**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ЮРИДИЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

Кафедра кримінального права та правосуддя

**Кваліфікаційна робота**

магістра

на тему: «Криміналістична характеристика та початковий етап розслідування шахрайства у сфері нерухомості»

Виконав: студент магістратури, групи 8.0819-1

спеціальності 262 Правоохоронна діяльність

Ю.В. Резніченко

Керівник: к.ю.н., доцент Є.М. Войтович

Рецензент: к.ю.н., доцент М.О. Ларкін

Запоріжжя – 2020

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Факультет: юридичний

Кафедра: кримінального права та правосуддя

Рівень вищої освіти: магістр

Спеціальність : 262 Правоохоронна діяльність

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувач кафедри\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_року

**З А В Д А Н Н Я**

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

Резніченко Юлії Віталіївни

1 Тема роботи (проекту): «Криміналістична характеристика та початковий етап розслідування шахрайства у сфері нерухомості».

керівник роботи: Войтович Євген Михайлович, к.ю.н., доцент.

затверджені наказом ЗНУ від «14» травня 2020 року №554-с.

1. Строк подання роботи: грудень 2020 року.

3 Вихідні дані до роботи: нормативно-правові акти, наукові статті, дисертації, монографії, посібники, підручники, статистичні дані.

4 Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити): поняття, ознаки, процес становлення, особливості правового регулювання.

5 Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов’язкових креслень): схеми, таблиці, листування, малюнки, діаграми.

1. Консультанти розділів роботи

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Розділ | Прізвище, ініціали та посада  консультанта | Підпис, дата | |
| завдання  видав | завдання  прийняв |
| 1 | Войтович Є.М. |  |  |
| 2 | Войтович Є.М. |  |  |

1. Дата видачі завдання: 18 травня 2020 року

**КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  з/п | Назва етапів кваліфікаційної роботи | Строк виконання етапів роботи | Примітка |
| 1 | Обрання та затвердження теми | Травень 2020 р. | Виконано |
| 2 | Складання плану роботи | Травень 2020 р. | Виконано |
| 3 | Пошук необхідної літератури | Червень 2020 р. | Виконано |
| 4 | Написання пояснювальної записки | Липень 2020 р. | Виконано |
| 5 | Опублікування тез доповідей | Жовтень 2020 р. | Виконано |
| 6 | Написання практичної частини роботи | Липень 2020 р. | Виконано |
| 7 | Оформлення списку використаних джерел | Вересень 2020 р. | Виконано |
| 8 | Написання висновків до роботи | Вересень 2002 р. | Виконано |
| 9 | Попередній захист на кафедрі | Листопад 2020 р. | Виконано |
| 10 | Проходження нормоконтролю | Листопад 2020 р. | Виконано |
| 11 | Захист роботи в ДЕК | Грудень 2020 р. | Виконано |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Студент \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.В. Резніченко

Керівник роботи (проекту) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Є.М. Войтович

**Нормоконтроль пройдено**

Нормоконтролер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.В. Титаренко

РЕФЕРАТ

Резніченко Ю.В. Криміналістична характеристика та початковий етап розслідування шахрайства у сфері нерухомості. – Запоріжжя, 2020. – 103 с.

Кваліфікаційна робота складається зі 103 сторінок, містить 70 джерел використаної інформації.

Аналіз ситуації, що склалася в Україні до теперішнього часу, переконливо свідчить про значний вплив криміногенних факторів на стан і перспективи розвитку країни. Динаміка і спрямованість кримінальних процесів в економіці обумовлена інституційними перетвореннями і, перш за все, реформуванням відносин власності. Реформування даних відносин відбувалося в обстановці недостатнього правового регулювання та зниження рівня моральної і правової свідомості, що об'єктивно зумовили зростання економічних злочинів.

Перш за все, слід відзначити зростання злочинності в даній сфері. Шахрайство - одне із найбільш поширених злочинів проти власності. На відміну від інших майнових злочинів, воно відрізняється найбільшою латентністю, а розкриття цієї групи злочинів традиційно залишається на низькому рівні.

По-друге, актуальність теми пов'язана з підвищеною суспільною небезпекою злочинності в сфері нерухомості. Вона є наслідком особливого предмета злочинного посягання, оскільки нерухоме майно має дуже високу ринкову вартість.

По-третє, особливий інтерес до теми викликаний також динамікою змін цього виду злочинності. Способи вчинення шахрайських дій вкрай різноманітні і багато в чому визначаються соціальною, економічною, політичною ситуацією, що складається в країні. Кожна нова стадія розвитку суспільства тягне за собою зміну шахрайських схем.

Метою кваліфікаційної роботи є дослідження криміналістичної характеристики та початкового етапу розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Об’єктом кваліфікаційної роботи є суспільні відносини, що виникають, розвиваються і припиняються в процесі розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Предметом дослідження є особливості розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Методологічнуоснову роботи складають діалектико-матеріалістичний метод наукового пізнання, а також загальнонаукові та спеціальні методи, зокрема порівняльно-правовий – у процесі аналізу норм законодавства України; системно-структурний метод надав можливість дослідити зв’язок між криміналістичними елементами шахрайства у сфері нерухомості, типізувати слідчі ситуації й побудувати алгоритм слідчих (розшукових) дій з їх вирішення; за допомогою структурно-функціонального методу визначено ефективність організації розслідування даного злочину, доцільність проведення слідчих (розшукових) дій.

ЖИТЛОВЕ ПРИМІЩЕННЯ, КРИМІНАЛІСТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА, НЕРУХОМІСТЬ, СЛІДЧІ СИТУАЦІЇ, СЛІДЧІ (РОЗШУКОВІ) ДІЇ, СПЕЦІАЛЬНІ ЗНАННЯ, ШАХРАЙСТВО.

SUMMARY

Reznichenko U.V. Forensic characterization and initial phase of the investigation of fraud in real estate. – Zaporozhye, 2020. – 103 p.

Qualifying work consists of 103 pages, contains 70 sources of information used.

The analysis of the current situation in Ukraine convincingly testifies to the significant influence of criminogenic factors on the state and prospects of the country's development. The dynamics and direction of criminal proceedings in the economy is due to institutional transformations and, above all, the reform of property relations. The reform of these relations took place in an environment of insufficient legal regulation and a decrease in the level of moral and legal consciousness, which objectively led to the growth of economic crimes.

First of all, it should be noted the growth of crime in this area. Fraud is one of the most common crimes against property. Unlike other property crimes, it has the highest latency, and the disclosure of this group of crimes has traditionally remained low.

Secondly, the relevance of the topic is associated with the increased public danger of real estate crime. It is the result of a special object of criminal encroachment, as real estate has a very high market value.

Third, the special interest in the topic is also caused by the dynamics of changes in this type of crime. Ways of committing fraud are extremely diverse and are largely determined by the social, economic, political situation in the country. Each new stage of development of society entails a change in fraudulent schemes.

The aim of the thesis is a study of the forensic characterization and initial phase of the investigation of fraud in real estate.

The object of study of this work is public relations emerging, developing and ending in the process of investigating of fraud in real estate.

The study examined the specifics of features of the investigation of fraud in real estate.

The methodological basis is the dialectical-materialistic method of scientific knowledge, as well as general scientific and special methods, in particular comparative law - in the process of analyzing the laws of Ukraine; system-structural method made it possible to investigate the of fraud in real estate, to type investigative situations and to build an algorithm of investigative (search) actions to solve them.

RESIDENTIAL PREMISES, CRIMINAL CHARACTERISTICS, REAL ESTATE, INVESTIGATION SITUATION, INVESTIGATIVE (SEARCH) ACTIONS, SPECIAL KNOWLEDGE, FRAUD.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ………………………………………………9

РОЗДІЛ 1 ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА………………………………….........10

РОЗДІЛ 2 ПРАКТИЧНА ЧАСТИНА……………………………………………...35

2.1 Криміналістична характеристика шахрайства у сфері

нерухомості ..………………………………………………………………...35

2.2 Організація і планування розслідування шахрайства

у сфері нерухомості відповідно до типових слідчих

ситуацій .…………………..............................................................................61

2.3 Тактика слідчих (розшукових) дій під час розслідування

шахрайства у сфері нерухомості ………..…………………………………71

ВИСНОВКИ………………………………………………………………………...92

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ…………………………………….........98

# ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ЖК

ін.

КК

КПК

п.

р.

рр.

с.

т. д.

т. зв.

т. ін.

т.ч.

житловий комплекс

інші

Кримінальний кодекс України

Кримінальний процесуальний кодекс України

пункт

рік

роки

сторінка

так далі

так зване

таке інше

тому числі

# РОЗДІЛ 1 ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

*Актуальність теми.* В останні десятиліття значно розширився оборот нерухомості. Ринок житла пропонує різноманітність можливостей придбання об'єктів нерухомості. З поверненням інституту приватної власності на житло у громадян з'явилася можливість самостійно розпоряджатися своїми квартирами, будинками, землею та іншими житловими приміщеннями, а саме приватизувати, продавати, обмінювати, дарувати, заповідати і укладати інші цивільно-правові угоди. Це поступово призвело до формування обороту або ринку житлової нерухомості.

Однак такий розвиток ринку нерухомості створив платформу для незаконних дій з боку зловмисників. Пік шахрайства в даній сфері припав на початок 90-х років двадцятого століття. У той час перехід права власності на нерухомість і реєстрація угод з нею не були суворо регламентовані, порушити існуючий порядок переоформлення нерухомості не складало особливих труднощів.

Аналіз ситуації, що склалася в Україні до теперішнього часу, переконливо свідчить про значний вплив криміногенних факторів на стан і перспективи розвитку країни. Динаміка і спрямованість кримінальних процесів в економіці обумовлена інституційними перетвореннями і, перш за все, реформуванням відносин власності. Реформування даних відносин відбувалося в обстановці недостатнього правового регулювання та зниження рівня моральної і правової свідомості, що об'єктивно зумовили зростання економічних злочинів.

Перш за все, слід відзначити зростання злочинності в даній сфері. Шахрайство - одне із найбільш поширених злочинів проти власності. На відміну від інших майнових злочинів, воно відрізняється найбільшою латентністю, а розкриття цієї групи злочинів традиційно залишається на низькому рівні.

По-друге, актуальність теми пов'язана з підвищеною суспільною небезпекою злочинності в сфері нерухомості. Вона є наслідком особливого предмета злочинного посягання, оскільки нерухоме майно має дуже високу ринкову вартість.

По-третє, особливий інтерес до теми викликаний також динамікою змін цього виду злочинності. Способи вчинення шахрайських дій вкрай різноманітні і багато в чому визначаються соціальною, економічною, політичною ситуацією, що складається в країні. Кожна нова стадія розвитку суспільства тягне за собою зміну шахрайських схем. Так, наприклад, згідно з даними теоретичних досліджень, ще в 1992 - 1993 рр. одними з найбільш поширених видів шахрайств були злочини, пов'язані з приватизацією об'єктів нерухомості. Їх пік припав на 1995 - 1997 роки. Тим часом, за даними криміналістичної літератури, починаючи з 2000 р., цей вид шахрайств втратив свою значущість. В даний час вони складають менше 10% всіх шахрайств у сфері нерухомості. Разом з тим, з'являються нові схеми шахрайств, пов'язані з розвитком іпотечного кредитування, утворенням юридичних осіб з метою залучення пайовиків у інвестиційне будівництво житла (будівництво первинного житла) та ін.

У результаті, правоохоронні органи все частіше стикаються з необхідністю розкриття і розслідування злочинів, мета яких - заволодіння нерухомістю потерпілого проти його волі шляхом введення в оману, застосування до нього загроз, фізичного насильства, аж до позбавлення життя. І стосується це будь-яких видів нерухомого майна.

Розслідування подібних злочинів представляє собою досить складне завдання. Правоохоронними органами нерідко допускаються різні вельми серйозні помилки та упущення. Наприклад, стосовно шахрайства на ринку житла - це багато в чому обумовлено великим обсягом документів, що підлягають дослідженню, зміст яких залежить від виду правочину, а також тим, що при отриманні початкової інформації важко однозначно визначити наявність в діях підозрюваного ознак злочину.

Останнім часом одним із поширеніших видів шахрайства у сфері нерухомості виступає шахрайство у сфері будівництва об’єктів нерухомості, зокрема багатоквартирних будинків.

Як показує слідча практика, суми завданих збитків при вчиненні шахрайства в сфері будівництва істотно перевищує розміри збагачення винних при здійсненні багатьох інших злочинів. У більшості випадків сума збитку обчислюється декількома мільйонами гривень, що завдає істотної шкоди законним правам та інтересам громадян.

Злочинці, які вчиняють шахрайства в сфері будівництва, як правило, мають досить високий професіоналізм, мають дипломи про вищу технічну або економічну освіту, хорошу технічну оснащеність, широкий кругозір та зв'язки. Шахраї вміло користуються недосконалістю ряду українських законів, змінами і суперечливістю законодавчої бази, довірливістю громадян і підприємців.

Шахрайство в сфері будівництва часто здійснюється злочинними групами, що мають зв'язки в органах влади, а також в банківських та інвестиційних структурах. Зазначений злочин ретельно планується, кожному учаснику відводиться своє місце і роль.

Шахрайствам у сфері будівництва, як правило, надається видимість цивільно-правових відносин, що також ускладнює їх розкриття та розслідування, можливість притягнення винних до кримінальної відповідальності.

В цілому розслідування цих злочинів може і повинно бути організовано з урахуванням рекомендацій, розроблених для розслідування «базового» злочину (шахрайства). Однак в процесі розкриття і розслідування шахрайства у сфері нерухомості, повинні бути враховані особливості її криміналістичної характеристики, обумовлені властивостями предмета злочинного посягання. Саме з аналізу найбільш значущих елементів криміналістичної характеристики представляється доцільним почати розгляд особливостей розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

*Об’єктом* дослідження є суспільні відносини, що виникають, розвиваються і припиняються в процесі розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

*Предметом* дослідження є особливості розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

*Мета роботи* полягає в дослідженні криміналістичної характеристики та початкового етапу розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Зазначені мета та об’єкт роботи зумовили наступні завдання дослідження, які мають бути вирішені в роботі:

* криміналістична характеристика шахрайства у сфері нерухомості;
* організація і планування розслідування шахрайства у сфері нерухомості відповідно до типових слідчих ситуацій;
* тактика слідчих (розшукових) дій під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

*Ступінь наукової розробки проблеми*. Питання криміналістичної характеристики та початкового етапу розслідування шахрайства у сфері нерухомості є предметом серйозних наукових досліджень вітчизняних та зарубіжних авторів. Зокрема, слід назвати таких вчених як: Д. В. Астафьев, В. П. Бахін, Р. С. Бєлкін, Г. С. Бідняк, А. Ф. Волобуєв, Н. В. Павлова, Т. А. Пазинич, Д. А. Птушкін, В. Ю. Шепітько, М. П. Яблоков та ін.

*Опис проблеми, що досліджується.* Немає сумніву в тому, що в даний час тема шахрайства на ринку житлової нерухомості є актуальною і злободенною. Нерухомість - одна з найбільш прибуткових галузей економіки, а тому рівень криміногенності в цій галузі з кожним роком зростає, а недосконалість законодавчої бази, правова безграмотність населення, наявність корупційних зв'язків дозволяють злочинцям не тільки здійснювати такі правопорушення на досить високому рівні, але і постійно винаходити нові способи досягнення злочинного результату.

В якості головних стратегічних задач нашої держави і найважливіших пріоритетів розвитку суспільства, на сьогоднішній день, виступає планомірне і якісне підвищення рівня життя людини, поетапний розвиток соціальної сфери. Право громадян на житло конституційно закріплено правом приватної власності (ст. 41 Конституції України), більш того, охороняється правом на житло (ст. 47 Конституції України).

Суспільні відносини, що складаються в даному сегменті ринку, виявилися «привабливим» середовищем для осіб, які мають корисливі цілі збагачення за рахунок громадян, які мають грошові кошти на придбання вторинного і будівництво первинного житла.

Немає сумніву в тому, що в даний час тема шахрайства на ринку житлової нерухомості є актуальною і злободенною. Нерухомість - одна з найбільш прибуткових галузей економіки, тому рівень криміногенності в цій області з кожним роком зростає, а недосконалість нашого законодавства, правова безграмотність населення, наявність корупційних зв'язків дозволяє злочинцям не тільки здійснювати такі правопорушення на досить високому рівні, але і постійно винаходити нові способи досягнення злочинного результату.

Високий ступінь суспільної небезпеки шахрайства в сфері обороту нерухомого майна обумовлений, перш за все, заподіянням значного матеріального збитку, оскільки для переважної більшості громадян - це їх єдине надбання, яке має вкрай високу, у порівнянні з доходами, грошову вартість. Втрата житла в результаті злочину рівносильна життєвій катастрофі. Крім того, значної шкоди завдається і державі в формі недоотриманих податків, передбачених при здійсненні операцій в даній сфері.

В результаті здійснення шахрайства з нерухомістю в житловій сфері, власник позбавляється можливості володіти, користуватися і розпоряджатися своїм житловим приміщенням, в тому числі відчужувати його у власність іншим особам, передавати їм, залишаючись власником, право володіння, користування і розпорядження.

Житлова сфера - область громадських відносин, що пов'язана із задоволенням житлових потреб людини. Вона містить в собі три основні групи відносин :

1) відносини, зумовлені створенням об'єктів житлової сфери;

2) відносини, що виникають у зв'язку з обігом об'єктів житлової сфери;

3) відносини, спрямовані на забезпечення комфортного проживання.

У науковій літературі існує поняття «обороту нерухомості», яке можна використовувати стосовно обороту житлових приміщень. Оборот нерухомості («житлових приміщень») - сукупність всіх юридично значущих дій, що тягнуть за собою виникнення, обмеження (обтяження) або перехід права на нерухоме майно (житлове приміщення).

Основна умова, яка гарантуватиме «чистоту» цивільно-правової операції з об'єктом нерухомості є наявність документів, що безперечно свідчать про те, в чиїй власності знаходиться відчужуваний об'єкт житлової нерухомості. Закріплення права власності на будь-яку нерухомість, в тому числі житлову, здійснюється в результаті укладання цивільно-правової угоди (договору купівлі-продажу, дарування та ін.), або при переході права державної або комунальної власності в приватну, або в результаті будівництва житлового будинку на земельній ділянці.

Потрібно враховувати, що коли йде мова про предмет шахрайства з нерухомістю в житловій сфері, то мається на увазі право на нерухомість. Нерухоме майно, не може бути за загальним правилом переміщено в просторі, тому предметом воно не є, відповідно злочинець заволодіває правом на об'єкт нерухомості.

У загальному вигляді способи шахрайських дій у сфері нерухомості можна класифікувати наступним чином:

* шахрайство під час купівлі-продажу житлової нерухомості, а також при вчиненні інших угод цивільно-правового характеру з переходом права власності на об'єкт житлової нерухомості;
* шахрайство при оренді житлових приміщень, коли мова йде тільки про право користування житловим приміщенням за плату;
* шахрайство в сфері житлового будівництва.

У роботах багатьох фахівців відзначається, що спільними ознаками даних злочинів є:

* багатоепізодність;
* тенденція до зростання групових видів шахрайств, в тому числі до формування організованих злочинних формувань;
* ускладнення схем цивільно-правових угод з нерухомим майном як основний спосіб приховування слідів злочину;
* різноманіття способів скоєння шахрайств;
* особливий предмет посягання.

Слід погодитися з висновком про те, що злочини в сфері житлової нерухомості відбуваються не спонтанно, а після проведення підготовчих заходів або після розроблення певного «сценарію» дій. Такі висновки випливають з аналізу кримінальних проваджень про шахрайства даного виду (майже 85% кримінальних проваджень).

За статистикою, шахраями частіше виявляються продавці. Як правило, в лапи до аферистів потрапляють найчастіше самостійні покупці, які з міркувань економії нехтують професійною допомогою юристів і ріелторів. Однак бездумно довіряти останнім теж не варто: серед ріелторів теж є шахраї - так звані «чорні ріелтори».

Нижче наведено одні із найбільш розповсюджених ситуацій шахрайства у сфері нерухомості, з якими стикається кожна друга людина.

Поширеною є наступна ситуація: ви хочете продати квартиру і звертаєтесь до агентства нерухомості, обравши не одне з найбільших і найвідоміших, а невелике, зате те, що пропонує свої послуги за низькими цінами. У цій маленькій конторі вас зустрічають дуже доброзичливо, переймаються вашою ситуацією, обіцяють знайти покупця якомога швидше. Дуже часто агенти-шахраї володіють навичками впливу на психіку і активно застосовують різні методи – на кшталт гіпнозу. У підсумку ви укладаєте з цією фірмою договір, і ріелтори починають пропонувати вам на розгляд варіанти, але все не те. Нарешті ви втрачаєте терпіння і приходите до офісу, щоб забрати документи на квартиру і знайти іншого посередника. Але співробітники вказують вам на пункт підписаного особисто вами договору, за яким ви не маєте права продавати свою квартиру без участі даного агентства протягом певного терміну. Тут також присутній і інший пункт, який говорить, що при достроковому розірванні договору з вашої ініціативи ви зобов'язуєтесь виплатити агентству 0,5% від продажу квартири в якості компенсації.

Широку популярність здобули так звані інформаційні агентства - шахраї, які працюють не тільки на ниві продажу житла, а й оренди. Вони спеціалізуються на продажі баз даних продавців і орендодавців квартир (нібито без посередників). Поширеною є наступна ситуація: ви вирішили, що користуватися послугами ріелторів не станете - дорого, але, почавши шукати варіанти безпосередньо, без посередників, через газети та приватні оголошення, натикаєтеся все на тих же ріелторів. І тут несподівано вам попадається інформація про фірму, яка продає базу даних реальних власників житла, які бажають продати або здати в оренду свої квартири. І коштує це задоволення всього нічого - від декількох сотень до 1000 гривень, що не йде ні в яке порівняння з комісійними агентові. Але, як відомо, скупий платить двічі, і, почавши обдзвонювати номери з цієї бази, ви виявляєте, що 50% з них - «мертві» (не відповідають або не існують), а що залишилися 50% - варіанти вже проданих або зданих квартир.

Ситуація: квартира оглянута, недосвідчений агент і покупець потисли один одному руки, вручений задаток, який цей агент тут же передав продавцям квартири. Ті його взяли і від угоди відмовилися. Покупець вимагає своє, а агент лише розводить руками. Однак професійні ріелтори не віддають завдаток продавцям, а зберігають його до завершення угоди. Якщо ж ви вирішили домовлятися з власниками квартир безпосередньо, то тут все ще складніше: серед них відсоток аферистів набагато вище, ніж серед ріелторів.

Слід враховувати, що у шахраїв можуть бути скрізь свої люди. Найпоширеніший варіант - підставний нотаріус. Аферист пропонує зареєструвати угоду в обхід величезних черг через його «знайомих» співробітників. Поки йде «реєстрація» (протягом години-півтори), а покупець вже віддав свій паспорт, шахраї встигають з'їздити в банк і зняти з відповідального зберігання гроші, які для забезпечення безпеки угоди туди поклав покупець.

Тут знову ж найчастіше жертвами шахраїв стають ті, хто пускається на самостійні пошуки квартири, не бажаючи платити агентам. Шахрай представляється або хазяїном житла, заволодівши його паспортом, або ж видає себе за єдиного власника квартири, в той час як там проживають його близькі родичі, що теж мають право на житлову площу. Радісний квартиронаймач приїжджає з речами, а на порозі його зустрічає справжній господар або його дружина / брат / сестра, які - ні сном, ні духом про те, що квартира здавалася.

Особливо великий ризик, коли ви вдаєтеся до послуг приватного ріелтора, який працює на себе, а не на агентство. Уявіть, що ви зняли квартиру на тривалий термін. Заплатили хазяїнові за перший місяць і так звану заставу за останній, а також комісійні ріелтору. А через пару тижнів (а то й раніше) господар навідується до вас і повідомляє: змінилися обставини, і він передумав здавати квартиру. Повертається вам, в кращому випадку, лише застава. Суть махінації - у змові господаря і ріелтора: комісійні вони ділять порівну і здають цю квартиру щомісяця.

Способи вчинення шахрайських дій при відчуженні житлових приміщень досить різноманітні. Одним з них є відчуження житлової нерухомості без відома законного власника шляхом підробки документів. Найчастіше злочинці користуються тимчасовою відсутністю потерпілого або, знаючи, наприклад, про його пристрасть до алкоголю, навмисно підтримують цей згубний потяг. Одночасно з цим шахраї ведуть роботу по переоформленню житла.

Ще одним класичним прикладом вчинення даного шахрайства є заволодіння житловими приміщеннями громадян під приводом купівлі їм іншого житла (зазвичай в іншій місцевості) з перерахуванням доплати. Власнику житлової нерухомості пропонують обмін на житлове приміщення в іншій місцевості з доплатою, але в результаті потерпілий залишається або без житла, або без обіцяної доплати.

Зміни в економіці Україні, що відбулися в останні роки, характеризуються деякою стабілізацією і зростанням добробуту населення, утворенням так званого середнього класу. Ці процеси закономірно пов'язані зі збільшенням обсягу будівництва різних об'єктів нерухомості за рахунок особистих коштів громадян, які прагнуть вкласти заощадження в тому числі в будівництво нерухомості. Все більшою популярністю користується проживання в котеджних селищах, індивідуальних будинках, розташованих в межах міста. Дана ситуація особливо характерна для великих міст. Будівництво відповідних об'єктів пов'язане з оборотом істотних грошових коштів, що створює певну привабливість для злочинців.

Сприятливу обстановку для здійснення розкрадань в сфері будівництва створюють невпорядкованість діяльності в сфері даних послуг, велика кількість осіб, що неправомірно здійснюють цю діяльність, відсутність усталеної слідчої та судової практики по зазначеній категорії проваджень.

Останнім часом широкого поширення отримало пайове будівництво, а саме залучення грошових коштів громадян в будівництво багатоквартирних будинків з подальшим наданням таким особам житлових приміщень.

Дана форма привертає як пайовиків, так і будівельні організації, які виконують відповідні будівельні роботи. Пайовиків вона привертає тим, що вони отримують можливість в досить короткі терміни за вигідною для себе ціною отримати житло. Забудовників (будівельні організації) вона приваблює тим, що вони мають можливість вести будівництво і отримувати прибуток, не вкладаючи своїх коштів, оскільки будують за рахунок коштів пайовиків.

Така схема взаємовідносин виглядає ідеально, оскільки максимально відповідає інтересам сторін відповідного правочину. Однак ця ідеальність розбивається об практику укладення названих угод. Пов'язано це з тим, що їх досить складна структура представляє інтерес не тільки для правопорядних громадян, а й для шахраїв. Шахраїв тут привертає те, що інтерес до названих операцій у громадян надзвичайно великий, і вони готові витрачати значні кошти. Причому бажання отримати житло буває настільки великим, що громадяни втрачають будь-яку обачність. Крім того, шахраїв в цих угодах приваблює те, що вони досить складні, завдяки чому є можливість замаскувати свій злочинний інтерес.

Особливістю будь-якого шахрайства є те, що воно маскується під цілком законні дії. Ззовні воно схоже на звичайнісінькі угоди. Це необхідно для зловмисника тому, що змушує повірити жертву в порядність шахрая, в те, що ніякого обману немає, все виключно засноване на порядності і на точному дотриманні закону. Більш того, шахрай прагне запевнити в тому, що він сам побоюється обману і це є причиною, по якій їм виконуються окремі дії, якими він прагне себе убезпечити.

Хоча саме ці дії часто виявляються елементом обману, завдяки яким вдається перевести у свою власність значні грошові та інші кошти. Часто шахраї ще більше ускладнюють відповідну угоду для того, щоб складно було розібратися в її суті. Спостерігається взаємозв'язок між механізмом здійснення угоди і способом здійснення шахрайства. Складний механізм угоди часто є сприятливим для здійснення шахрайства. Сам механізм здійснення шахрайства - це спотворений механізм здійснення відповідної угоди. Тобто мають місце взаємозв'язки і взаємозумовленість між механізмом здійснення угоди і способом здійснення шахрайства. Шахрай завжди при плануванні детально вивчає особливості механізму відповідної угоди для того, щоб використовувати її в своїх інтересах.

Спосіб шахрайства ґрунтується не тільки на механізмі виконання відповідної угоди, але і на певних психологічних процесах, які шахрай прагне використовувати в своїх інтересах. Так, при шахрайстві в сфері житлового будівництва використовується бажання людини отримати житло. Використовується те, що потреба в житлі - це одна з найважливіших потреб людини, яка визначає в ньому соціальну істоту. Крім того, задоволення цієї потреби створює у людини відчуття комфорту, влаштованості, сприяє позитивному сприйняттю оточуючого світу.

Наявність житла є показником соціального статусу відповідної людини, що також важливо, оскільки дозволяє визначити власну значимість для суспільства. Це враховується шахраями. Вони часто прагнуть ще більше «підігріти» інтерес відповідних осіб до придбання житла. На тлі цього вони розраховують притупити увагу потенційних жертв до здійснюваних ними дій в рамках відповідної угоди.

Даний психологічний механізм також використовується при плануванні здійснення шахрайства, він береться до уваги при виборі способу вчинення злочинів даного виду. Цим пояснюється той ажіотаж, який прагнуть підтримувати шахраї навколо можливості громадян придбати відповідне житло.

Крім складності угоди, що укладається з придбання житла і підтримки ажіотажного на нього попиту, який обирається, при обранні способу шахрайства можуть братися до уваги також технологічні особливості будівництва.

Але це не у всіх випадках. Так, названі особливості беруться до уваги в тих випадках, коли зловмисник прагне отримати дохід за рахунок неякісних матеріалів і неякісного виконання будівельних робіт, коли він порушує технічні вимоги, що згодом впливають на загальну якість проведених робіт. Крім розкрадання грошових коштів в цьому випадку в наявності і те, що набувач житла ставиться в небезпечне становище користувача даного житла, життя і здоров'я якого знаходяться під загрозою через можливості обвалення житла у результаті неякісно виконаних будівельних робіт.

При цьому обман тут стосується не стільки самого факту надання житла, скільки якості цього житла, оскільки відповідні договори передбачають якісне житло. При цьому такий вид обману виявляється, як правило, не відразу, і навіть не на рік придбання житла, а багато пізніше. При цьому досить складно буває довести, що дійсно мав місце обман, а не випадковість, яка привела, наприклад, до обвалення або до прояву будь-яких інших недоліків.

Що стосується України, нижче наводиться перелік найбільш гучних кримінальних проваджень відносно шахрайства у сфері будівництва первинного житла.

Найгучнішою аферою останнього десятиліття стали об'єкти Войцехівського і діяльність його компанії Товариства з обмеженою відповідальністю (далі – ТОВ) «Укоінвестбуд». До її складу входить ще понад 15 дрібних фірм, які також здійснювали будівництво з порушеннями законодавства. В цілому було розпочато зведення більше 40 новобудов столиці, які залишилися недобудованими.

Покупцям пропонувалися привабливі умови розстрочки і знижки 10-15%. Це вигідно відрізняло цю компанію від інших компаній, тому інвестори користувалися нагодою і з великим ентузіастом несли гроші в відділ продаж. На хвилі такої затребуваності одну і ту ж квартиру вдавалося продати по кілька разів. Крім житлових комплексів, компанія реалізовувала і комерційну нерухомість (торговельні центри). З ними обставини складалися приблизно таким же чином.

Вкладники ще не знали, що у компанії немає дозвільних документів на будівництво, є проблеми з термінами оренди землі, а її цільове призначення не відповідає фактичному будівництву. Пізніше ці та безліч інших причин не дозволили ввести будинки в експлуатацію і отримати інвесторам свідоцтво про право власності.

Керував усіма компаніями Анатолій Войцехівський, проти якого було розпочато 46 кримінальних проваджень. Його арешт тривав всього місяць, після чого він був випущений під заставу. Це дозволило Войцехівському покинути країну і ховатися на території Російської Федерації.

У лютому 2019 року Печерський районний суд Києва (справа № 757/1175/19-к) наклав арешт на 14 житлових комплексів, побудованих шахрайської компанією, і передав в управління Національному агентству України з питань виявлення, розшуку та управління активами, отриманими від корупційних та інших злочинів.

Інші українські компанії відмовилися добудовувати житловий комплекс (далі – ЖК) Войцехівського, тому обдуреним інвесторам довелося звертатися до суду, створювати свій житлово-будівельний кооператив і продовжувати будівництво самостійно. На це зважилися не всі. До того ж, без наявності дозвільних документів та сертифікатів відповідності, житлові комплекси все одно не можуть повноцінно обслуговуватися. До них відмовляються проводити комунікації, встановлювати ліфти і виникає ряд інших проблем.

Великим жалем і подивом є той факт, що квартири в недобудованих житлових комплексах досі доступні у продажу за заниженими цінами і активно рекламуються.

Ще одна компанія «Еліта-Центр» десяток років асоціюється з найбільшим обманом. Як і в вищеописаній історії, компанія продавала «повітря», роблячи це за заниженими цінами і досить успішно, адже величезна кількість квартир була продана кільком власникам (у судовій справі відображено, що постраждали 1759 вкладників). Всього передбачалося, що в «уявному» ЖК буде 1200 апартаментів. Звичайно ж, будівництво не було закінчено і відбувалося для відведення очей. Загальна сума, яку отримали шахраї від інвесторів, оцінюється приблизно в 400 млн. грн.

Організатором афери був Олександр Волконський, справжнє ім'я - Олександр Шахов, стосовно якого було відкрито кримінальне провадження за фактом шахрайства. В результаті він був затриманий і пробув у слідчому ізоляторі (далі – СІЗО) 7,5 років, але підлягав достроковому звільненню відповідно до «Закону Савченко». Йому вдалося втекти з під домашнього арешту і довгий час переховуватися. У 2018 році Олександра знову спіймали при спробі здійснити чергову аферу. Як і минулого разу, уникнути кримінальної відповідальності йому не вдалося.

З 2011 року міська влада намагається залагодити конфлікт, видаючи постраждалим житло, але обдурених вкладників на сьогоднішній день все ще залишається більше тисячі.

Будівництво комплексу ЖК «Жуляни» почалося ще в 2014 році і з тих пір заморожено через невідповідність цільового призначення землі, порушень договору оренди і технологічних дефектів.

Ділянка в Державному земельному кадастрі позначена «для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», що не передбачає житлових будівель вище 4 поверхів і комерційного призначення.

ЖК «Жуляни» за планом проекту - 4-секційний будинок різної поверховості (від 9 до 16) з розвиненою та упорядкованою внутрішньою інфраструктурою, але об'єкт заморожений, подальше будівництво неможливо, а зведена 1-ша секція не може бути введена в експлуатацію через численні порушення законодавства. За підсумком вкладники залишилися без житла і грошей.

ЖК «Villa Sofia» - це житловий комплекс в с. Софіївська Борщагівка, який складається з будинку з 6-ми секціями по 4 поверхи кожен. Він не має дозвільної документації, а також його цільове призначення не відповідає дійсності. Як і у випадку з ЖК «Жуляни», земля призначена для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Споруда житлового комплексу з комерційним призначенням суперечить цьому. Проте, на тлі судових розглядів, будинок був добудований в 2017 році, а його вкладники заселені (всі квартири були продані). При цьому, згідно з постановою Великої палати Верховного суду, будинок підлягає знесенню, а замовник будівництва, Діана Дідик, звинувачується в ухиленні від сплати податків в особливо великих розмірах і на її майно накладено арешт.

Незважаючи на те, що бажаючих взяти пайову участь в будівництві ЖК «Коцюбинський» було багато, навіть занадто (пізніше був помічений подвійний перепродаж квартир), процес зведення ЖК швидко занепав, а потім і зовсім заморозився. Виявилося, що кошти з рахунків девелопера і генерального підрядника зникли. Забудовник був штучно доведений до банкрутства і на місці старої компанії виникло товариство з обмеженою відповідальністю «Аверс-Сіті».

Головні кредитори - Надра Банк і Альфа Банк, подали в суд на компанію-забудовника, так як сума неповернених кредитних коштів склала майже 300 млн. грн., внаслідок чого нерухомість перейшла в якості застави фінансовим структурам, а інвестори не могли отримати квартири у власність. До того ж, дома не були добудовані. Через деякий час банки спільно зайнялися реалізацією проекту і зведення було завершено. Нові секції поспішно здали в експлуатацію, але деякі з них на той момент були без комунікацій і ліфтів.

Проаналізувавши численні способи шахрайства у сфері нерухомості, можна дійти висновку, що для успішного досудового розслідування завжди необхідне знання способу вчинення злочину. Вже на момент початку досудового розслідування бажано, щоб слідчий хоча б в загальних рисах знав спосіб, яким було скоєно відповідний злочин. Важливо це для того, щоб своєчасно провести слідчі (розшукові) дії, за допомогою яких будуть виявлені і закріплені відповідні докази.

Це важливо тому, що шахрайство в сфері будівництва житла завжди включає в себе механізми, завдяки яким є можливість швидко і безслідно знищити докази, а ті, які неможливо знищити, представити як ті, що засновані на законному правочині. В ході проведення розслідування слідчий повинен завжди володіти ініціативою і упереджувати будь-які дії винних осіб, спрямовані на надання протидії встановленню істини у відповідному кримінальному провадженні.

З огляду на те, що кримінальні провадження даної категорії пов'язані з придбанням або відчуженням житлових приміщень, на початковому етапі розслідування дуже важливо допитати осіб, професійні знання яких мають безпосереднє відношення до вчинення цивільно-правових угод у сфері обороту нерухомості. Показання таких осіб, як співробітників реєстраційних органів, нотаріату тощо, можуть надати допомогу слідчому у встановленні кола підозрюваних осіб, визначенні способу вчинення, а також приховування злочину.

Досвід розслідування шахрайства в житловій сфері показує, що подальше слідство таких кримінальних проваджень здійснюється за різними організаційно-методичним схемами в залежності від ситуацій, що складаються.

Перераховані вище приклади є підтвердженням того, що правопорушники, як правило, використовують повно структурний спосіб вчинення шахрайства, тобто той, що містить підготовку, вчинення і приховування злочинного діяння; злочини завжди добре сплановані, а дії шахраїв продумані і послідовні. В якості підготовки шахраї здійснюють підбір житлового приміщення і попереднє спостереження за потерпілими, налагоджують зв'язки з працівниками паспортних столів, підшукують підставних осіб, набувають справжні або виготовляють відповідні підроблені документи.

Важливим фактором є і те, що в більшості випадків шахрайства в сфері нерухомого майна здійснюються організованими злочинними групами. Між їх членами розподіляються ролі, складаються різні так звані легенди. Щоб досягти поставленої мети, шахраї часто вступають в контакт з корумпованими чиновниками з різних організацій, що мають хоч якесь відношення до житлового комплексу.

Як свідчить статистика, в основному, злочинці заволодівають житлом громадян, які належать до так званої «групи ризику». Це самотні пенсіонери, колишні вихованці дитячих будинків, люди, які перебувають на обліках в різних диспансерах, а також ті, хто визнаний в судовому порядку недієздатним.

У кримінальних провадженнях відносно шахрайства у сфері нерухомості, правильна кваліфікація злочинного діяння ще на початковому етапі розслідування є запорукою якісного збору і фіксації доказової бази для успішного розслідування злочину на всіх наступних стадіях кримінального судочинства.

Існує висока латентність даного виду злочину, оскільки з моменту виникнення злочинного наміру до його реалізації проходить значний час, що дозволяє шахраям імітувати законну діяльність, обманювати постраждалих, вводячи їх в оману щодо виконання прийнятих на себе зобов'язань і приховувати сліди злочину.

Процес виявлення та розслідування шахрайств у сфері нерухомості істотно ускладнюється схемами і способами шахрайства, що динамічно змінюються в залежності від ситуації з законодавчим регулюванням ринку нерухомості, від попиту на об'єкти нерухомого майна регіону, що вимагає постійного вивчення та узагальнення практики розслідування кримінальних проваджень даної категорії та розробки адекватних заходів реагування на виникаючі при цьому проблеми.

Досягнення успіху в розслідуванні досліджуваного виду шахрайства залежить не тільки від уміння слідчого аналізувати кримінально-правові ознаки діяння, отримувати і консолідувати фактичні дані, що входять до предмету доказування, а й у здатності зіставляти зібрану криміналістично значиму інформацію по конкретному кримінальному провадженню з типовою криміналістичною характеристикою даного виду злочину.

Сучасне наукове розуміння криміналістичної характеристики злочинів формувалося працями багатьох вітчизняних криміналістів і розуміється в даний час як самостійна приватна криміналістична теорія, здатна генерувати практичні знання про закономірності злочинної діяльності і тим самим сприяти виробленню нових методів розслідування. Більш того, дана характеристика визнається одним з інформаційних засобів розслідування.

Вивчаючи різні підходи до визначення поняття «криміналістичної характеристики злочину», її значення в правозастосовній практиці, визнаючи дискусійність цієї проблеми на сьогоднішній день, слід відзначити обґрунтованість точки зору А. Ф. Лубіна про те, що криміналістична характеристика виступає результатом дослідження механізму злочинної діяльності і служить основою для формування методики розслідування. І не так важливо кількість елементів, виділених в криміналістичній характеристиці виду злочинів. Головне - будь-який виділений структурний елемент в цій системі виступає в якості основи для версії. Якщо виділені елементи закономірно пов'язані між собою, то таким же чином - закономірно - між собою пов'язані і версії. Формування і дослідження криміналістичної характеристики виду злочинної діяльності має одночасно означати і створення передумов для формування ієрархічної системи типових версій в конкретну методику, яка перетворюється в системи обставин, що підлягають пізнанню і доведенню, що є метою будь-якої методики розслідування.

Втілені в формі криміналістичної характеристики закономірності злочинної діяльності є одним із дієвих інформаційних джерел не тільки по відношенню до заповнення невідомих на певний момент відомостей у кримінальній справі (матеріалах перевірки повідомлення про злочин), але і при плануванні розслідування, виборі тактично ефективних способів вирішення слідчої ситуації в цілому і складових її окремих елементів зокрема (наприклад, вибір тактично ефективних прийомів допиту з урахуванням сформульованих в криміналістичної характеристики особливостей способу вчиненого злочину за конкретними категоріями кримінальних справ).

Як справедливо зазначив Н. П. Яблоков, встановлення наявності в розслідуваному злочині будь-якого елементу з взаємозалежного ланцюгу з тим або іншим ступенем ймовірності може вказати на існування іншого, ще не встановленого елементу і визначити напрямки і засоби його пошуку. Стосовно досліджуваної теми, отримавши відомості про предмет злочинного посягання (житло, його характеристику), про потерпілого, можна встановити і досліджувати кореляційні зв'язки цих елементів з особистістю злочинця (ів), відповісти на питання, де і які сліди злочинної діяльності могли залишитися. Знання криміналістично значущих ознак злочинів даного виду і характеру взаємозв'язку між ними може бути використано в розслідуванні аналогічних злочинних діянь.

Структура криміналістичної характеристики в основному повинна відповідати структурі механізму досліджуваної злочинної діяльності (виду або групи злочинів), включати в себе блоки типових відомостей про різні елементи механізму вчинення злочину, взаємозв'язках і взаємозалежностях між ними.

Розглядаючи структуру криміналістичної характеристики злочину, вчені - криміналісти наділяють її властивістю динамічності і відзначають її відмінності в залежності від виду злочину, від його кримінально-правових і криміналістичних особливостей. У нашому випадку це шахрайство в сфері нерухомості.

Криміналістична характеристика шахрайства в сфері нерухомості є елементом приватної методики розслідування злочинних діянь аналізованого виду, що представляє собою складну систему типових відомостей, що розкриває закономірності і процеси здійснення розглянутих злочинів, поведінки злочинців, впливу на злочинну діяльність навколишніх умов (обстановки), а також протидії її виявлення та розслідування.

Вивчення кримінальних справ про шахрайство в сфері нерухомості дозволяє виділити наступні елементи криміналістичної характеристики:

* час, місце і обстановка скоєння злочинів досліджуваного виду;
* способи вчинення аналізованих злочинів;
* сліди злочину і механізм слідоутворення;
* особистість злочинців;
* особистість потерпілих.

При формуванні елементів структури даної характеристики, виходячи із сутності об'єкта, який вона характеризує (злочинна діяльність того чи іншого виду), необхідно враховувати і використовувати окремі істотні кримінально-правові та кримінологічні відомості про злочини понятійного і направляючого характеру. Інакше зазначена характеристика, як писав Н. П. Яблоков, втратила б свої правові орієнтири, що вимагають криміналістичного осмислення і опису, була б позбавлення всякого сенсу. З урахуванням особливостей предмета злочинного посягання по суті розглядаються два види злочинів: шахрайство на ринку первинного житла і шахрайство на ринку вторинного житла.

Проведений аналіз кримінальних справ дозволив встановити, що абсолютна більшість шахрайств зазначеної категорії (83%) відбувається в робочий час (з 10.00 до 20.00 годин), тобто в період функціонування офісів (компанії-інвестора, фірми-забудовника, агентства нерухомості, банківських організацій.), державних органів (державної реєстраційної служби України, бюро технічної інвентаризації, нотаріальних контор).

Пояснюється це тим, що даний вид шахрайства здійснюється за допомогою укладення документально оформленої угоди. Відмінною особливістю досліджуваної категорії злочинів є те, що час і місце їх вчинення не мають чітко окреслених меж. Часом здійснення шахрайства в сфері нерухомості найчастіше є досить тривалий проміжок між початком і закінченням злочину, а в сфері пайового будівництва житла шахрайства, як правило, є триваючими, що є однією з умов їх здійснення.

На ринку вторинного житла в робочий час (з 10.00 до 20.00 годин) відбувається 68% шахрайств. Різниця процентного співвідношення в даному випадку пояснюється особливостями обстановки і способу вчинення шахрайства (злочинний умисел може бути реалізований за місцем проживання потерпілого в неробочий час, наприклад, укладення договору).

Слід зазначити, що при вчиненні шахрайства в сфері пайового будівництва житла злочинець, виступаючи в ролі «продавця» нерухомості, укладає договір, за яким покупець зобов'язується перерахувати на розрахунковий рахунок організації (фірми-забудовника, компанії-інвестора, будівельного кооперативу і т.д.) певну грошову суму. Найчастіше гроші перераховуються в формі безготівкового розрахунку між покупцем і продавцем. У таких випадках відбуваються банківські операції з переказу грошових коштів, відстежуючи які можна визначити тимчасовий проміжок формування та подальшої реалізації злочинного наміру шахраїв.

Деякі особливості спостерігаються в часі вчинення шахрайства на ринку первинного і вторинного житла.

На ринку первинного житла це:

* дата укладення договору з потерпілим (наприклад, договір інвестування в пайове будівництво житла, що суперечить за формою складання вимогам відповідних нормативних актів);
* дата підписання, видачі, отримання необхідних документів (наприклад, дата підписання договору про пайову участь в будівництві житла, дата видачі довідки про склад сім'ї та реєстрацію її членів за місцем проживання за фактами шахрайства при отриманні житлових субсидій, дата отримання довіреності, що засвідчує право розпорядження житлом).

На ринку вторинного житла це:

* дата подачі документів на реєстрацію (наприклад, дата подачі на реєстрацію документів з купівлі-продажу нерухомості);
* дата підписання документів, що надають злочинцеві правомочності на розпорядження житловим майном (довіреність, договір дарування, ренти з довічним утриманням).

Місце злочину, як на ринку первинного, так і на ринку вторинного житла, характеризується етапністю реалізації злочинного наміру, тобто здійснення основних злочинних дій, що зобов'язує слідчого доводити поетапно факт виникнення злочинного наміру, початком злочинної діяльності, її продовження та закінчення. При цьому кожен етап злочину пов’язаний з місцем його вчинення, що ускладнюється розмитістю тимчасового параметру діяння.

Як відомо, будь-яка угода в сфері обігу житла передбачає складання певного документа (договір купівлі-продажу, договір пайового будівництва житла, довіреність на вчинення правочину з житлом, квитанції про оплату) і здійснення відповідного юридичного факту (державна реєстрація права власності на нерухоме майно та угод з ним).

Доведеність вчинення юридичного факту, наявність підтверджуючого угоду документа, служить орієнтиром для визначення часу вчинення злочину, тобто дати, (а по можливості години і хвилин), коли злочинець (злочинці) здійснювали ті чи інші дії, оформляли, або отримували документи, що дозволяє деталізувати часовий проміжок формування та реалізації злочинного наміру.

Відповідно на ринку первинного житла найчастіше такими є: офіс фірми-забудовника, установи державної реєстрації угод з нерухомістю. На ринку вторинного житла це: нотаріальні контори, місце проживання потерпілого та інші приміщення, де оформлялися документи, що підтверджують факт угоди. Як на ринку первинного, так і на ринку вторинного житла в разі встановлення місця виготовлення, придбання або збуту підроблених документів, що використовуються при вчиненні злочину, підлягає встановленню коло осіб, причетних до виготовлення та збуту підроблених документів у взаємозв'язку з місцями їх виготовлення і збуту.

Таким чином, вивчивши нормативно-правову базу, що регламентує порядок здійснення угод з житлом і правила документообігу в даній сфері, можна встановити місця знаходження необхідних документів, які, крім того, часто стають місцем скоєння шахрайства.

Доведення зазначених обставин проводиться за допомогою проведення огляду місця події, допитів потерпілого, свідків, проведення виїмок, обшуків, проведення криміналістичних експертиз. Крім того, отримання криміналістично значимої інформації щодо часу і місця вчинення злочину можливо шляхом проведення оперативно-розшукових заходів (спостереження, проведення опитувань, наведення довідок, прослуховування телефонних переговорів та ін.).

Найважливішим елементом криміналістичної характеристики злочину є сукупність даних, що визначають спосіб його здійснення, в якому при вчиненні шахрайства в сфері обігу житлової нерухомості, у вигляді матеріальних, ідеальних і віртуальних слідів відображається інформація про особу злочинця, про засоби і методи, які він використовує. В. А. Образцов зауважив, що: «пізнання способу вчинення злочину, можна розглядати як метод практичної діяльності, як один із шляхів встановлення істини по схемі - від способу вчинення злочину до його розкриття».

Слід, однак, відрізняти кримінально-правову та криміналістичну характеристику способу вчинення злочину. Криміналістичне значення способу вчинення злочину є більш ємним. Для його розгляду необхідно виходити із загальних положень криміналістичних навчань про спосіб вчинення злочину, зміст яких зводиться до деталізації цього поняття, тобто до встановлення і вивчення всіх обставин, які є значущими для розробки засобів, прийомів і методів розкриття, розслідування і попередження злочину.

На думку Д. В. Астаф'єва безпосередній спосіб вчинення злочину є найважливішою сполучною ланкою між суб'єктивним злочинним задумом і об'єктивними наслідками злочинного діяння. В силу цього, в результаті дії ефекту «двостороннього відображення» саме спосіб вчинення злочину є основою всього механізму криміналістичного слідоутворення.

Фактичні відомості про спосіб вчинення злочину, містять колосальний обсяг криміналістично значимої інформації про засоби і механізмі скоєння злочину, про особу злочинця, умови і обстановку, в якій він готувався до скоєння злочину.

За характером здійснення даний вид злочину відрізняється тим, що маскується під цивільно-правову угоду. Ця обставина в ряді випадків, значно ускладнює встановлення суб'єктивної сторони злочину. Крім того, «цивільно-правова форма» сприяє і високому ступеню латентності шахрайств у сфері купівлі-продажу нерухомості. Правоохоронні органи нерідко в подібних випадках відмовляють у кримінальному переслідуванні, зважаючи на наявність цивільно-правових відносин, нібито які підлягають вирішенню в цивільно-процесуальному порядку.

З іншого боку, потерпілі зацікавлені перш за все у відновленні своїх майнових прав, що також сприяє «перетіканню» досліджуваної категорії проваджень з кримінального процесу в цивільний. Наявність цивільно-правової відповідальності не повинно виключати відповідальності кримінальної, тому слідчим органам і прокуратурі на стадії досудового розслідування слід ретельно аналізувати всі обставини провадження і не допускати необґрунтованих відмов.

*Апробація результатів дослідження.* Результати кваліфікаційної роботи були обговорені на засіданнях кафедри кримінального права та правосуддя Запорізького національного університету.

# ПРАКТИЧНА ЧАСТИНА

2.1 Криміналістична характеристика шахрайства у сфері нерухомості

Повністю охоплює інформаційне поле злочину така система **елементів криміналістичної характеристики:**

а) спосіб вчинення злочину;

б) матеріальні сліди і їх взаємозв’язок;

в) ідеальні сліди;

г) особа найбільш ймовірного зловмисника;

ґ) предмет злочинного посягання (ситуативно);

д) обстановка вчинення злочину (ситуативно);

е) особа потерпілого.

Колектив авторів (В. Ю. Шепітько, В. О. Коваленко, В. А. Журавель) зазначають, що

**спосіб учинення злочину** (modus operandi system) свідчить про те, *яким чином особа здійснює суспільно небезпечну дію, які прийоми, методи і засоби вона застосовує для цього.*

характерний, передусім, для **злочинної дії як активної, вольової суспільно небезпечної поведінки особи.**

**Способи** вчинення злочинів є **повторюваними.**

***Повторюваність способів учинення злочинів*** *пов’язана з повторюваністю об’єктивних і суб’єктивних чинників, що їх визначають.*

*Узагальнення слідчої практики дає змогу встановлювати* ***типові способи вчинення різних видів злочинів***

**Обрання способу** вчинення злочину **пов’язане з особливостями особи злочинця** (стать, вік, судимість, наявність або відсутність злочинного досвіду тощо) і об’єкта злочинного посягання (віктимність жертви, відсутність охорони майна та ін.).

**Спосіб вчинення злочину й інформація про нього є основою для:**

розроблення криміналістичних характеристик окремих видів злочинів;

виявлення взаємозв’язку між структурними елементами характеристики (спосіб вчинення – особа злочинця; спосіб вчинення – «слідова картина»; спосіб вчинення – предмети посягання тощо);

побудови та висунення версій;

планування розслідування;

розроблення особливостей тактики провадження слідчих (розшукових) дій;

прогнозування механізму вчинення конкретного виду злочинів;

профілактики попередження злочинів.

**триланкова**, що складається з дій суб’єкта злочину до, під час та після вчинення злочину

**дволанкова,** що включає в себе різноманітні комбінації елементів триланкової

**одноланкова** характеризує поведінку суб’єкта тільки під час одного злочинного діяння

**Н. П. Яблоков визначив таку структуру способу вчинення злочину:**

**Н. О. Опанасенко у загальному вигляді розглядає способи через:**

1) шахрайські дії 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.

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 діяннями, пов’язаними завершенням будівництва, здачею об’єктів в експлуатацію.

**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 шахраїв надавали перевагу земельним ділянкам, які знаходилися у престижних районах міста, біля водойм або близько паркової зони;

**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:**

**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.

**3) обрання схеми продажу об’єктів нерухомості в новозбудованому об’єкті** (Фонд фінансування будівництва (далі – 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) відроблялися (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;

**6) 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 робі та інших працівників компанії.** 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 угрупування 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 ому числі імітація ведення будівельних робіт. Так, потенційними інвесторами можуть демонструвати схеми майбутніх об’єктів нерухомості, чужі будівельні майданчики, будівельна техніка, вже збудовані будинки тощо.

**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.

**Аналізуючи способи дій на ринку первинної нерухомості, шахрайство може вчинятися**

особами, котрі мають офіційний дозвіл на забудову (здійснюють обман у намірах) – 64%

особами, які ніякого офіційного відношення до забудови не мають – 36%

**Характерні риси всіх способів, за допомогою яких вчиняється шахрайство на первинному ринку нерухомості:**

заздалегідь продумані дії щодо заволодіння земельною ділянкою, на якій проводитиметься будівництво (як законним способом, так і шляхом самовільного захоплення – 96%;

отримання необхідних дозвільних документів на забудову (за допомогою підробки, фальсифікації даних або шляхом змови з державними органами) – 97%;

активна рекламна діяльність а створення позитивного іміджу компанії-забудовника – 94,5%;

добровільність укладання угоди та розуміння її змісту потерпілим, при цьому відсутність усвідомлення негативних наслідків у вигляді заволодіння грошима без наміру забудови – 87,5 %;

менший, у порівнянні з іншими видами шахрайств, психологічний вплив на свідомість потерпілого – 78 %;

наявність у потерпілого вибору у визначенні фірми-забудовника та самостійне прийняття рішення про придбання нерухомості за допомогою укладення договору з певною компанією – 84%;

тривала імітація забудови з метою затягування моменту усвідомлення потерпілим факту обману – 75%;

вміле маскування шахрайських дій під законну підприємницьку діяльність та висунення вагомих аргументів на свою користь у разі викриття – 86%;

посилання на форс мажорні обставини у разі невиконання зобов’язань, які заздалегідь були придумані шахраями тощо.

Так, Н. В. Павлова наводить

**узагальнену класифікацію дій щодо вчинення шахрайства у сфері приватного житла,**

залежно від певних обставин,

а саме**:**

залежно від стадії відчуження житла;

за видом відчуження;

за кількістю суб’єктів, які суб’єктів участь у шахрайстві;

за кількістю об’єктів шахрайства;

за рівнем підготовки шахраїв;

за стосунками між шахраєм і потерпілим;

за об’єктивною стороною шахрайства;

за змістом вчинюваних шахрайських дій.

|  |
| --- |
| **При цьому, Н. В. Павловою докладно розписано саме способи, критерієм яких є «зміст вчинюваних дій», серед яких найпоширенішими є:** |
|  |
| використання фіктивної посередницької фірми та фіктивної нотаріальної контори; |
|  |
| пропозиція обміну меншої житлової площі на більшу з доплатою або відмова надати потерпілому інше житло; |
|  |
| привласнення грошей без виконання умов, передбачених договором купівлі-продажу житла; |
|  |
| продаж житла без узгодження з членами сім’ї, які мають право власності на нього; |
|  |
| продаж житла, яке має юридичні обмеження або невиконані зобов’язання та ін. |

**Д. А. Птушкін систематизував способи учинення шахрайства у сфері нерухомості і здійснив їх класифікацію за такими підставами:**

шахрайство скоєно без відома законного власника нерухомості;

шахрайство учинено у присутності законного власника, який бере безпосередню участь у здійсненні правочину щодо купівлі-продажу нерухомості, а у подальшому в силу певних обставин стає потерпілим;

вчинення шахрайських дій із нерухомістю, власник якої помер або зник безвісті;

шахрайство вчинено щодо особи, яка має намір придбати нерухомість без виконання заздалегідь оговорених домовленостей.

**На думку О. В. Дикого, шахрайства в сфері обороту житлової нерухомості можна розділити на дві великі групи**

Шахрайства при оренді житла

Шахрайства при укладені інших договорів цивільно-правового характеру.

**Ознаки,що характерні для всіх способів вчинення шахрайства на вторинному ринку нерухомості:**

заздалегідь продумані дії щодо підшукування об’єкта нерухомості та збирання інформації щодо його власника (через рекламні оголошення у ЗМІ – 98% ;

надання переваги об’єктам нерухомості, що належить представникам «групи ризику» (одиноким пенсіонерам, сиротам, особам, які зловживають наркотичними засобами та спиртними напоями, особам, які знаходяться у місцях позбавлення волі та ін.);

попередня «психологічна обробка» потерпілого та входження до нього у тісний контакт з метою схиляння до укладання цивільно-правової угоди щодо об’єкта нерухомості, що йому належить – 92 %;

використання схильностей потерпілого до зловживання наркотичними засобами та спиртними напоями шляхом їх періодичного поставляння та укладання угоди з особою, яка знаходиться у стані наркотичного або алкогольного сп’яніння – 92%;

отримання необхідних документів для укладання подальших – цивільно-правових угод (за допомогою підробки, фальсифікації даних, шляхом змови з державними органами або заволодіння справжніми документами) - 98%;

пряме або опосередковане сприяння вчиненню шахрайських дій з боку державних службовців, правоохоронних органів та інших осіб, які на тому чи іншому етапі супроводжують угоди щодо нерухомості;

вміле маскування шахрайських дій під законні цивільно-правові угоди та висунення вагомих аргументів на свою користь у разі викриття – 86 %;

достатньо високий відсоток фактів заволодіння об’єктами нерухомості осіб, які не брали участь у здійсненні цивільно-правової угоди і не були поінформовані про це (наприклад, правочин здійснено під виглядом власника шляхом підробки документів та вступу у змову з нотаріусом та іншими особами, які супроводжують угоду щодо нерухомості);

високий відсоток вчинення шахрайських дій, пов’язаних із продажем частини об’єкта нерухомості, що є спільною власністю (діти, подружжя, спадкоємці);

використання у механізмі щодо заволодіння об’єктами нерухомості окрім шахрайських ще й дій, передбачених іншими статтями КК України.

|  |  |
| --- | --- |
| **Класифікація способів вчинення шахрайства на ринку нерухомості** | |
| ***1. Залежно від виду ринку нерухомості:*** | ***на первинному ринку нерухомості:*** |
| * заволодіння коштами інвесторів, призначеними для будівництва; |
| * здача в експлуатацію та набуття права в новобудові, що за низкою характеристик не відповідає заздалегідь оговореним умовам угоди (обман у намірах); |
| * шахрайські дії, пов’язані із придбанням права власності в новобудові за пільговими умовами (пільгові кредити на будівництво (придбання) доступного житла для учасників бойових дій, які брали участь в операції об’єднаних сил, внутрішньо переміщені особи, інваліди та ін. тощо); |
| ***на вторинному ринку нерухомості:*** |
| * шахрайські дії, пов’язані з відчуженням прав на нерухоме майно за цивільно-правовими договорами: купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання та спадщини або шахрайські дії при оренді об’єкта нерухомості. |
| ***2. Залежно від предмету злочинного посягання:*** | ***дії, спрямовані на шахрайське заволодіння коштами потерпілих без заволодіння правом на нерухомість:*** |
| * заволодіння коштами інвесторів без наміру виконання зобов’язань щодо забудови; |
| * заволодіння коштами, внесеними за оренду об’єкта нерухомого майна без наміру його здавати або не маючи на нього прав власності; |
| * заволодіння грошима, внесеними в якості завдатку на підтвердження цивільно-правових зобов’язань щодо укладання угод тощо; |
| ***дії, спрямовані на заволодіння правом власності на об’єкти нерухомості громадян (шахрайські дії при укладанні цивільно-правових угод щодо нерухомості, що належить особі на правах приватної власності);*** |
| ***дії, спрямовані на заволодіння об’єктами нерухомості юридичних осіб:*** |
| * змінення за допомогою підроблених документів та змови з державними особами даних про засновників, керівників підприємства тощо з метою його продажу іншій юридичній особі; |
| * внесення неправдивих відомостей до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з метою незаконних дій щодо нерухомого майна юридичної особи; |
| * перереєстрація права власності на третіх осіб шляхом несанкціонованого вручання в роботу ЕОМ, їх систем чи комп’ютерних мереж; |
| * шахрайські дії при наданні приміщень юридичних осіб в оренду (торгівельні площі, офіси, площі для надання побутових послуг тощо). |
| **3. Залежно від соціального статусу потерпілої особи** | * заволодіння грошовими коштами або правом на нерухомість осіб, які в силу певних вад (вік, хвороба) не можуть відстоювати свої права; |
| * заволодіння грошовими коштами або правом на нерухомість осіб, які відносяться до соціально-неблагонадійних прошарків суспільства (наркомани, особи, які зловживають спиртними напоями, особи, які знаходяться в місцях позбавлення волі та ін.); |
| * шахрайське заволодіння правом на об’єкти нерухомості, що належить пільговим категоріям громадян (учасники проведення ООС, внутрішньо переміщені особи, вихідці з дитячих будинків, інваліди та ін.); |
| * заволодіння грошовими коштами або правом на об’єкти нерухомості громадян, які є законослухняними, соціально-благополучними та матеріально-забезпеченими, однак в силу тих чи інших обставин стали потерпілими. |
| ***4. Залежно від усвідомлення факту шахрайства потерпілою стороною:*** | ***оформлення договору щодо відчуження об’єкта нерухомості без участі і відома власника:*** |
| * за підробленим дорученням; |
| * іншою особою від імені власника, підробка документів відносно згоди співвласника і продаж нерухомості, що є об’єктом спільної власності; |
| * використання факту «допомоги» органів та представників установ, що мають відношення до супроводження правочинів з нерухомістю; |
| ***законний власник бере участь в укладанні угоди, але в силу певних обставин стає потерпілим (юридична необізнаність, неуважність, самонадійність, довірливість тощо);*** |
| ***власник об’єкта нерухомості не бере участі в укладенні угоди внаслідок смерті (якщо у відношенні нерухомого майна померлої особи здійснюються шахрайські дії, потерпілими становляться законні спадкоємці, яких позбавили права спадкування цього майна, а в разі їх відсутності – держава). В основному реалізація цього способу здійснюється шляхом підроблення заповіту або шляхом підроблення свідоцтва про шлюб з померлою особою та реєстрації у його квартирі (минулими» числами.*** |
| ***5. Залежно від виду цивільно-правової угоди:*** | * шляхом укладання договору купівлі-продажу; |
| * шляхом укладання договору міни; |
| * шляхом укладання договору дарування; |
| * шляхом укладання договору довічного утримання; |
| * шляхом укладання договору спадщини; |
| * шляхом укладання договору іпотеки; |
| * шляхом укладання договору інвестування в будівництво; |
| * шахрайські дії при оренді об’єкта нерухомості. |
| ***6. Залежно від характеру протиправного впливу на потерпілого:*** | * до механізму щодо заволодіння майном (право на майно) потерпілого входять тільки обманні дії та зловживання довірою; |
| * із супроводженням психологічного або фізичного впливу на стадії підготовки: вбивство потерпілого та укладання угоди від його імені (за таких обставин позбавлення життя власника виступає як елемент підготовки) примушування виписати довіреність та продаж житла без відома потерпілого; |
| * із супроводженням психологічного або фізичного впливу на стадії приховування (вбивство потерпілого, свідків, нотаріуса, співучасників, погрози на їх адресу, пошкодження майна з метою зупинити звернення до правоохоронних органів та приховати факт злочину). |
| ***7. Залежно від наявності факту використання корупційних зв’язків з боку державних та правоохоронних органів:*** | із використанням зв’язків в органах влади, правоохоронних органах, органах нотаріату; |

Пошук матеріальних слідів вчинення шахрайства на ринку нерухомості повинен бути цілеспрямованим. Як правило, сліди містяться в тих документах, які фіксують:

1) процес звернення шахраїв до підприємств, установ, організацій з метою отримання дозволів на будівництво, виділення земельної ділянки, отримання документів, необхідних для укладання угоди щодо відчуження житла тощо;

2) процес укладання договору та його нотаріального посвідчення;

3) процес реєстрації речових прав на нерухомість;

4) фінансово-господарську діяльність суб’єктів підприємницької діяльності (компанії забудовника, ріелтерської компанії та ін.) ;

5) бухгалтерський облік та звітну інформацію ;

6) організаційно-розпорядчий характер діяльності;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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. | |
| 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’єктивні умови передбачають особливості правового регулювання будівельної діяльності, стан будівництва, особливості технологічного процесу здійснення будівельних робі та його етапів, стан документообігу та правозастосовної практики та ін. | |
| серед суб’єктивних виділяються особистісні якості всіх причетних до шахрайських дій осіб. | |
| **Місце злочину** - це ділянка або приміщення, де було вчинено злочин. Для обстановки вчинення злочину шляхом підробки або знищення номера ключовим є фактор місця злочину. | | |
| 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). |
| 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. |
| 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 більш «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 засвідчують 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.

у **невеликих містах та сільській місцевості і стосувалося малоповерхового будівництва**

**8 % випадків**

2.2 Організація і планування розслідування шахрайства у сфері нерухомості відповідно до типових слідчих ситуацій

6) визначення строків;

**Стосовно організації та планування розслідування шахрайства щодо об’єктів нерухомості громадян, то такими елементами мають бути**

1) отримання, вивчення та оцінка вихідної інформації про подію та співставлення її з типовими слідчими ситуаціями;

2) визначення завдань та напрямів розслідування залежно від слідчої ситуації, що склалася;

3) висунення версій;

4) визначення обставин, які необхідно довести;

5) визначення дій та заходів, спрямованих на вирішення завдань розслідування (їх вид, послідовність, організаційні та тактичні особливості здійснення);

7) виконавці та їх координаційні дії;

8) виконавці контролю;

9) забезпечення використання окремих техніко-криміналістичних засобів до проведення тих чи інших дій.

***Основні види слідчих ситуацій:***

**Сприятлива ситуація** складається за наявності достатньої інформації. Ситуація стає сприятлива, коли для її вирішення потрібно тільки забезпечити раціональну реалізацію можливостей (слідчих, оперативно-розшукових, громадських, організаційних).

**Несприятлива ситуація** складається, коли слідчому для її вирішення необхідно визначити заходи впливу, прийняти тактичне рішення та реалізувати його. Несприятлива ситуація частіше за все характеризується відсутністю достатньої інформації для її вирішення.

При **конфліктній ситуації** інтереси слідчого та учасників процесу розслідування не співпадають (наприклад, обвинувачений прагне приховати сліди злочину, не нести за нього відповідальність і т. ін.).

**Безконфліктна** слідча ситуація виникає, коли інтереси учасників розслідування співпадають.

**Типова ситуація** складається, коли при розслідуванні злочину діють загальні закономірності механізму вчинення злочину, утворення джерел доказової інформації. Для вирішення типових ситуацій застосовують заздалегідь розроблені програми діяльності слідчого, дізнавача.

**Специфічна** слідча ситуація складається за характерним збігом обставин, які потребують вибору нетипових засобів і тактичних прийомів вирішення.

**Початкові** слідчі ситуації виникають на стадії порушення кримінальної справи та на початковому етапі її розслідування.

**Проміжні** ситуації характерні для подальшого етапу розслідування (робочого етапу), вони можуть бути різних видів.

**Кінцеві** ситуації виникають при завершенні розслідування, оцінці його результатів, вони визначають, як закінчилося розслідування, які проблеми виникли у зв'язку з цим. Вирішення кінцевих ситуацій передбачає таку діяльність слідчого, яка завершує процес розслідування.

**Чинники, що впливають**

**на слідчу ситуацію:**

**а) інформаційні**

(дані про обставини вчинення злочину, про джерела отримання доказів, про обізнаність зацікавлених осіб про хід розслідування тощо);

**б) процесуальні й тактичні**

(можливість отримати і використати докази, тактичні особливості вирішення завдань розслідування);

**в) психологічні**

(взаємовідносини між слідчим і особами, які мають відношення до злочину);

**г) організаційні та матеріально-технічні**

(наявність необхідних сил та засобів, можливість їх використати).

**Компоненти слідчої ситуації:**

1. ***Компоненти психологічного характеру:***

стан слідчого; результат конфлікту між слідчим і конфронтуючими йому особами; сприятливий (безконфліктний) хід розслідування й ін.

***2. Компоненти інформаційного характеру:***

поінформованість слідчого (про обставини злочину, можливі докази, можливості їх виявлення й експертного дослідження, місця приховання викраденого майна, наміри протидіючих розслідуванню осіб тощо); поінформованість конфронтуючих слідчому осіб (про ступінь поінформованості слідчого і свідків, про виявлені і невиявлені докази, про наміри слідчого й ін.); наслідки розголошення слідчої таємниці і т.п.

***3. Компоненти процесуального і тактичного характеру:***

стан провадження в справі, докази і їх джерела; наявність надійних і ще не використаних джерел орієнтуючої інформації; можливість обрати потрібний запобіжний захід, провести конкретну слідчу (розшукову) дію; наявність тактичного ризику і можливості його мінімізації; протидія встановленню істини з боку злочинця і його зв'язків, тощо.

***4. Компоненти матеріального й організаційно-технічного характеру***:

наявність засобів передачі і прийому необхідної інформації з облікових апаратів органів внутрішніх справ, мобільність її пошуку за запитами; можливість мобільного маневрування наявними силами і засобами.

***Основні види слідчих ситуацій на початковому етапі розслідування шахрайств у сфері нерухомості:***

***Конфліктні :***

конфлікт виникає між слідчим і особами, що підозрюються у вчиненні шахрайства, у вигляді надання неправдивої інформації або відмови від надання показань, висунення погроз на адресу слідчого;

конфлікт виникає внаслідок надання потерпілим або свідками неправдивих показань, замовчування певних фактів, ненадання документів, які мають відношення до провадження;

конфліктність ситуації полягає у втручанні в процес прийняття процесуальних рішень з боку «впливових» осіб (державних службовців, керівників вищого рівня, представників прокуратури, суду, тощо);

конфліктність ситуації полягає у залякуванні слідчого з боку кримінальних структур і прийняття ним вимушених незаконних процесуальних рішень;

*за психологічним характером:*

є інформація про обставини вчинення шахрайства, особи злочинців невідомі;

є інформація про обставини вчинення шахрайства, особи злочинців невідомі, але є можливість їх встановлення;

є інформація про шахраїв, їх кількість, обставини та механізм вчинення шахрайства, сліди;

*за рівнем наявної інформації:*

***Неконфліктні :***

між слідчим й особами, що протистоять йому встановлено психологічний контакт, відбувається спілкування у формі надання показань, які мають високий рівень правди;

між слідчим, потерпілим та свідками встановлено психологічний контакт, відбувається спілкування у формі надання показань, які мають високий рівень правдивості;

втручання сторонніх осіб у процес прийняття процесуальних рішень відсутнє;

*за рівнем наявної інформації:*

є інформація про шахраїв, їх кількість, обставини та механізм вчинення шахрайства, сліди;

є інформація про обставини вчинення шахрайства, особи злочинців невідомі, але є можливість їх встановлення;

є інформація про обставини вчинення шахрайства, особи злочинців невідомі;

*за наявністю елементів процесуального і тактичного характеру:*

підозрюваного затримано, йому повідомлено про підозру, до нього обрано захід запобігання. Умови для проведення всіх можливих слідчих(розшукових) дій, негласних слідчих(розшукових) дій та інших організаційних заходів є сприятливими;

підозрюваного затримано, йому повідомлено про підозру, до нього обрано захід запобігання, але умови для проведення всіх можливих слідчих(розшукових) дій, негласних слідчих(розшукових) дій та інших організаційних заходів є несприятливими;

підозрюваного затримано, йому повідомлено про підозру, до нього обрано захід запобігання, але є достатні підстави вважати, що шахрайство вчинене у співучасті з іншими особами, інформація щодо яких відсутня;

особу (осіб), яка (які) вчинила (вчинили) шахрайство, встановлено, але наявні факти не надають достатніх підстав для повідомлення підозри та обрання заходу запобігання;

*за наявністю елементів матеріального та організаційно-технічного характеру:*

шахрайство вчинено з простим способом, що не зумовлює необхідність у застосування високих технологій, оперативно-технічних засобів, особливих спеціальних знань;

шахрайство вчинено з використанням сучасних технічних та програмних засобів, автоматизованих систем, спеціальних пристроїв, речовин. Рівень технічного оснащення територіального підрозділу дозволяє проводити заходи, спрямовані на розкриття та розслідування шахрайства;

шахрайство вчинено з використанням найсучасніших технічних засобів та програмного забезпечення. Рівень технічного оснащення територіального підрозділу є низьким і не дозволяє ефективно проводити заходи, спрямовані на розкриття та розслідування шахрайства.

**За обсягом** - загальні та окремі.

**За ступенем** конкретності - типові і конкретні версії.

**За часом побудови** - побудовані на початковому етапі розслідування і на подальшому.

**Класифікація версій:**

Будуються тільки реальні, засновані на фактах версії.

Версії повинні бути правильно логічно побудовані.

Потрібно будувати і перевіряти всі можливі версії.

**Правила побудови версій:**

**Типовими загальними версіями**

**щодо події в цілому є:**

1) шахрайство дійсно мало місце за таких обставин,

що випливають 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.

2.3 Тактика слідчих (розшукових) дій під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості

**При визначенні послідовності, черговості слідчих (розшукових) дій в першу чергу проводяться:**

- **слідчі (розшукові) дії, які є невідкладними** (огляд місця події злочину відразу після його виявлення; допит потерпілої особи, яка знаходиться в тяжкому стані; обшуки у підозрюваних та ін.);

**- ключові слідчі (розшукові) дії, які впливають на вирішення окремих завдань на якомусь етапі розслідування**, коли від їх результатів залежить визначення напряму розслідування (допит свідків-очевидців, потерпілих; призначення судово-медичної експертизи для встановлення причини смерті та тяжкості і характеру тілесних ушкоджень і т. ін.);

**- слідчі (розшукові) дії, проведення яких потребує тривалого часу** (виконання окремих доручень, проведення складних судових експертиз та ін.);

**- слідчі (розшукові) дії, результат яких має значення для перевірки декількох версій**

**Під час допиту використовують різноманітні тактичні прийоми, зокрема:**

відповідну постановку тих чи інших запитань;

пред’явлення речових і письмових доказів;

оголошення показань інших осіб;

допит на місці події;

При розслідуванні шахрайств, вчинених щодо об’єктів нерухомого майна громадян, ***першочерговою слідчою (розшуковою) дією є***

**допит**

***заявника (потерпілого)***

***свідків***

***підозрюваного***

роз’яснення суті наслідків вчиненого злочину;

переконання у необхідності надання допомоги розслідуванню;

звернення до позитивних якостей особи, тощо.

**Система тактичних прийомів допиту**

**виокремлює такі,**

**що мають на меті:**

встановлення психологічного контакту з допитуваним;

спонукання до давання правдивих показань;

уточнення свідчень і усунення в них суперечностей;

актуалізацію забутого в пам’яті допитуваного;

викриття неправди;

усунення неточностей у випадку добросовісної помилки.

**Коли потерпілий є власником нерухомості,**

**слід з’ясувати:**

***Питання, які стосуються статусу нерухомості та власників:***

* що собою становить нерухомість, щодо якої вчинено шахрайство;
* чи було нерухоме майно потерпілого приватизовано;
* за яких обставин потерпілий став власником даного житла (отримав у спадкування, придбав через укладання угоди купівлі-продажу тощо);
* чи була заборгованість за комунальними виплатами;
* наявність співвласників та їх попереднє ставлення до здійснення угоди, чи зареєстровані вони у житлі;
* причини продажу житла, чи не було осіб, які намагалися схилити до продажу, як виглядали, що при собі мали;

***Питання щодо обставин здійснення правочину:***

* де відбувався правочин, якими є ознаки обстановки, в якій здійснювалася угода, хто виступив ініціатором, чи угода посвідчувалась саме у цьому місті;
* хто ще був біля потерпілого, як виглядали ці особи, чи не залишили вони свої координати (копії документів, записи телефонів, написані вручну, тощо);
* скільки грошей повинен був отримати потерпілий згідно із домовленостями і скільки отримав;
* яке житло йому обіцялося (уразі обміну);
* як виглядала особа, яка посвідчувала правочин, чи не пред’являла документи, що посвідчують особу, чи не виникло у потерпілого підозри щодо цієї особи, що цьому сприяло;
* чи брав участь у здійсненні правочину ріелтор, чи знайомі вони були до здійснення угоди і хто його йому порекомендував;
* чи оформлялася довіреність на продаж житлового приміщення;
* якщо так, де та коли, ким і якими є інші обставини оформлення;
* хто саме отримав гроші за угодою;
* чи була передача грошей документально оформлена;
* чи не було фактів, які викликають підозру
* інші обставини угоди.

**З метою отримання інформації про особу злочинця у потерпілого необхідно з’ясувати такі питання:**

коли, за яких обставин потерпілий познайомився з шахраєм;

чи був знайомий він з шахраєм раніше, які були відносини;

якщо потерпілий не був раніше знайомий з шахраєм, то якими є зовнішні ознаки цієї особи, чи є факти, що дозволяють встановити цю особу (можливо, шахраї спілкувалися між собою і викрили себе певною інформацією);

в які рієлторські агентства звертався потерпілий, хто йому рекомендував іх, де було розміщено оголошення, хто звертався з приводу придбання нерухомості;

чи не передавав потерпілий якихось документів, що посвідчують його особистість, ідентифікаційний код, документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно, чи був потерпілий присутній при цьому, чи були свідки, які спілкувалися із «покупцями нерухомого майна»;

у кого були ключі від квартири, окрім потерпілого;

хто конкретно був присутній під час укладання угоди;

якщо умовою угоди було надання іншого приміщення, чи не вивозили потерпілого для попереднього показу цього житла.

хто знав про продаж житлового приміщення;

**Питаннями, спрямованими на встановлення корисливого мотиву у шахрая, є такі:**

чи був переданий аванс за житлове приміщення;

якщо так, то кому, в якій сумі і як це було оформлено;

як, кому і де передавалися гроші за житло, відразу або частинами;

як передачу грошей було оформлено;

чи вселився потерпілий відразу після передачі грошей і підписання договору за угодою в придбане житло, якщо ні, то з яких причин;

коли потерпілий зрозумів, що стосовно нього були вчинені шахрайські дії, і в чому вони полягали.

**Щоб спрямувати розслідування в бік встановлення шахраїв та можливих свідків,**

**у потерпілого необхідно з’ясувати**

До кого, за яких обставин потерпілий звернувся для придбання житла, яким чином відбувалося спілкування;

хто показував потерпілому житлове приміщення до угоди і кому передавався аванс;

хто був присутній при оформленні документів за угодою, чи пред’являлися документи, що посвідчують особу, документи на нерухомість, як ці особи спілкувалися між собою, яка поведінка викликала підозру тощо.

**Якщо особа стала потерпілим як наймач житла,**

**у неї слід з’ясувати:**

у зв’язку з чим, для яких цілей вона планувала орендувати житло;

чи зверталася в рієлторські агентства для пошуку житла, чи укладався договір на надання послуг, який відсоток передбачався для ріелтора;

якщо не звертався до рієлторського агентства, то яким чином дізнався про здачу житла;

якщо житлове приміщення було знайдено через оголошення в газеті, то яке їх найменування, дата, чи збереглося воно;

якщо житлове приміщення знайдено за допомогою мережі Інтернет, то коли і через який сайт, яким чином велася переписка, який номер телефону вказано в оголошенні, чи дзвонив потерпілий на цей номер;

яка вказувалася адреса, де знаходилося житло, яке підлягало оренди, що собою уявляло, чи відбувся попередній його показ;

чи складався договір найму;

якщо складався, то де і ким саме, які його умови;

чи були передані власником житла ключі від об’єкта нерухомості;

яким чином потерпілий розрахувався з ріелтором за надані послуги, як це документально було оформлено;

чи пред’являлися особою, що здавала житло, паспорт, а також документи на житло;

на чиє ім’я було оформлено житлове приміщення, чи стверджувала ця особа, що вона є власником нерухомості;

хто був присутній при передачі грошей, які ознаки цих осіб, чи не надавали вони номери телефонів і чи не було дзвінків на ці номери;

за яких обставин потерпілий дізнався, що житло належить іншій людині.

**Перед початком допиту свідків слідчому необхідно**

1. вивчити особу допитуваного, його соціальний статус, відношення до даного факту, рівень інтелектуального розвитку та інші характеристики, які визначають характер спілкування під час допиту;
2. ознайомитися зі спеціальною літературою, що стосується предмета допиту;
3. приділити увагу пізнанням у сфері здійснення операцій із нерухомістю, правового режиму функціонування ринку житла, засобів захисту зловживань у цій сфері;
4. отримати кваліфіковані консультації відповідних спеціалістів даного напряму;
5. ознайомитися з результатами проведення слідчих (розшукових) дій, з висновками експерта, документами, речовими доказами тощо.

З метою оптимізації діяльності слідчого щодо визначення кола осіб, які володіють криміналістично значущою інформацією, під час розслідування шахрайства, вчиненого щодо об’єктів нерухомого майна громадян, можна сформувати **дві групи свідків, залежно від їх ставлення до здійснення угоди:**

Особи, які стали свідками в силу тих чи інших обставин і які не мають безпосереднього відношення до здійснення угоди (28%):

Особи, чия професійна діяльність безпосередньо пов’язана з обігом нерухомості (72%):

знайомі та родичі потерпілого (80%);

знайомі та родичі підозрюваного (55%);

особи, які випадково стали свідками події (знаходилися у нотаріальній конторі, в банківській установі, чули розмову між шахраєм та потерпілим тощо) (43%).

рієлтори (44%);

нотаріуси (54%);

добросовісні покупці житла (12%);

працівники житлово-експлуатаційної організації, в тому числі й ОСМБ (15%);

працівники органу опіки та піклування (7%);

працівники установ виконання покарань (3%);

працівники правоохоронних органів (4%);

працівники державної міграційної служби.

**Предметом допиту першої групи свідків можуть бути такі питання:**

1) в яких стосунках вони з потерпілим, ким один одному приходяться;

2) як характеризується потерпілий на роботі, вдома, в суспільстві;

3) чи не належить об’єкт нерухомого майна на правах спільної власності з допитуваним родичем;

4) чи не є родич спадкоємцем частки нерухомого майна, яким злочинці заволоділи шахрайським шляхом;

5) чи не повідомляв йому потерпілий про втрату будь-яких документів;

6) хто мав доступ до об’єкта нерухомості (квартири, будинку, кімнати тощо);

7) чи відомо, де потерпілий зберігав правовстановлюючі документи і хто про це міг знати;

8) яким є коло осіб, які проживають на території об’єкта, щодо якого вчинено шахрайські дії;

9) чи входило у плани потерпілого продавати нерухомість, коли і в який спосіб;

10) які факти та з яких джерел стави відомі свідку про здійснення угоди та вчинення шахрайських дій.

1) розуміння режиму правового регулювання угод з нерухомістю;

2) порядку проведення процедур купівлі-продажу, дарування, спадкування, тощо;

3)знання специфіки оформлення угод, норм сімейного, житлового, цивільного, земельного, податкового тощо законодавства.

**Допит осіб, які є фахівцями у порядку функціонування обігу житла, зумовлюється необхідністю:**

**Необхідно встановити наступні обставини самої угоди:**

1) місце та час проведення угоди, чи відповідають вони установчим документам;

2) які документи підписувалися учасниками угоди;

3) яким чином відбулася передача грошей;

4) хто здійснював розрахунки;

5) як нотаріус може пояснити складання підроблених документів від його імені.

4) чи не є родич спадкоємцем частки нерухомого майна, яким злочинці заволоділи шахрайським шляхом;

**При допиті нотаріуса слід з’ясувати:**

1) чи звертався хтось за дублікатом правовстановлюючого документа як власник, який втратив оригінал;

2) чи перевірив нотаріус паспортні данні цієї особи і який вигляд мала ця особа;

3) хто звертався за довідкою про відсутність заборони на відчуження житла, які документи при цьому були надані.

**До кола обставин, які необхідно встановити у підозрюваного, можуть входити такі питання:**

1) коли і за яких обставин виник умисел на шахрайське заволодіння об’єктами нерухомості;

2) шахрайство вчинено одноразово чи має місце сукупність злочинів, в чому виражалася злочинна поведінка;

3) чи були співвиконавці, якою є роль кожного, хто був організатором, а хто виконавцем;

4) яким чином підшукувалися об’єкти нерухомого майна громадян, хто надавав інформацію, чи не було змови із держслужбовцями;

5) за яких обставин шахрай познайомився із потерпілим, чия була ініціатива знайомства, чи не було внаслідок цього знайомства довірливих відносин і в чому вони виражалися;

6) чи підроблялися документи, яким чином і хто цьому сприяв;

7) хто займався агітацією до продажу нерухомості з потерпілим, які аргументи наводилися;

8) хто із співучасників займався оформленням угоди щодо нерухомості, чи не було змови із нотаріусом, чи не були задіяні підставні особи тощо.

**Об’єктами пошуку при плановому пошуку в основному визначають:**

1) документи, що стосуються діяльності осіб, які супроводжували угоду щодо купівлі-продажу нерухомого майна (97%);

2) документи, що стосуються угоди, копії або оригінали правовстановлюючих документів (85%);

3) документи, що посвідчують та характеризують особу, її спосіб життя, зв’язки з іншими особами (100%);

4) листування, чорнові записи, блокноти, записні книжки, в тому числі електронні (45%);

5) носії комп’ютерної інформації (комп’ютери, компакт-диски, мобільні телефони, електронні записники й інші електронні носії текстової або цифрової інформації (45%);

6) цінності, здобуті злочинним шляхом (26%);

7) фотографії, аудіо-та відеозаписи (35%);

8) матеріали, що можуть послужити вільними зразками голосу, динамічних ознак (15%).

**Огляду та вилученню у нотаріуса**

**підлягають такі документи:**

1) акт оцінювання нерухомості будь-яким комерційним суб’єктом оцінної діяльності (експертно-грошова оцінка нерухомого майна);

2) договір-завдаток між покупцем і продавцем;

3) документи, що посвідчують право власності на об’єкти відчуження, зареєстрованого в реєстраційній службі. Це може бути Свідоцтво про право власності, Свідоцтво про право на спадщину за заповітом або Свідоцтво про право на спадщину за законом, договір купівлі-продажу, дарування, договір міни або рішення суду про визнання права власності. Даний документ обов’язково повинен бути в оригіналі та із відповідною відміткою про його реєстрацію у єдиному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

4) в разі, якщо неповнолітні діти до 18 років є співвласниками або знаходяться на реєстрації, - дозвіл органу опіки та піклування;

5) якщо співвласник не бере участі в супроводженні угоди – доручення;

6) якщо особа нерезидент – посвідка на постійне або тимчасове проживання, імміграційна картка, або паспорт;

7) довідка про склад сім'ї та/або кількість зареєстрованих осіб у житловому приміщенні;

3) журнал, який ведеться за формою, встановленою уповноваженим органом.

**Огляду та вилученню у Центрі надання адміністративних послуг (далі – ЦНАП) підлягають такі документи:**

1) запит нотаріуса, який оформлював угоду щодо нерухомості;

2) документи, що посвідчують особу замовника адміністративних послуг, заява та документи до неї (наприклад, про надання інформації про кількість зареєстрованих осіб);

8) копії паспортів та ідентифікаційних кодів покупця та продавця;

9) свідоцтво про одруження та нотаріально завірена або особиста згода подружжя на продаж нерухомості (якщо власник одружений/заміжня);

10) технічний паспорт на об’єкт нерухомості (технічний паспорт не є обов’язковим документом в тих випадках, якщо правовстановлюючий документ (крім свідоцтва про право власності) на нерухомість вже зареєстрований в Державній реєстраційній службі).

1) договір про надання посередницьких послуг;

2) розписки про виконання певних вимог, записи, виконані власноручно «клієнтом», який внаслідок виявився шахраєм;

3) журнали обліку, книги обліку, інші журнали;

**Огляду та вилученню у рієлторській фірмі**

**підлягають такі документи:**

4) копії договорів оренди тощо.

**Огляду та вилученню у органах опіки та піклування**

**підлягають такі документи:**

1) звернення (заява на отримання дозволу);

2) копії паспортів батьків (осіб, які зверталися за дозволом);

3) копія свідоцтва про шлюб;

4) довідки про працевлаштування та доходи батьків;

5) свідоцтво про народження дитини;

6) виписка з поліклініки дитини або довідка з садочка, школи ( залежно від віку);

7) правовстановлюючий документ на нерухомість;

8) документи на продане та куповане житлове приміщення, а також довідки-характеристики та технічні паспорти на обидва житлових приміщення;

9) витяг з Державний реєстр речових прав на нерухоме майно;

10) довідка за формою з Житлово-експлуатаційної контори (далі –ЖЕК).

**В цілому огляд здійснюється за загальними криміналістичними правилами, під час якого звертається увага на:**

1) сліди переклеювання фотографії;

2) сліди від використання листів різних паспортів в паспорті одного громадянина;

3) сліди підробки штампів реєстрації у паспорті;

4) сліди монтажу у документах-ксерокопіях;

5) сліди, що свідчать про виконання тексту зміненим почерком, з імітацією іншої особи;

6) сліди дописки у документах;

7) сліди підчистки у документах.

ВИСНОВКИ

В процесі аналізу криміналістичної характеристики та початкового етапу розслідування шахрайства у сфері нерухомості, на основі аналізу чинного законодавства України і практики його реалізації, теоретичного осмислення ряду наукових праць у різних областях знань, сформульовано ряд висновків.

1. Активні глобалізаційні процеси, які спостерігаються в сфері економічної і політичної діяльності, негативно відбилися на якісних і кількісних показниках індивідуальної правосвідомості в сфері нерухомості. Ускладнення форм злочинної діяльності за рахунок поєднання злочинних і легальних механізмів обороту нерухомості фактично нівелювало роль колишніх профілактичних заходів і зумовило потребу в розробці нових, адаптованих під сучасні кримінальні виклики механізмів правового впливу на корисливу злочинність, які були б засновані на глибокому системному аналізі сучасного шахрайства в сфері нерухомості.

Одним із найбільш важливих та обов’язкових елементів методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості можна сміливо назвати криміналістичну характеристику. Криміналістичну характеристику слід розглядати як обумовлену криміналістичними дослідженнями модель відомостей про криміналістично значущі ознаки кримінального правопорушення.

Криміналістична характеристика злочинів є науковою категорією, яка має важливе теоретичне та практичне значення для процесу розслідування шахрайства у сфері нерухомості, оскільки дозволяє сформувати типові версії вчиненого злочину та визначити шляхи і способи їх перевірки.

Шахрайства у сфері нерухомості мають специфіку, яка впливає на зміст даних, що складають криміналістичну характеристику.

Зміст криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомості становлять дані про типові: способи вчинення злочину; обстановку (час, місце); сліди; предмет злочинного посягання; особистісні риси злочинців; мотиви і цілі злочину; причини й умови, що сприяють вчиненню злочинів; прийоми протидії розслідуванню.

Спосіб вчинення злочину є найважливішим елементом криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомості, так як представляє складну систему взаємопов'язаних і цілеспрямованих дій злочинця з підготовки, вчинення та приховування злочину з використанням відповідних засобів, а також вибору умов, місця і часу здійснення злочинного діяння, об'єднаних загальним злочинним умислом.

Спосіб вчинення шахрайства у сфері нерухомості є одним із основних елементів криміналістичної характеристики, оскільки саме він становить найбільший інтерес для одержання інформації про криміналістично значущі ознаки даного злочину і відображає шахрайства у сфері нерухомості.

Способів вчинення шахрайства у сфері нерухомості існує дуже велика кількість. Вибір злочинцем конкретного способу вчинення злочину залежить від декількох факторів.

По-перше, вибір способу залежить від того, що є предметом посягання. Ринок нерухомості умовно поділяють на первинний і вторинний. Відповідно в залежності від предмета посягання розрізняють шахрайство на первинному і на вторинному ринку нерухомості.

Для первинного ринку житла характерні такі способи вчинення шахрайства, як: укладення договору участі в пайовому будівництві при відсутності можливості побудувати об'єкт нерухомості (при відсутності дозвільних документів, фінансування та іншого), продаж квартир за попереднім договором та інші.

По-друге, вибір зловмисником способу вчинення шахрайства безпосередньо залежить від характеристики особистості потерпілого. Найбільш поширеними способами здійснення шахрайства з житлом, в залежності від характеристики особистості потерпілого, є наступні: встановлення контакту і входження в довіру до власника або надання на нього психічного або фізичного тиску, введення в оману, схиляння до вживання алкогольних напоїв чи наркотичних засобів, простий обман осіб, що не проявляють пильність і має низький рівень правової грамотності, вчинення правочину під виглядом ріелтора і інші.

Обстановка шахрайства у сфері нерухомості – це система чинників зовнішнього середовища, що характеризують місце, час, об’єкт і предмет посягання, склад співучасників і характер взаємовідносин злочинця та потерпілої особи. З огляду на це потрібно зазначити, що особливе місце в обстановці вчинення злочину посідають дані про обстановку, що характеризує підготовку до вчинення злочину: вибір місця та часу вчинення злочину, підбір знарядь та засобів вчинення злочину.

Найчастіше потерпілими від дій шахраїв є особи, що володіють нерухомістю на праві приватної власності, рідше - особи, що винаймають житло за договорами найму.

Психологічний портрет потерпілого характеризується такими рисами, як схильність до впливу з боку інших осіб, невміння зважувати рішення, що приймаються і оцінювати ризики власних дій. У зв'язку з цим часто в судовій практиці зустрічаються випадки, коли сам потерпілий добровільно здійснює операцію з відчуження нерухомості і тривалий час вважає здійснену операцію законною, не усвідомлюючи, що рішення було прийнято під впливом або шляхом обману з боку зловмисників.

Відмінною рисою характеристики особистості шахраїв є переважна наявність вищої освіти. Більшість шахраїв мають роботу, а іноді навіть займають керівні посади в організаціях. Також серед осіб, що здійснюють злочини в сфері обігу житла, часто зустрічаються державні службовці, працівники органів державної влади та місцевого самоврядування.

Злочинець, який здійснює шахрайство в сфері обігу житла, відрізняється гострим розумом і кмітливістю, вміло використовує положення жертви в своїх цілях, що дозволяє йому придумувати складні схеми з відчуження майна та надання угоди законного вигляду.

Матеріали слідчої практики говорять про наявність фактів причетності до даного виду злочину представників органів державної влади та місцевого самоврядування або представників правоохоронних органів.

2. Типові слідчі ситуації, які виникають під час досудового розслідування, обумовлюють і визначають комплекс заходів, спрямованих на встановлення криміналістично значущих елементів злочинної події. На їх основі можуть бути сформовані ефективні напрями досудового розслідування, які ґрунтуватимуться на впорядкованій організаційно-тактичній програмі дій слідчого. Слідча ситуація характеризує обстановку розслідування, обумовлює прийняття рішень в цьому процесі, а також істотно впливає на організацію і планування розслідування на окремих його етапах.

Стосовно розслідування шахрайства у сфері нерухомості слідча ситуація - це індивідуальна система поєднання обстановки та інформації в певний момент часу, в умовах якого слідчий, оцінюючи своєрідність такого положення, здійснює впорядкований процес розслідування кримінального провадження.

Саме від особливостей слідчих ситуацій залежить напрямок роботи слідчого, визначення ним поточних і перспективних шляхів та завдань розслідування, послідовність і засоби їх вирішення, що забезпечить формування повної доказової бази і досягнення цілей досудового розслідування. В умовах недостатності відомостей про вчинений злочин одним з ефективних методів пізнання є побудова і перевірка версій. Слідча ситуація дозволяє слідчому висувати загальні і окремі версії, конкретизувати їх і обирати оптимальні напрями розслідування. Оцінка слідчої ситуації і висунення слідчої версії, таким чином, є єдиним і нерозривним пізнавальним процесом під час розслідування злочину.

До основних версій розслідування шахрайства у сфері нерухомості, слід віднести:

1) шахрайство дійсно мало місце за таких обставин, що випливають 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.

3. Ефективність розслідування кримінальних проваджень залежить від своєчасного призначення та якісного проведення слідчих (розшукових) дій, які є найбільш доцільними. При визначенні першочерговості слідчих (розшукових) дій важливо прогнозувати можливі результати проведення і відповідно до цього визначати їх найбільш оптимальну черговість. Ефективність розслідування шахрайства у сфері нерухомості, значною мірою залежить від уміння слідчого тактично грамотно застосовувати спеціальні знання, навички і науково-технічні засоби для отримання доказової і орієнтуючої інформації як самостійно, так і з залученням спеціалістів та експертів.

Допит є слідчою (розшуковою) дією спрямованою на одержання інформації про подію злочину шляхом психологічного впливу слідчого на учасників слідства за допомогою безпосереднього спілкування.

До проведення допиту слідчому необхідно:

* детально вивчити наявні матеріали кримінального провадження;
* провести консультації з необхідними спеціалістами;
* визначити послідовність (черговість) допиту;
* психологічно підготуватись до злочину;
* передбачити основні моменти тактики допиту потерпілого та підозрюваного.

Об’єктами пошуку при плановому пошуку в основному визначають:

1. документи, що стосуються діяльності осіб, які супроводжували угоду щодо купівлі-продажу нерухомого майна;
2. документи, що стосуються угоди, копії або оригінали правовстановлюючих документів;
3. документи, що посвідчують та характеризують особу, її спосіб життя, зв’язки з іншими особами;
4. листування, чорнові записи, блокноти, записні книжки, в тому числі електронні;
5. носії комп’ютерної інформації (комп’ютери, компакт-диски, мобільні телефони, електронні записники й інші електронні носії текстової або цифрової інформації;
6. цінності, здобуті злочинним шляхом;
7. фотографії, аудіо-та відеозаписи;
8. матеріали, що можуть послужити вільними зразками голосу, динамічних ознак.

# ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аверьянова Т. В., Белкин Р. С., Корухов Ю. Г. Криминалистика : учебник. М., 1999. 585 с.
2. Аврамова О. Є. Поняття та класифікація житлової нерухомості. *Форум права.* 2012. № 1. С. 15-19.
3. Алексєєв О. О., Весельський В. К., Пясковський В. В. Розслідування окремих видів злочинів : навч. посіб. К. : Центр учбової літератури, 2014. 320  с.
4. Астафьев Д. В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: дис. …канд. юрид. наук: 12.00.09. Краснодар, 2004. 189 с.
5. Белкин Р. С. Криминалистика. Проблемы, тенденции, перспективы. От теории – к практике. М., 1988. 302 с.
6. Белов Е. В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: научно-практическое пособие. М.: Юриспруденция, 2014. 150 с.
7. Белов И. Т. Криминалистическое обеспечение расследования мошенничества, связанного с отчуждением жилых помещений : автореф. дисс. … канд. юрид. наук: 12.00.12. Екатеринбург, 2015. 29 с.
8. Бідняк Г. С. Участь спеціаліста у проведенні огляду документів під час розслідування шахрайств. *Криміналістичний вісник.* 2016. № 1(25). С. 162-166.
9. Бідняк Г. С. Використання спеціальних знань при розслідуванні шахрайств: дис.. … канд.. юрид, наук : 12.00.09. Дніпро, 2018. 254 с.
10. Волобуєва О. О. Взаємодія слідчого з фахівцями під час збору інформації про особу, що скоїла злочин: дис. … канд.. юрид. наук: 12.00.09. Київ, 2006. 236 с.
11. Головкін С. В. Криміналістична характеристика шахрайства відносно власності особи та її використання на початковому етапі розслідування : монографія. Луганськ : РВВ ЛДУВС ім. Е. О. Дідоренка, 2013. 159 с.
12. Драпкин Л. Я. Основы теории следственных ситуаций. Свердловск, 1987. 163 с.
13. Дронь А. А. Ринок житла в Україні: формування, специфіка та перспективи розвитку: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 08.01.01. Київ, 1997. 16 с.
14. Запотоцький А. П. Основи методики розслідування злочинів у сфері будівництва : монографія. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2018. 318 с.
15. Князєв С. В. Характеристика злочинів, що вчиняються на ринку нерухомості в процесі забудови житла. *Науковий вісник академії внутрішніх справ*. 2013. № 4. С. 110-117.
16. Князєв С. М. Розслідування шахрайства, вчиненого способом фінансової піраміди : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. К., 2012. 256 с.
17. Коновалова В. Е. Версия: концепция и функции в судопроизводстве. Харьков, 2007. 24 с.
18. Коновалова В. Е. Допрос: тактика и психология: учеб. пособие. Харьков, 1999. 156 с.
19. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. (дата звернення: 07.11.2020 р.).
20. Кофанов A. B., Кобилянський О. Л., Кузьмічов Я. В. та ін. Криміналістика: питання і відповіді: навч. посіб. Київ, 2011. 280 с.
21. Кривоченко Л. Н. Класифікація злочинів за ступенем тяжкості у Кримінальному кодексі України: монографія. Київ, 2010. 120 с.
22. Кримінальний кодекс України: Закон України від 5 квіт. 2001 р. № 2341-III. *Відомості Верховної Ради України.* 2001. № 25–26. Ст. 131. (дата звернення: 07.11.2020 р.).
23. Кримінальний процесуальний кодекс: Закон України від 13.04.2012 р. № 4651-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 9-10, № 11-12, № 13. Ст.88. (дата звернення: 07.11.2020 р.).
24. Кришевич О. Способи шахрайства на ринку нерухомого майна. *Юридичний вісник.* 2014. № 3. С. 209-215.
25. Крылова И. Ф., Бастрыкина А. И. Криминалистика: учебник. М., 2001. 800 с.
26. Кузьмічов В. С., Прокопенко Г. І. Криміналістика: навч. посіб. Київ, 2001. 368 с.
27. Митричев В. С., Хрусталев В. Н. Основы криминалистического исследования материалов, веществ и изделий из них. СПб., 2003. 165 с.
28. Мусієнко О. Л. Теоретичні засади розслідування шахрайства в сучасних умовах : монографія. Х. : Право, 2010. 168 с.
29. Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України : станом на 10 жовтня 2016 р. / К. І. Бєліков та ін. ; за заг. ред. О. М. Литвинова. Київ : ЦУЛ, 2016. 528 с.
30. Павлова Н. В. Розслідування шахрайства при укладанні цивільно-правових угод щодо відчуження житла: монографія. Дніпропетровськ, 2008. 176 с.
31. Павлова Н. В. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян : монографія. Дніпро, 2019. 195 с.
32. Пазинич Т. А. Криміналістична характеристика шахрайства та основні положення їх розслідування: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.09. Харків, 2007. 211 с.
33. Попелюшко В. О. Предмет доказування в кримінальному процесі. Острог, 2001. 196 с.
34. Птушкін Д. А. Допит потерпілого при розслідуванні шахрайств відносно об’єктів нерухомого майна громадян: обставини, які підлягають встановленню. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2015. Вип. 34. С. 99-102.
35. Птушкін Д. А. Організаційні заходи та визначення напрямів розслідування шахрайств, учинених щодо об’єктів нерухомого майна громадян, відповідно до типових слідчих ситуацій. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2015. №3(9). С. 151-154.
36. Птушкін Д. А. Законодавче регулювання правовідносин у сфері обігу нерухомості: обставини, що сприяють вчиненню кримінальних правопорушень*. Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2017. № 4. С. 343-349.
37. Птушкін Д. А. Особенности проведения обыска при расследовании мошенничества относительно объектов недвижимого имущества граждан. *Научно-методический журнал «Право и политика».* 2017. №1. С. 78-82.
38. Птушкін Д. А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об’єктів нерухомого майна громадян : дис. … канд. юрид. наук: 12.00.09.Дніпро, 2018. 240 с.
39. Риб'янець, С. А. Криміналістичне забезпечення розслідування завідомо неправдивих повідомлень про загрозу безпеці громадян, знищення чи пошкодження об'єктів власності, вчинених неповнолітніми : монографія. Дніпро : ДДУВС, 2017. 158 с.
40. Салтевський М. В. Криміналістика: навчально-довідковий посібник. К.: 1996. 159 с.
41. Селиванов Н. А. Сущность методики расследования и ее принципы. *Соц. законность*. 1976. № 5. С. 61–64.
42. Скригонюк М. І. Криміналістика: підручник. Київ, 2005. 496 с.
43. Соболь О. І. Класифікація злочинів: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Дніпропетровськ, 2012. 20 c.
44. Сотула О. С. Соціально-психологічні та суспільно-політичні аспекти деяких видів злочинів. *Правова держава*. 2005. №8. С. 205-208.
45. Старушкевич А. В. Криміналістична характеристика злочинів : навч. посібник. К. : НВК «Правник»; НАВСУ, 1997. 42 с.
46. Стахівський С. М. Слідчі дії як основні засоби збирання доказів : науково-практ. посібник. К. : Атіка, 2009. 64 с.
47. Стахівський С. М. Теорія і практика кримінально-процесуального доказування : монографія. К., 2005. 272 с.
48. Танасевич В. Г. Теоретические основы методики расследования преступлений. *Сов. государство и право*. 1976. № 6. С. 91–97.
49. Терьохін Д. Г. Початковий етап розслідування шахрайства, вчиненого шляхом незаконного отримання цільового споживчого кредиту : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Луганськ, 2011. 222 с.
50. Тіщенко В. В., Аркуша Л. І., Плахотіна В. М. Криміналістика : навчально-методичний посібник. Одеса : Фенікс, 2013. 338 с.
51. Туляков В. О. Вчення про жертву злочину: соціально-правові основи: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.08. Одеса: Одеська національна юридична академія, 2001. 36 с.
52. Турчин Д. А., Чижиков И. С. Полевая криминалистика и ее практическое применение. М., 2006. 118 с.
53. Фаринник В. І. Розвиток правового регулювання збирання доказів за новим Кримінальним процесуальним кодексом України. *Митна справа*. 2012. № 4 (82). С. 3–8.
54. Цимбал П. В. Концептуальні засади розслідування злочинів у сфері будівництва. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2018. № 3. С. 349-354.
55. Чаплинський К. О. Тактичне забезпечення проведення слідчих дій : монографія. Дніпропетровськ : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ; Ліра ЛТД, 2010. 560 с.
56. Шепітько В. Ю. Допит: наук.-практ. посіб. Харків, 1998. 35 c.
57. Шепітько В. Ю., Коновалова В. О., Журавель В. А. та ін. Розслідування злочинів у сфері господарської діяльності: окремі криміналістичні методики: монографія. Харків, 2006. 624 с.
58. Шурухнов Н. Г. Криминалистика: учебник. М., 2008. 720 с.
59. Щербаковський М. Г. Призначення та проведення судових експертиз : навч. посібник. Харків : Факто, 2011. 400 с.
60. Щербаковський М. Г. Тактика проведення судових експертиз: лекція. Х.: Нац. ун-т внутр справ, 2004. 60 с.
61. Эйсман А. А. О содержании понятия криминалистической характеристики преступлений. Криминалистическая характеристика преступлений. М., 1984. 99 с.
62. Яблоков Н. П. Криминалистика: ученик. М., 2001. 718 с.
63. Albrecht, W., Wernz, G. Willams T. Fraud. Bringing Light to the Dark Side of Business. IRWIN. Professional Publishing, 1995. 45 p.
64. Eichenwald K. The Collapse of Drexel Burnham Lambert Fraud. *NY Times.* NYC, 1990. 2 p.
65. Jacobs J. Busting the Mob: United States v. Cosa Nostra. New York, 1994. 292 p.
66. Kornbluth J. Highly Confident: The Crime and Punishment of Michael Milken. New York, 1992. 384 p.
67. Pulse: Global market perspective 2009. *Jones Lang Lasalle.* 2009. № 2. P. 1–5.
68. Tarr A. A., Tarr J. R. Some Critical Legal Issues Affecting Insurance Transactions Globally. J.B.L., 2001. 661 p.
69. Tarr Julie-Anne R. Fraudulent insurance claims: recent legal developments. *Journal of Business Law.* 2008. №1. P. 139
70. Zevenbergen J. Systems of Land Registration. Aspects and Effects. Nederland’s Commissievoor Geodesie Netherlands Geodetic Commission, Delft. URL : http://ncg.knaw.nl/Publicaties/Geodesy/pdf/51Zevenbergen. (дата звернення: 07.11.2020 р.).