват. ун-т. Запоріжжя, 2011. 20 с.

115. Полівода К.В. Грошові ресурси та фінансові механізми капітального інвестування у житлове будівництво: автореф. дис. ... д-ра екон. наук: 08.00.08 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2010. 38 с.

116. Попова І.М. Порушення кримінальної справи про шахрайство, пов'язане із залученням коштів громадян на будівництво житла // Науковий вісник Нац. акад. внутр. справ. 2010. № 6. С. 155-156.

117. Попова І.М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / І.М. Попова; МВС України, Нац. акад. внутр. справ. К., 2011. 250 с.

118. Попова І.М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / МВС України, Нац. акад. внутр. справ. К., 2011. 16 с.

119. Придбання квартири в новобудові за договором відступлення. URL: <https://www.bitlex.ua/uk/> (дата звернення – 12 вересня 2018 року).

120. Приходько О.В. Тактичні операції при розслідуванні хабарництва, вчиненого у сфері правоохоронної діяльності // Право і безпека. 2010. № 3 (35). С. 188-192.

121. Про банки і банківську діяльність: Закон України № 2121-III від 07.12.2000. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2121-14> (дата звернення 12 вересня 2018 року).

122. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом: Закон України від 14.05.1992 № 2344-XII. URL: <http://zakonst.rada.gov.ua/images/gerb.gif> (дата звернення 09.09.2018).

123. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удосконалення містобудівного законодавства: Закон України № 320-VIII від 9 квітня 2015 р. URL: <https://dabi.gov.ua/docs/zak09-04-2015-320-VIII.pdf> (дата звернення 14.08.2018).

124. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань: Закон України від 2003 року // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 31-32. Ст. 263. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index> (дата звернення 25 жовтня 2018 року).

125. Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466. URL: <http://zakonst.rada.gov.ua/images/gerb.gif> (дата звернення 12.07.2018).

126. Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві: Постанова Кабінету Міністрів України від 1 серп. 2005 р. № 668. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/ru/668-2005n> (дата звернення 12.05.2018).

127. Про затвердження Інструкції з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні: наказ МВС України від 7 лип. 2017 р. № 575. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0937-17> (дата звернення 11.05.2018).

128. Про затвердження Переліку технічної документації на багатоквартирний будинок: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 17.07.2018 № 176. URL: <http://ligazakon.ua/> (дата звернення 28 вересня 2018 року).

129. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 18 «Будівельні контракти»: Наказ міністерства фінансів України від 28.04.2001 № 205 // Офіційний вісник України. 2001. № 21. Ст. 965.

130. Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index> (дата звернення 24 вересня 2018 року).

131. Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю: Постанова Кабінету міністрів України. URL: <http://www.dabi.gov.ua/wp-content/uploads/2016/08/postanova-KMU-vid->

23.05.2011-553.-Pro-zatverdzhennya-Poryadku-zdijsnennya-derzhavnogo arhitekturno-budivelnogo-kontrolyu.pdf (дата звернення 24 вересня 2018 року).

132. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII // Відомості Верховної Ради України. 1991. № 47. Ст. 646.

133. Про інститути спільного інвестування: Закон України від 2013 року // Відомості Верховної Ради. 2013. № 29. Ст. 337. URL: <http://zakonst.rada.gov.ua/images/gerb.gif>.

134. Про ліцензування певних видів господарської діяльності: Закон України від 01.06.2000 № 1775-III // Відомості Верховної Ради України. 2000. № 36. Ст. 299.

135. Про організаційно-правові основи боротьби з організованою злочинністю: Закон України від 1993 р. // Відомості Верховної Ради України. 1993. № 35. Ст. 358.

136. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII // Відомості Верховної Ради України. 1992. № 52. Ст. 683.

137. Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466. URL: <http://zakonst.rada.gov.ua/images/gerb.gif>.

138. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 2011 року № 34 // Відомості Верховної Ради України. 2011. № 34. Ст. 343.

139. Про рекламу: Закон України № 271/96-ВР від 03.07.96 // Відомості Верховної Ради України. 1996. № 39. Ст. 181. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index>.

140. Про судову практику у справах про злочини проти власності: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 № 10. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index>.

141. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 черв. 2003 р. URL: http://www.svdevelopment.com/ru/info_guide/zakukr/laws/2/115 (дата звернення 12 червня 2018 року).

142. Проскурняк І.Г. Запобігання шахрайству у сфері інвестиційної діяльності в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Київ, 2016. 215 с.

143. Прохорова Е.В., Пуляхин В.Л. Расследование фальшивомонетничества. М.: ВНИИ МВД СССР, 1989. 96 с.

144. Процедура створення та реєстрації підприємства. URL: <https://zkg.ua/> (дата звернення 12 червня 2018 року).

145. Птушкін Д.А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / МВС України, Дніпр. держ. ун-т. внутр. справ. Д., 2018. 240 с.

146. Пчеліна О.В. Особливості предмета доказування у кримінальних справах про економічні злочини та їх вплив на методику розслідування: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Харк. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2010. 20 с.

147. Пчеліна О. Тактичні операції під час розслідування злочинів у сфері службової діяльності // Підприємництво, господарство і право. 2017. № 3. С. 290-294.

148. Радченко Л.І. Цивільно-правове регулювання відносин у сфері житлового будівництва: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2009. 18 с.

149. Реєстрація права власності на нерухоме майно в новобудові. URL: <http://justa.com.ua/> (дата звернення 11 травня 2018 року).

150. Рогозян Л.Є., Вахлакова В.В. Ревізія і контроль: навч. посібн. Алчевськ: ДонДТУ, 2008. 209 с.

151. Розин А.Н. Расследование мошенничества в сфере жилищного строительства: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Моск. ун-т МВД РФ. Москва, 2009. 194 с.

152. Ромасько В.О. Державний контроль у сфері будівництва: адміністративно-правові засади: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07 / ХНУВС. Харків, 2010.

153. Рудь К.М. Вдосконалення системи управління

витратами будівництва як фактор зниження його собівартості: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.07.03 / Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. К., 2002. 20 с.

154. Савенко С. Як не стати жертвою квартирних шахраїв. URL: <https://news.finance.ua/ua> (дата звернення 23.06.2017).

155. Салтевський М.В. Криміналістика (у сучасному викладі): підручник. К.: Кондор, 2005. 588 с.

156. Самуэльсон П. Экономика. Вводный курс. М.: Прогресс, 1984.

157. Сандрачук А.А. Основи виявлення і розслідування шахрайства з об'єктами нерухомості, що перебувають у приватній власності: автореф. дис. ... канд. юрид. наук 12.00.09. Одеса, 2007. 19 с.

158. Семенко Б.М. Адміністративна відповідальність за правопорушення у галузі будівництва: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07 / Запоріж. нац. ун-т. Запоріжжя, 2011. 16 с.

159. Синкевич В.В. Некоторые способы совершения мошенничества в жилищной сфере на примере конкретных уголовных дел: методика их расследования // Вестник ВГУ. Серия: Лингвистика и межкультурная коммуникация. 2008. № 1. С. 122-127.

160. Склад та зміст проектної документації на будівництво: державні будівельні норми України ДБН А.2.2-3-2014 / офіційне видання. Київ: Мінрегіон України, 2014.

161. Смітюх А.В. Засоби інвестування у будівництво житла та реєстрація прав інвесторів на об'єкти інвестування // Ринкова економіка: сучасна теорія і практика управління. 2012. № 2/2. Том 1. С. 168-174.

162. Смітюх А.В. Правові аспекти інвестування у будівництво житла: практичний посібник. К.: Істина, 2012. 184 с.

163. Спасенко К.О. Методика розслідування порушення правил безпеки під час виконання робіт з підвищеною небезпекою: дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2016. 214 с.

164. Степанюк Р.Л. Ситуаційний підхід у формуванні методик розслідування злочинів, вчинених у бюджетній сфері України // Право і

безпека. 2013. № 3 (50). С. 110-115.

165. Степанюк Р.Л. Типові тактичні операції в методиці розслідування злочинів, вчинених у бюджетній сфері // Право і Безпека. 2012. № 1. С. 204-208.

166. Сударенко О.В. Правове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Київ, 2006. 20 с.

167. Тацієнко В.В. Основи виявлення та розслідування податкових злочинів, учинених у сфері будівельної діяльності: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.09 «Кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність». Львів, 2012. 19 с.

168. Тертышник В.М., Слинько СВ. Взаимодействие следователя с иными подразделениями ОВД при расследовании преступлений. Х.: Университет внутренних дел / МВД Украины. 1995. 66 с.

169. Типології легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, через ринок нерухомого майна: Наказ Державний комітет фінансового моніторингу України № 265 від 19.12.2008: URL: <http://uapravo.net/index.htm> (дата звернення 04.09.2018).

170. Тіщенко В.В. Концептуальні основи розслідування корисливо-насильницьких злочинів: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / НЮА ім. Я. Мудрого. Х., 2003. 34 с.

171. Тіщенко В.В. Слідчі ситуації в методиці розслідування злочинів: поняття, класифікація, значення // Актуальні проблеми держави і права. Сучасні методи і засоби розкриття злочинів. 2004. С. 961-965.

172. Уникнення ризиків при купівлі житла у новобудовах. URL: <https://novobudovy.pro/novyny-rynku-novobudov/> (дата звернення 08 травня 2018 року).

173. Фаріон Д.О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні // Ефективна економіка. 2010. № 11. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/images/top_plashka.jpg (дата звернення 08 травня 2018 року).

174. Федченко В.М. Розслідування злочинів слідчою та слідчо-оперативною групою: правові та організаційні засади: дис. ... канд. юрид. наук. К., 2004. 242 с.

175. Фещенко В. Шахрайство на фінансовому ринку: практичний посібник з протидії. Київ: Українське агентство з фінансового розвитку, 2011. 424 с.

176. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44. Ст. 356.

177. Чаплинський К.О. Організація і тактика слідчих дій при розслідуванні злочинів, учинених організованими злочинними угрупованнями: монограф. Д.: Юрид. акад. М-ва внутр. справ, 2004. 192 с.

178. Черкасова Е.К. Правовое регулирование приостановления и возобновления уголовно-процессуальной деятельности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. Омск, 2004. 18 с.

179. Чернишов Г.М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Одеса, 2016. 255 с.

180. Чернишов Г.М. Кримінологічна характеристика шахрайства в інвестиційно-будівельній сфері // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного ун-ту. Сер.: Юриспруденція. 2014. № 10-1. Т. 2. С. 98-101.

181. Чернишов Г.М. Особливості детермінації шахрайства у сфері фінансування будівництва житла // Науковий вісник Херсонського державного університету (Серія Юридичні науки). 2014. Випуск 6-1. Том 3. С. 209-212.

182. Чернявський С.С. Зв'язок елементів криміналістичної характеристики шахрайств у сфері обігу житла / І.М. Попова, С.С. Чернявський // Наук. вісник Київ. націон. ун-ту внутр. справ. 2010. № 5. С. 147-156.

183. Чернявський С.С. Методика розслідування злочинів у сфері банківського кредитування: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / НАВСУ. К., 2002.

184. Чернявський С.С. Теоретичні та практичні основи методики розслідування фінансового шахрайства: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук:

12.00.09 / НАВСУ. К., 2010. 34 с.

185. Чернявський С.С., Запотоцький А.П. Методика розслідування злочинів у сфері будівництва: досвід інших країн // Сучасні тенденції розвитку криміналістики та кримінального процесу. Харків, 2017. С. 218-220.

186. Чернявський С.С. Розслідування шахрайств у сфері фінансування будівництва житла: навч.-практ. посіб. / С.С. Чернявський, А.В. Микитчик. К.: Хай-Тек Прес, 2009. 167 с.

187. Шаров А.В. Расследование мошенничества в сфере оборота жилища. М.: Юрлитинформ, 2005. 208 с.

188. Шахрайство з квартирами у новобудовах: прокурорська практика. URL: <http://ukrainepravo.com> (дата звернення 16.04.2018).

189. Шевчук В. Технологія тактичної операції як різновид криміналістичних технологій // Вісник Національної академії правових наук України. 2013. № 4 (75). С. 235-242.

190. Шевчук В.М. Тактична операція як різновид тактико-криміналістичних комплексів // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція. 2013. № 5. С. 248-252.

191. Шевчук В.М. Можливості застосування типових тактичних операцій у кримінальному провадженні // Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2014. С. 135-139.

192. Шевчук В.М. Слідча ситуація: повнота, структура, види та її значення для оптимізації розслідування злочинів // Юридичний науковий електронний журнал. 2014. № 1. С. 146-150.

193. Шевчук Т.В. Обґрунтування вибору надійних механізмів фінансування житлового будівництва та ефективності їхньої діяльності // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. 2013. № 3 (18). С. 113-117.

194. Шепитько В.Ю. Криміналістика: курс лекцій. Харків: Одиссей, 2003. 352 с.

195. Шилков В. Спори із забудовниками: судова практика. URL:

<http://jur-gazeta.com/> (дата звернення 19.08.2018).

196. Шуляк Ю.Л. Кримінальна відповідальність за шахрайство: порівняльно-правове дослідження: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 / Нац. акад. внутр. справ. К., 2011. 20 с.

197. Що варто знати, купуючи нерухомість в новобудові: поради юриста. URL: <https://FBF.LVIV.UA> (дата звернення 19.08.2018).

198. Юридичний аналіз угоди з придбання нерухомості в новобудові. URL: <https://advokatura.lviv.ua/> (дата звернення 19.08.2018).

199. Юридичний супровід купівлі квартири у “новобудові”. Адвокат з нерухомості. URL: <https://advokatura.lviv.ua/> (дата звернення 16 травня 2018).

200. Юрченко Л.В. Теорія та практика провадження дізнання органами внутрішніх справ України: дис. ... канд. юрид. наук: 12. 00.09. Х., 2002. 209 с.

201. Юрченко О.М. Попередження шахрайства у сфері інвестування будівництва житла // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). 2013. № 3 (31). С. 129-136.

202. Яблоков Н.П. Исследование обстоятельств преступных нарушений правил безопасности труда. М., 1980. 320 с.

203. Яблоков Н.П. Расследование организованной преступной деятельности: практ. пособие. М.: Юристь, 2002. 172 с.

204. Яни С.И. Расследование мошенничества: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. М., 1967. 16 с.

205. Яцков М.В. Виявлення та розслідування шахрайств з використанням «фінансових пірамід»: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. Одеса, 2011. 20 с.

ДОДАТКИ

Додаток А

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ ТА ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ 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 (Кыргызская Республика).

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:

1. 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 (очна участь).

2. 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 (очна участь).

3. 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 (заочна участь).

4. Кузьменко С.С. Деякі питання проведення обшуку у справах про шахрайства у 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 (очна участь).

5. 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 (очна участь).

Додаток Б

**Зведені результати
анкетування 354 працівників правоохоронних органів**

	З а п и т а н н я	%
1.	<p align="center">Вкажіть Ваш вік:</p> До 25 років 25-30 років 31-40 років 41 рік і старше	15 38 35 12
2.	<p align="center">Вкажіть стаж практичної роботи:</p> до 1 року від 1 до 3 років від 3 до 5 років від 5 до 10 років більше 10 років	5 25 35 25 10
3.	<p align="center">Ваша посада:</p> керівник слідчого підрозділу заступник начальника відділення старший слідчий слідчий працівник оперативного підрозділу процесуальний керівник (прокурор прокуратури)	5 10 34 10 30 11
4.	<p align="center">Ваша освіта:</p> вища юридична вища освіта за іншим профілем середня освіта	85 13 2
5.	<p align="center">Чи розслідували Ви або брали участь у розслідуванні злочинів, вчинених шляхом обману або зловживання довірою:</p> так ні	100 0
6.	<p align="center">Чи мали місце у Вашому підрозділі випадки розслідування шахрайства у сфері нерухомості і чи можете Ви надати</p>	

	інформацію з цього приводу:	
	так	100
	ні	0
7.	Чи розслідували Ви особисто або брали участь у розслідуванні шахрайства у сфері нерухомості:	
	Так	81
	Ні	19
8.	Чи розслідували Ви особисто або брали участь у розслідуванні шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості:	
	Так	34
	Ні	66
9.	На Вашу думку, який відсоток складають серед всіх видів шахрайств у сфері нерухомості шахрайства, пов'язані із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості	
	Більше 10% від загальної кількості	46
	Більше 30% від загальної кількості	33
	Більше 50% від загальної кількості	21
	Більше 70% від загальної кількості	0
10.	Чи існує в органі, де Ви працюєте, спеціалізація окремих працівників з розслідування шахрайств у сфері нерухомості:	
	існує	52
	не існує	48
11.	Чи вважаєте Ви, що розслідування злочинів даної категорії потребує кваліфікації слідчого у цьому напрямку:	
	Так	87
	Ні	13
12.	Яким чином Ви підвищуєте свою кваліфікацію:	
	шляхом спілкування з фахівцями у галузі обігу нерухомості, консультування з приводу інвестування коштів у цей процес	54
	шляхом вивчення спеціальної літератури	51
	не підвищую, оскільки не маю часу	13
	проходження спеціальних курсів	2
13.	Чи є необхідність у використанні спеціальних знань при розслідуванні шахрайств, пов'язаних з інвестуванням коштів в будівництво нерухомості:	
	Так	96
	Ні	4
14.	Чи вважаєте Ви, що питання, які стосуються обігу нерухомості, є достатньо складними для сприйняття слідчим без належної підготовки та консультацій:	
	так	92
	ні	8
	Вкажіть причини, які впливали на те, що у розслідуваних	

15.	Вами провадженнях не встановлено злочинців:	
	злочин виявлено через певний проміжок часу	33
	знищення окремих слідів та доказів	32
	недостатній рівень знань щодо розслідування таких злочинів	13
	недостатній рівень використання спеціальних знань	42
	незадовільний рівень взаємодії із іншим правоохоронним органами та державними органами, які мають відношення до угод із нерухомістю	39
	помилки в оцінці наявної інформації та доказів, внаслідок яких були висунуті та перевірялись хибні версії	12
16	Між якими органами (установами) здебільшого здійснюється взаємодія при розслідуванні шахрайств, пов'язаних із будівництвом нерухомості:	
	між слідчим та оперативним працівником	98
	між слідчим та представникам державних установ, які мають відношення до угод із нерухомістю	62
	між слідчим та Державною будівельною інспекцією	18
	між слідчим та банківським установами	58
	інше	56
17	Взаємодія між слідчим та оперативними підрозділами у справах щодо шахрайств, вчинених відносно об'єктів нерухомого майна, має місце у вигляді:	
	взаємний обмін інформацією та спільний її аналіз спостерігається	92
	спільне планування слідчих (розшукових) дій та оперативно-розшукових заходів	82
	надання допомоги при виконанні заходів забезпечення кримінального провадження (привід, затримання тощо)	91
	інше	43
18	Взаємодія у справах щодо шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів в об'єкти нерухомості, відбувається у вигляді:	
	витребування відомостей	94
	отримання усних консультацій фахівця	87
	участь спеціалістів в слідчих діях	41
	участь у проведенні ревізій	18
	інше	13
19	Найпоширенішими діями з приховування у справах щодо шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, є:	
	давання заздалегідь неправдивих показань та замовчування певних фактів	78
	встановлення корупційних зв'язків із представниками органів державної влади з метою прийняття ними відповідних	57

	незаконних рішень	
	підкуп контролюючих органів з метою не реагування ними на певні виявлені правопорушення	36
	здійснення певного виду діяльності поза офіційним контролем, із приховуванням, маскуванню її значимих параметрів від контролюючих органів	27
	використання підроблених документів, що надають дозвіл на здійснення правочинів із нерухомістю	29
	маскування злочину під легальні цивільно-правові відносини	65
	знищення інформації і (або) її носіїв	69
	підкуп свідків	36
20	Вкажіть, які слідчі (розшукові) та процесуальні дії у справах даної категорії звичайно проводяться:	
	огляд місця події	87
	допит	100
	обшук	51
	пред'явлення для впізнання	37
	слідчий експеримент	14
	призначення експертиз	100
	освідування	3
	тимчасовий доступ до речей та документів	99
	інші	37
21	Участь спеціаліста в проведенні слідчих дій (інших процесуальних дій) у провадженнях даної категорії найбільш поширена при проведенні:	
	обшуків	37
	тимчасового доступу до речей та документів	44
	зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж та електронних систем	35
	допиту	18
	огляду документів	85
	відібрання зразків підпису та почерку для почеркознавчого дослідження	75
	призначення експертиз	100
	інше	54
22	Як Ви вважаєте, у найбільш складних питаннях цивільного, житлового, земельного та інших галузей права, що виникають при розслідуванні кримінальних проваджень, необхідно:	
	допитати в якості спеціаліста особу, яка спеціалізується на тій чи іншій сфері застосування певної галузі права	39
	отримати усну консультацію у фахівця певної галузі	39
	витребувати довідку із роз'ясненням порядку застосування положень окремої галузі права стосовно юридично значимої дії	48

	інше	52
23	Як Ви вважаєте, яким можуть бути основні причини великої тривалості розслідування шахрайства у сфері нерухомості:	
	багатоепізодність	72
	недостатність кваліфікації у слідчого в галузі обігу нерухомості	28
	відсутність технічного оснащення	33
	відсутність у справах слідчо-оперативної групи	18
	інше	43
24	Назвіть причини, за яких особи, у володінні яких знаходяться речі та документи, не зацікавлені у наданні до них доступу:	
	небажання надавати допомогу правоохоронним органам	14
	небажання розголошувати дані щодо здійснення своєї діяльності	51
	пряме або опосередковане відношення до сприяння у вчиненні шахрайських дій	75
	важко надати відповідь	25
25	Чи потребувалась додаткова консультація фахівця перед призначенням експертиз:	
	так, у частині підготовки порівняльного матеріалу	71
	так, у частині поставлених питань	42
	ні	19
26	Вкажіть умови, які сприяють успішному проведенню слідчих дій при розслідуванні даних злочинів:	
	всебічна та ретельна підготовка	84
	своєчасність у прийнятті рішення	81
	правильне застосування тактичних прийомів та їх комплексів	75
	використання спеціальних знань, у тому числі інших осіб	75
	залучення відповідних спеціалістів	71
	інше	55
27	Які чинники, на Вашу думку, впливають на поширення шахрайства у сфері нерухомості? (вкажіть не більше трьох):	
	висока прибутковість від здійснення незаконних угод із нерухомістю	98
	недосконалість законодавства стосовно обігу нерухомості	74
	недосконалість державного контролю за сферою будівництва нерухомості	51
	відсутність ефективної взаємодії державних органів між собою	33
	віктимна поведінка (недбалість, необізнаність, зайва довірливість тощо) потерпілих	52
	високий рівень корумпованості органів державної влади та місцевого самоврядування	75
28	Що, на Вашу думку, є причиною (причинами) високої латентності шахрайства у сфері нерухомості? (вкажіть не більше двох)	
	недосконалість законодавства	66

високий рівень корумпованості органів державної влади, правоохоронних органів, контролюючих суб'єктів та органів місцевого самоврядування	38
недостатня кваліфікація працівників, які розслідують такі злочини	37
складність розслідування та отримання доказової інформації	56
великий проміжок часу від моменту інвестування коштів в будівництво об'єктів нерухомості до відкриття кримінального провадження	92

Результати вивчення

97 кримінальних справ (проваджень) з проблематики дослідження (Дніпропетровська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Львівська, Миколаївська, Одеська та Чернівецька області, м. Київ)

Досліджувані питання		
1	Дії із вчинення шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів в будівництва об'єктів нерухомості, вчинялися:	
	у великих містах	92
	у сільській місцевості	8
2	Місцем вчинення шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів в будівництва об'єктів нерухомості, є:	
	місце розмито в часі та просторі та охоплює численну безліч об'єктів, які виступають місцями події	92
	будівельні майданчики	94
	органи, які видавали дозволи та посвідчували певні документи	88
	банківські установи	72
	органи, що завідують фінансовими потоками від інвесторів	54
	інше	55
3	Кримінальне провадження (справа) розслідувалося за ст. 190 Кримінального кодексу України чи за сукупністю статей	
	кримінальне провадження (справа) розслідувалося лише за ст. 190 Кримінального кодексу України	31
	разом зі ст. 190 КК України дії злочинців кваліфікувалися за сукупністю із статтею ст. 358 КК України	37
	кримінальне провадження (справа) розслідувалося за сукупністю інших статей КК України	62
4	Способи вчинення шахрайств включали	
	підготовка, безпосереднє вчинення, приховування	97
	безпосереднє вчинення, приховування	3
	тільки вчинення	0
5	Підготовка до вчинення шахрайства у сфері нерухомості включала	
	визначення земельної ділянки, на якій здійснюватиметься забудова та обрання способу доступу до неї	89
	підбір співучасників злочину й спільне планування злочинної операції, а також встановлення корупційних зв'язків в органах державної влади	98
	обрання схеми продажу об'єктів нерухомості у новозбудованому об'єкті	99
	отримання дозвільних документів (на земельну ділянку, забудову) або їх підробка; створення враження законної	92

	діяльності	
	відкриття банківського рахунку у банку для спрямування грошових коштів від інвесторів (на підставних осіб, або за підробленими документами)	94
	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	93
	підготовка котловану для майбутньої забудови або зведення початкових поверхів багатоповерхового будинку для створення видимості будівельних робіт	93
	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	91
	поширення рекламної інформації про забудову тощо.	92
	інше	13
6	Механізм інвестування коштів в будівництво об'єктів нерухомості	
	ФОН, ФФБ	7
	ІСІ	0
	цільові облігації	2
	інші механізми, не передбачені законодавством	91
7	Способи вчинення шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян	
	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	42
	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	48

	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 - 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	
	шахрайське заволодіння інвестором грошима іншого інвестора через укладання договору відступлення права вимоги.	8
	шахрайські дії при отриманні іпотечного кредиту	12
8	Яким чином шахраї отримували дозвільні документ на забудову	
	шахраї вводили в оману держслужбовців стосовно об'єкту дозволу	14
	документи (візитні картки, типові договори, сертифікати, ліцензії тощо) підроблялися (повністю, або шляхом часткової підробки)	48
	спостерігається факт сприяння з боку корумпованих осіб	75
9	Відомості про особу шахрая	
	<i>1) освіта:</i> середня-спеціальна вища загальна середня освіта	7 79 14
	<i>2) місце проживання:</i> сільська місцевість велике місто	9 91
	<i>3) вік:</i> від 30 до 45 років від 18 до 30 років після 45 років.	67 13 20
	<i>4) сімейний стан:</i> є сім'я немає сім'ї	76 34
	<i>5) наявність судимості:</i> є судимість	3,5

	немає судимості	96,5
	<i>б) склад осіб:</i> шахрайство вчинено однією особою шахрайство вчинено групою осіб організованою злочинною групою	28 54 18
	<i>7) стать:</i> жіноча чоловіча	29 71
10	Відомості про потерпілого	
	<i>1) освіта:</i> середня вища неповна середня освіта	17 71 12
	<i>2) чи належить потерпілий до соціально незахищених верств населення:</i> так ні	7 93
	<i>3) стать:</i> чоловік жінка	81 19
	<i>4) чи належать до соціально-незахищених верств населення:</i> так ні	16 84
11	Наявність у кримінальному провадженні плану розслідування	
	план є	96
	плану немає	4
12	Найбільш поширені типові слідчі ситуації:	
	кримінальне провадження відкрито за заявою особи (осіб), яка інвестувала кошти у будівництво об'єкту нерухомості, а 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
	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. Ознаки шахрайства не очевидні, слідова картина не достатньо інформативна, дані про злочинців незначні	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. Наявні ознаки вчинення шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, але вони не очевидні, слідова картина відносно інформативна, є інформація про можливу причетність до шахрайства певних осіб	7
	кримінальне провадження відкрито внаслідок самостійного виявлення правоохоронними органами обставин, що свідчать про вчинення обману у відношенні інвесторів при забудові об'єктів нерухомості. Наявні ознаки вчинення шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості, але вони не очевидні, слідова картина не достатньо інформативна, але є інформація про можливих злочинців	12
	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
	розпочате розслідування за фактом шахрайства, але дії шахраїв завуальовані під виглядом законних цивільно-правових угод	40
13	Які слідчі (розшукові), процесуальні дії проводились у справах щодо шахрайств у сфері нерухомості	
	допит	100
	одночасний допит двох або більше осіб	93
	обшук	53
	огляд місця події	91
	огляд предметів та документів	98
	пред'явлення для впізнання осіб	27
	пред'явлення для впізнання предметів та документів	19
	призначення експертиз	100
	відібрання зразків для порівняльного дослідження	93
	тимчасовий доступ до речей та документів	98
	інші	86
14	з початку злочинних дій до моменту відкриття кримінального провадження може пройти наступний час:	
	менше півроку	12

	від пів року до 1 року	61
	від 1 року до 2 років	21
	більше 2 років	6
	інше	78
15	Свідками у справах щодо шахрайств у сфері нерухомості виступали:	
	знайомі та родичі потерпілого	82
	знайомі та родичі підозрюваного	51
	особи, які випадково стали свідками події (знаходилися у нотаріальній конторі, в банківській установі, чули розмову між шахраєм та потерпілим)	42
	державний реєстратор	54
	співробітники житлово-експлуатаційної організації, в тому числі й ОСББ	15
	співробітники ДАБІ	71
	інші	52
16	Одночасний допит проводився:	
	між підозрюваними особами	62
	між підозрюваним та потерпілим	61
	між підозрюваним та свідками	17
	між свідками	3
17	Як тактичні операції є найбільш поширеними у справах щодо шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості:	
	спрямовані на збирання інформації щодо події та джерел криміналістично значимої інформації	94
	спрямовані на встановлення ознак шахрайства та відмежування його від інших правопорушень	97
	спрямовані на розшук та затримання злочинця	56
	спрямовані на виявлення співучасників	67
	спрямовані на встановлення корумпованих зв'язків	54
	спрямовані на виявлення епізодів	48
	спрямовані на роботу із документ	88
	інше	89
18	Де найчастіше здійснюється вилучення документів (під час обшуку або тимчасового доступу до речей та документів):	
	в ДАБІ	94

	в органах державної фіскальної служби	13
	в органах державної реєстрації	18
	в банківських установах	19
	у Генпроектувальника (проектувальника)	12
	в ДМС України або в Центрі надання адміністративних послуг	8
	приміщенні компанії-забудовника; управителя ФФБ	92
	в інших місцях	87
19	Які документи найчастіше вилучаються під час обшуків та під час тимчасового доступу до речей та документів:	
	копії документів, що посвідчують право власності чи користування земельною ділянкою	14
	розпорядчі документи, засновницькі та реєстраційні документи	83
	проектна документація на будівництво	57
	бланки документів, необхідних для здійснення шахрайських дій	67
	документи, подані заявником (забудовником) для проведення державної реєстрації юридичної особи	19
	грошові чеки; заяви про переказ готівки; повідомлення про одержання переказу	17
	різноманітні заяви, що подаються шахраєм до органів, які мають відношення до здійснення операцій з нерухомості	14
	документи, що посвідчують особистість (паспорти, посвідчення тощо як справжні, так і підроблені)	54
	інше	47
20	До обшуку залучались	
	спеціалісти-криміналісти	54
	спеціалісти з інших галузей	67
	інші	34
21	Помилки, яких припускаються слідчі під час проведення обшуку	
	відсутність технічних засобів фіксації	34
	обмежене застосування техніко-криміналістичних засобів для виявлення пошуку	51
	недотримання криміналістичних рекомендацій щодо правил проведення відео-, фотозйомки	28
	відсутність спеціаліста (спеціалістів)	17
22	Призначення експертиз	
	почеркознавчі	98
	технічні експертизи документів	94
	комп'ютерно-технічні	9
	дактилоскопічні	3
	фінансово-економічна експертиза	24
	судово-психіатрична	1
	будівельно-технічна	56

	судово-бухгалтерська	28
	інші	7
23	Віктимна поведінка потерпілих, які вклали грошові кошти у будівництво об'єктів нерухомості, здебільшого проявляється у:	
	не бажанні звертатися за допомогою до спеціалістів для роз'яснення та перевірки низки юридичних питань	65
	недостатньо прискіпливому підході до вибору забудовника	83
	недостатній юридичній обізнаності та довірливості по відношенню до дій забудовника	62
	недостатньому контролюванні діяльності забудовника під час проведення будівельних робіт	67
	неуважному ставленні до вивчення змісту документів, що оформлюються	66
	не зверненні до правоохоронних органів у разі виявлення фактів порушень при забудові та здачі об'єктів нерухомості до експлуатації	53
	інше	48

Акти впровадження результатів дослідження

ЗАТВЕРДЖУЮ

Перший проректор
Дніпропетровського державного
університету внутрішніх справ
кандидат юридичних наук

В.М. Ковбаса

« 10 » _____ 2018 року

АКТ

**впровадження в освітній процес
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ
результатів дисертаційного дослідження**

« 10 » _____ 06 _____ 2018 року

м. Дніпро

Про впровадження в освітній процес Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ основних результатів дисертації Кузьменка Сергія Сергійовича «Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості» на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність

Уклала комісія у складі:

- голови:** декана факультету підготовки фахівців для органів досудового розслідування Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ, кандидата юридичних наук, доцента, полковника поліції Обшалова С.В.
- членів комісії:** завідуючого кафедри оперативно-розшукової діяльності Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ, доктора юридичних наук, доцента Кириченка О.В.
професора кафедри кримінального права та кримінології Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ, доктора юридичних наук, доцента Шаблистога В.В.
професора кафедри криміналістики, судової медицини та психіатрії Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ, доктора юридичних наук, доцента Пирого І.В.

Комісія відповідно до Положення про організацію проведення НДР і ДКР у системі МВС України, затвердженого наказом МВС України «Про організацію

наукової діяльності в системі МВС України» від 15.05.2007 № 154 склала цей акт з приводу того, що комісією розглянуто результати дисертації «Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості», яку підготував здобувач Інституту права та суспільних відносин Відкритого міжнародного університету розвитку людини «Україна» Кузьменко Сергій Сергійович, у вигляді наукових статей і тез доповідей на наукових конференціях та семінарах, зокрема:

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.

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.

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.

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. (Кыргызская Республика)

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Зазначені наукові статті і тези доповідей внесені до списку літератури робочих програм навчальних дисциплін: «Кримінальний процес», «Криміналістика», «Організація розслідування кримінальних правопорушень», «Тактичні особливості проведення слідчих (розшукових) дій», «Оперативно-розшукова діяльність» і використовуються під час підготовки курсантів, студентів й слухачів до семінарських та практичних занять з зазначених навчальних дисциплін.

Комісія вважає, що представлені наукові статті та тези доповідей, отримані на основі проведеного наукового дослідження, мають необхідний теоретичний і методологічний рівень та можуть використовуватися в освітньому процесі при підготовці фахівців для органів досудового розслідування.

Голова комісії:



С.В. Обшалов

Члени комісії:



О.В. Кириченко



В.В. Шаблистий



І.В. Пиріг

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Ректор
Університету митної справи
та фінансів

Д.О. Бочаров

2018 року

АКТ

**впровадження в освітній процес та наукову діяльність
Університету митної справи та фінансів
результатів дисертаційного дослідження**

Комісія у складі:

1. В.о.завідувача кафедри кримінально-правових дисциплін Університету митної справи та фінансів, кандидата юридичних наук, доцента Варави В.В.

2. Професора кафедри кримінально-правових дисциплін Університету митної справи та фінансів, доктора юридичних наук, професора Тертишника В.М.

3. Доцента кафедри кримінально-правових дисциплін Університету митної справи та фінансів, кандидата юридичних наук, доцента Карнаухова О.В.

склала цей акт про те, що комісією розглянуто результати дисертаційного дослідження здобувача Інституту права та суспільних відносин Відкритого міжнародного університету розвитку людини «Україна» Кузьменка Сергія Сергійовича на тему «Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості» на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність у вигляді наукових статей і тез доповідей на конференціях та семінарах.

Результати дисертаційного дослідження опубліковані в наступних роботах:

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.

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.

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.

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. (Кыргызская Республика)

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Зазначені наукові роботи використовуються в освітньому процесі, навчально-методичній та науковій діяльності кафедри кримінально-правових дисциплін Університету митної справи та фінансів, впроваджені до текстів лекцій, семінарських, практичних занять, робочої навчальної програми з тем

«Тактика слідчого огляду та освідування», «Тактика обшуку», «Тактика допиту» і «Тактика пред'явлення для впізнання», «Слідчий експеримент» навчальної дисципліни «Криміналістика», та рекомендовані до вивчення під час самостійної роботи студентів денної та заочної форм навчання.

Голова комісії:

В.о. завідувача кафедри кримінально-правових дисциплін
Університету митної справи та фінансів
кандидат юридичних наук, доцент



В.В. Варава

Члени комісії:

Професор кафедри кримінально-правових дисциплін
Університету митної справи та фінансів
доктор юридичних наук, професор



В.М. Тертишник

Доцент кафедри кримінально-правових дисциплін
Університету митної справи та фінансів
кандидат юридичних наук, доцент



О.В. Карнаухов

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор інституту права
та суспільних відносин
Відкритого міжнародного
Університету розвитку людини
«Україна»

А. Л. Терещенко

« 11 » 06 2018 року

АКТ

Про впровадження в освітній процес та наукову діяльність Вищого навчального закладу «Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна» основних результатів дисертації Кузьменка С.С. «Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості» на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність

Уклала комісія у складі:

- Голови:** заступника директора інституту права та суспільних відносин університету «Україна», кандидата юридичних наук, доцента Орловської І.Г.
- Членів комісії:** заступника директора інституту права та суспільних відносин університету «Україна» Фаста О.О.
доцента кафедри цивільного, господарського та кримінального права Інституту права та суспільних відносин університету «Україна» Федоренко Т.В.

Комісія склала цей акт з приводу того, що було розглянуто результати дисертаційного дослідження «Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості» на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність, яке підготував здобувач Інституту права та суспільних відносин Відкритого міжнародного університету розвитку людини «Україна» Кузьменко Сергій Сергійович, у вигляді наукових статей і тез доповідей на наукових конференціях та семінарах.

На підставі наукового дослідження підготовлено наукові статті та тези доповідей, зокрема:

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.

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.

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.

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. (Кыргызская Республика)

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Комісія вважає, що представлені наукові статті та тези доповідей, отримані на основі проведеного наукового дослідження, мають необхідний теоретичний і методологічний рівень та практичну значимість для науки кримінального процесу, криміналістики та оперативно-розшукової діяльності, а також були враховані відділом організації наукової роботи та навчально-методичним відділом Вищого навчального закладу «Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна» при проведенні навчальних занять та наукових досліджень.

Голова комісії:



І. Г. Орловська

Члени комісії:

О. О. Фаст



Т. В. Федоренко

ЗАТВЕРДЖУЮ

Перший проректор
Дніпропетровського державного
університету внутрішніх справ
кандидат юридичних наук


В.М. Ковбаса
2018 року


АКТ

**впровадження у наукову діяльність
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ**

«14» 06 2018 року

м. Дніпро

Про впровадження у наукову діяльність Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ основних результатів дисертації Кузьменка Сергія Сергійовича «Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості» на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність

Уклала комісія у складі:

голови: начальника відділу організації наукової роботи Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ, доктора філософських наук, доцента Марченко О.В.

членів комісії: професора кафедри кримінального права та криминології Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ, доктора юридичних наук, доцента Шаблістого В.В.

професора кафедри криміналістики, судової медицини та психіатрії Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ, доктора юридичних наук, доцента Пирого І.В.

Комісія відповідно до Положення про організацію проведення НДР і ДКР у системі МВС України, затвердженого наказом МВС України «Про організацію наукової діяльності в системі МВС України» від 15.05.2007 № 154 склала цей акт з приводу того, що комісією розглянуто результати дисертації «Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості», яку підготував здобувач Інституту права та суспільних

відносин Відкритого міжнародного університету розвитку людини «Україна»
Кузьменко Сергій Сергійович, у вигляді наукових статей і тез доповідей на наукових конференціях та семінарах, зокрема:

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.

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.

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.

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. (Кыргызская Республика)

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Комісія вважає, що представлені наукові статті та тези доповідей, отримані на основі проведеного наукового дослідження, мають необхідний теоретичний і методологічний рівень та практичну значимість, а також були враховані відділом організації наукової роботи Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ при проведенні наукових досліджень на замовлення Головного Управління Національної поліції в Дніпропетровській області.

Голова комісії:



О.В. Марченко

Члени комісії:



В.В. Шаблістий



І.В. Пуріг



АКТ

Про впровадження у практичну діяльність Дніпропетровського НДЕКЦ МВС України результатів наукового дослідження Кузьменка Сергія Сергійовича «Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості» на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність

Уклала комісія у складі:

Голови:	заступника директора – завідувача відділу криміналістичних видів досліджень Дніпропетровського НДЕКЦ МВС України П.І. Кумця
членів комісії:	заступника директора – завідувача відділу АД та КДТЗ Дніпропетровського НДЕКЦ МВС України А.В. Морохова заступника завідувача відділу криміналістичних видів досліджень Дніпропетровського НДЕКЦ МВС України О.О. Сороки

Комісія відповідно до Положення про організацію проведення НДР і ДКР у системі МВС України, затвердженого наказом МВС України «Про організацію наукової діяльності в системі МВС України» від 15.05.2007 № 154 склала цей акт з приводу того, що комісією розглянуто результати дисертаційного дослідження здобувача Інституту права та суспільних відносин Відкритого міжнародного університету розвитку людини «Україна» Кузьменка Сергія Сергійовича «Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості» на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність у вигляді наукових статей і тез доповідей на конференціях та семінарах:

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.

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.

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.

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. (Кыргызская Республика).

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Комісія вважає, що представлені наукові статті та тези доповідей, отримані на основі проведеного наукового дослідження, мають необхідний теоретичний і методологічний рівень та практичну значимість, а також можуть бути впроваджені у діяльність Дніпропетровського НДЕКЦ МВС України.

Голова комісії:



П.І. Кумень

Члени комісії:



А.В. Морохов

О.О. Сорока

«ЗАТВЕРДЖУЮ»
 Керівник
 Криворізької місцевої
 прокуратури № 3
 Дніпропетровської області
 Радника юстиції

В.Г. Кондратов
 « 06 » _____ 2018

АКТ
впровадження у діяльність Криворізької місцевої прокуратури № 3
Дніпропетровської області результатів дисертаційного дослідження
Кузьменка Сергія Сергійовича «Розслідування шахрайства, пов'язаного з
інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості»

Уклала комісія у складі:

голови: заступника керівника Криворізької місцевої прокуратури № 3
 Дніпропетровської області, радника юстиції Рижкова О.В.
 членів комісії: прокурора Криворізької місцевої прокуратури № 3
 Дніпропетровської області, юриста 1 класу Дикого Д.П.
 прокурора Криворізької місцевої прокуратури № 3
 Дніпропетровської області, юриста 1 класу Базалева В.Г.

склала цей акт про впровадження у діяльність Криворізької місцевої прокуратури № 3 Дніпропетровської області результатів дисертаційного дослідження здобувача Інституту права та суспільних відносин Відкритого міжнародного університету розвитку людини «Україна» Кузьменка Сергія Сергійовича «Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості».

Автором, на підставі проведеного наукового дослідження й узагальнення кримінальних проваджень та правоохоронної практики, пропонуються методичні рекомендації щодо організаційно-тактичного забезпечення проведення окремих слідчих (розшукових) дій при розслідуванні шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості.

Зокрема, у науковій розробці висвітлюється криміналістична характеристика шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості; досліджується обстановка і способи учинення злочину, слідова картина, особа злочинця і потерпілого; визначено організаційно-тактичні основи проведення огляду, обшуку, допиту (підозрюваних, свідків й потерпілих), допиту двох раніше допитаних осіб та пред'явлення для впізнання. Акцентується увага на особливостях використання спеціальних знань у кримінальному провадженні.

Окреслено найбільш типові тактичні помилки, що допускаються працівниками оперативних та слідчих підрозділів поліції під час проведення слідчих (розшукових) дій та окремих розшукових заходів.

Вирішення поставлених завдань відбувалося із урахуванням сучасної наукової думки, чинного Кримінального процесуального кодексу України та нагальних потреб правоохоронної практики. Достовірність й обґрунтованість висновків підтверджується емпіричними даними статистики Генеральної прокуратури та МВС України, результатами вивчення кримінальних проваджень, опитування та анкетування працівників прокуратури і слідчих підрозділів Національної поліції України.

Зважаючи на це, комісія вважає, що представлені криміналістичні рекомендації щодо організаційно-тактичного забезпечення проведення окремих слідчих (розшукових) дій та розшукових заходів виявили необхідну практичну значимість і можуть бути впроваджені у діяльність Криворізької місцевої прокуратури № 3 Дніпропетровської області.

Голова комісії



О.В. Рижков

Члени комісії:



Д.П. Дикий



В.Г. Базалев