

МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ВНУТРІШНІХ СПРАВ

К. О. Чаплинський, Н. В. Павлова, В. С. Березняк

**КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ
МЕТОДИКИ РОЗСЛІДУВАННЯ
КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ
У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ:
ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА**

Монографія



Видавничий дім
«Гельветика»
2022

Автори:

ЧАПЛИНСЬКИЙ Костянтин Олександрович – завідувач кафедри криміналістики та домедичної підготовки Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ, доктор юридичних наук, професор, полковник поліції;

ПАВЛОВА Наталя Валеріївна – доцент кафедри криміналістики та домедичної підготовки Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ, кандидат юридичних наук, доцент, підполковник поліції;

БЕРЕЗНЯК Василь Сергійович – доцент кафедри кримінального права та кримінології Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ, доктор юридичних наук, доцент, підполковник поліції

Рецензенти:

Ю. М. Черноус, доктор юридичних наук, професор, Національна академія внутрішніх справ, професор кафедри криміналістики та судової медицини;

Р. Л. Степанюк, доктор юридичних наук, професор, Харківський національний університет внутрішніх справ, професор кафедри криміналістики та судової експертології;

К. О. Чередник, кандидат юридичних наук, Головне управління Держгеокадастру у Дніпропетровській області, виконуючий обов'язки начальника управління;

М. В. Куратченко, кандидат юридичних наук, полковник поліції, Головне управління Національної поліції в Черкаській області, начальник управління

Ухвалено до друку Вченою радою

*Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ
(протокол № 7 від 31 березня 2022 р.)*

Чаплинський К. О., Березняк В. С., Павлова Н. В.

Ч-19 Концептуальні засади методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості: теорія та практика : монографія / К.О. Чаплинський, Н.В. Павлова, В.С. Березняк. — Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2022. — 352 с.
ISBN 978-966-992-784-2

У монографії з урахуванням сучасного стану розвитку криміналістичної науки та правоохоронної практики визначено поняття й елементи криміналістичної характеристики різних категорій кримінальних правопорушень, вчинених у сфері нерухомості, надано їх класифікацію. Розкрито особливості організації та планування розслідування кримінальних правопорушень, пов'язаних з нерухомістю. Досліджено особливості аналізу первинної інформації та обставини, що підлягають встановленню. Запропоновано алгоритми дій слідчого у типових слідчих ситуаціях початкового етапу розслідування. Наголошено на проблемних питаннях взаємодії та міжнародного співробітництва у кримінальних провадженнях. Удосконалено тактичне забезпечення проведення слідчих (розшукових) дій та використання спеціальних знань при розслідуванні кримінальних правопорушень. Розглянуто профілактичну діяльність уповноважених осіб у провадженнях за фактами вчинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості та питання запобігання прогнід розслідуванню криміналістичними засобами та методами.

Для науковців, викладачів, докторантів, ад'юнктів і аспірантів, курсантів, студентів та слухачів юридичних закладів вищої освіти, працівників прокуратури, Національної поліції та Служби безпеки України, адвокатів та суддів, усіх тих, хто виявляє інтерес до юридичної науки та правоохоронної практики.

УДК 343.98:343.131

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ	5
ПЕРЕДМОВА	6
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ МЕТОДИКИ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ	9
1.1. Правовий режим регулювання відносин у сфері нерухомості та його вплив на рівень організованої злочинності	9
1.2. Концепція криміналістичної характеристики кримінальних правопорушень у сфері нерухомості та наукові засади формування їх криміналістичної класифікації	20
1.3. Криміналістична характеристика кримінальних правопорушень, пов'язаних із відчуженням об'єктів нерухомості громадян	42
1.4. Криміналістична характеристика кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, вчинених у сфері земельних відносин, корпоративної власності та іпотечного кредитування	65
1.5. Криміналістична характеристика кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, вчинених у інвестиційно-будівельній сфері	78
РОЗДІЛ 2 ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА ПРОЦЕСУАЛЬНІ ОСНОВИ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ	96
2.1. Проблеми прийняття процесуальних рішень на початковому етапі розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості	96

2.2. Організація та планування розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості відповідно до типових слідчих ситуацій	109
2.3. Основні напрями взаємодії та міжнародного співробітництва під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості	128

РОЗДІЛ 3

ТАКТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ

У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ	154
3.1. Організаційно-тактичні особливості проведення слідчих (розшукових) дій для отримання інформації з матеріальних джерел	154
3.2. Особливості тактики проведення слідчих (розшукових) дій для отримання інформації з особистісних та змішаних джерел	171
3.3. Теоретичні та практичні проблеми використання спеціальних знань у кримінальному провадженні	195
3.4. Використання тактичних операцій у розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості	213

РОЗДІЛ 4

ПРОФІЛАКТИЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ ТА ПОДОЛАННЯ ПРОТИДІЇ КРИМІНАЛІСТИЧНИМИ ЗАСОБАМИ ТА МЕТОДАМИ

ПРОФІЛАКТИЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ ТА ПОДОЛАННЯ ПРОТИДІЇ КРИМІНАЛІСТИЧНИМИ ЗАСОБАМИ ТА МЕТОДАМИ	240
4.1. Криміналістичні засоби та методи подолання протидії розслідуванню кримінальних правопорушень у сфері нерухомості	240
4.2. Профілактична діяльність уповноважених осіб у провадженнях за фактами вчинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості	253
ВИСНОВКИ	267
ДОДАТКИ	275
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ	326

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ЄДРР	- Єдиний реєстр досудових розслідувань
ГК	- Господарський Кодекс України
ГУНП	- Головне управління Національної поліції
ДМСУ	- Державна міграційна служба України
ЗМІ	- Засоби масової інформації
ЗУ	- Злочинне угруповання
ІСІ	- Інститут спільного інвестування
КК	- Кримінальний кодекс України
КПК	- Кримінальний процесуальний кодекс України
МВС	- Міністерство внутрішніх справ України
ОГ	- Організована група
ОЗГ	- Організована злочинна група
ОЗУ	- Організоване злочинне угруповання
ОРД	- Оперативно-розшукова діяльність
ОРЗ	- Оперативно-розшукові заходи
ОМП	- Огляд місця події
ОСББ	- Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків
СБУ	- Служба безпеки України
СОГ	- Слідчо-оперативна група
СРД	- Слідча (розшукова) дія
СУ	- Слідче управління
НДЕКЦ	- Науково-дослідний експертно-криміналістичний центр
НП	- Національна поліція України
НСРД	- Негласна слідча (розшукова) дія
м.	- Місто
п.	- Пункт
ст.	- Стаття
с.	- Сторінка
т. ін.	- Таке інше
ч.	- Частина
ЦК	- Цивільний кодекс України
ЦНАП	- Центр надання адміністративних послуг
ФОН	- Фонд операцій з нерухомістю
ФФБ	- Фонд фінансування будівництва

ПЕРЕДМОВА

З прийняттям у 1996 році чинної Конституції України у законодавчому порядку було закріплено право приватної власності на таку непересічну для людини цінність, як житло (стаття 47 Конституції). Сьогодні кількість і вартість житла законодавцем не обмежуються і власник житла має право на свій власний розсуд його відчужувати, тобто продавати, дарувати, заповідати, укладати інші угоди, не заборонені законом. Водночас, чимало таких угод укладається через обман та зловживання довірою, що завдає шкоди нормальному функціонуванню обігу житла та майновим інтересам громадян і порушує встановлений порядок здійснення правочинів.

Через активні темпи будівництва та надходження інвестицій, дедалі частіше мають місце й випадки вчинення злочинних дій у сфері будівництва. Не менш поширеним виявилися й протиправні діяння, пов'язані з самовільним зайняттям земельної ділянки та самовільним будівництвом. До того ж, надприбутки від укладання правочинів у сфері нерухомості призвели до того, що з кожним роком збільшується кількість «насилницьких супроводжень» таких угод із захопленням об'єктів корпоративної власності, здійсненням вимагання права на нерухомість, а також позбавленням волі та життя осіб, які володіють правами на нерухомість. Офіційно статистика стосовно насилницьких дій, поєднаних із заволодінням нерухомістю, не ведеться. Проте, анкетування працівників правоохоронних органів та аналіз оперативної, слідчої та судової практики показали, що удільна вага таких протиправних діянь серед насилницьких кримінальних правопорушень є достатньо високою.

Особливу небезпеку для сфери нерухомості складає організована злочинність, яка завдає значної шкоди державі, дестабілізує фінансово-кредитну систему, негативно впливає на стан економіки, ускладнює криміногенну ситуацію. Нині вона стала одним із факторів, що загрожує національній безпеці держави та її економіці. Концентрація значних матеріальних цінностей в руках керівників злочинних угруповань зумовлює зростаючий інтерес до їх безпосередньої участі у політичних процесах держави.

Зважаючи на це, виникає необхідність невідкладного створення сучасної дієвої методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості з урахуванням законодавчих змін та нагальних потреб правоохоронної практики, а також оптимізації діяльності оперативних і слідчих

підрозділів Національної поліції України та запровадження новітніх форм і методів протидії протиправній діяльності.

Теоретичною основою проведеного дослідження стали основоположні роботи вчених, які зробили вагомий внесок у розробку кримінально-правових, кримінологічних, кримінально-процесуальних, оперативно-розшукових і криміналістичних основ розслідування кримінальних правопорушень, зокрема: Ю. П. Аленіна, Л. І. Аркуші, О. Я. Баєва, В. Д. Басая, І. В. Басистої, В. П. Бахіна, В. Д. Берназа, Р. С. Белкіна, В. І. Боярова, В. І. Василичука, А. І. Вінберга, О. І. Возгріна, А. Ф. Волобуєва, В. І. Галагана, І. Ф. Герасимова, В. Г. Гончаренка, І. В. Гори, М. Л. Грібова, Ю. М. Грошевого, В. В. Дарагана, О. М. Джужі, Л. Я. Драпкіна, В. Г. Дрозд, В. А. Журавля, В. П. Захарова, А. В. Іщенко, О. В. Капліної, Н. С. Карпова, О. В. Кириченка, А. М. Кислого, Н. І. Клименко, І. І. Когутича, І. П. Козаченка, В. А. Колесника, В. П. Колмакова, В. О. Коновалової, В. П. Корж, О. Є. Користін, М. В. Корнієнка, В. С. Кузьмічова, В. В. Лисенка, В. К. Лисиченка, Л. М. Лобойка, В. Г. Лукашевича, Є. Д. Лук'янчикова, В. О. Малярів, Г. А. Матусовського, С. І. Мінченка, В. С. Овчинського, О. В. Одерія, В. Л. Ортинського, І. В. Пирого, І. А. Петрової, М. А. Погорецького, О. О. Подобного, М. І. Порубова, О. В. Пчеліної, В. Д. Пчолкіна, М. В. Салтевського, М. Я. Сегає, Д. Б. Сергєєвої, С. В. Слінька, О. С. Старенького, С. М. Стахівського, Р. Л. Степанюка, А. В. Столітнього, М. П. Стрельбицького, В. Є. Тарасенка, Р. В. Тарасенка, О. Ю. Татарова, В. М. Тертишника, В. В. Тіщенко, В. Г. Уварова, Л. Д. Удалової, І. Ф. Хараберюша, П. В. Цимбала, М. С. Цуцкірідзе, К. О. Чаплинського, С. С. Чернявського, Ю. М. Чорноус, В. В. Шендрика, В. Ю. Шепітька, О. Г. Шило, М. Є. Шумила, М. Г. Щербаковського, Б. В. Щура, В. В. Юсупова, О. О. Юхна, М. П. Яблокова та ін.

Кримінологічні та кримінально-правові аспекти злочинної діяльності у сфері нерухомості у різні часові періоди стали об'єктом наукових досліджень: А. В. Вавриша, О. В. Дикого, Р. А. Запорожець, В. М. Захарчука, В. Г. Огурченка, А. В. Микитчика, Г. М. Чернишова та ін.

Актуальні проблемні питання методики розслідування кримінальних правопорушень, пов'язаних із нерухомістю, викликали інтерес і у вчених-криміналістів як Україні, так і далеко за її межами, зокрема: В. В. Альошина, Д. М. Андрєєва, Д. В. Астаф'єва, К. М. Бруссо, О. В. Коршуна, А. П. Запотоцького, К. Д. Зайця, С. М. Князева, С. С. Кузьменка, Н. О. Опанасенко, Н. В. Павлової, І. М. Попової, Д. А. Птушкіна, А. А. Сандрачука, А. В. Сорочан, В. С. Суходубова, М. А. Федорчука, О. В. Шарова, К. О. Чередник та ін.

Відзначаючи вагомий внесок вказаних вчених у розвиток криміналістичної науки, а також теоретичну й практичну значущість їх праць, потрібно зазначити, що здебільшого вони торкалися окремих видів кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Втім, процес виявлення та розслідування протиправних діянь у сфері нерухомості постійно ускладнюється сучасними схемами і модернізацією способів злочинної діяльності, адаптованих до змін у законодавстві. Вказане потребує постійного вивчення, узагальнення та удосконалення практики розслідування таких діянь та вимагає створення сучасної дієвої моделі комплексної методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості.

Вказані фактори у своїй сукупності окреслили актуальність визначеної проблематики, її наукову, теоретичну і практичну значущість та зумовили вибір теми монографічного дослідження.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ МЕТОДИКИ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

1.1. Правовий режим регулювання відносин у сфері нерухомості та його вплив на рівень організованої злочинності

До запровадження масової приватизації нерухомість у більшості випадків належала державі. Громадяни за таких обставин не мали можливості на власний розсуд розпоряджатися нерухомим майном, реєструвати речові права на нього, оскільки механізм державного розподілу форм власності замінював механізм вільного ринку¹. Як звертає увагу В. М. Ковтун, держава виконувала в житловому секторі одночасно кілька функцій. По-перше, вона була основним інвестором у сфері житлового будівництва. По-друге, держава виступала в ролі підрядника, забудовника в сфері житлового будівництва, а також була власником основної частини житлового фонду^{2, 3}.

Між тим, приватизація сприяла переходу значної частини житла із державної форми власності у приватну. І ряд громадян миттєво відреагували на таку можливість.

Завдяки процесу приватизації стали розповсюдженими правочини щодо відчуження приватного житла та зросла роль договору. Відповідно до статті 6 Цивільного кодексу України сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору. Проте слід сказати, що свобода договору зумовила й укладення угод щодо приватного

¹ Дронь А.А. Ринок житла в Україні: формування, специфіка та перспективи розвитку : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 08.01.01. / Київський ун. ім. Т.Г. Шевченка. К., 1997. 16 с. С. 6.

² Проблеми та перспективи розвитку ринку нерухомості в Україні. URL: <https://private-invest.net/ua/>.

³ Ковтун М.В. Становлення та розвиток ринку житла України в умовах ринкових перетворень. *Науковий вісник Ужгородського університету*. 2014. Вип. 1. С. 282–286.

житла всупереч інтересам держави, суспільства та окремих громадян. Багатоаспектність відносин власності зумовила складний характер її перетворень, які не відбуваються швидко і безконфліктно, а дуже часто супроводжуються помилками у здійсненні економічної політики⁴.

Досліджуючи аспекти щодо права власності на житло державного і громадського житлового фонду, Т. А. Кінько звертає увагу, що воно набувалося шляхом викупу і приватизації відповідно до різних норм права в межах дії нормативно-правових актів. Водночас, оформлення викупу-приватизації державного громадського житлового фонду не були завершені, а результати приватизації не задокументовані належним чином, чим скористалися особи, уповноважені на виконання функцій держави і самоврядування, для розкрадання допоміжних приміщень переданого у приватну спільну власність власникам викуплених і безоплатно приватизованих дво- і багатоквартирних будинків та їх розпродажу рейдерам під приводом повторної приватизації шляхом підміни правового режиму власності і статусу допоміжних приміщень, які не є самостійними об'єктами цивільно-правових відносин, фальсифікації технічних паспортів працівниками бюро технічної інвентаризації і реєстрації прав на нерухоме майно, що оформлюють технічні паспорти на допоміжні приміщення житлового фонду, які як допоміжні приміщення, призначені для утримання будинку та задоволення потреб мешканців, не є об'єктами самостійних цивільно-правових відносин і не можуть відчужуватися від квартир, як на вбудовані нежитлові приміщення нежитлового фонду (заклади соціальної побутової)⁵.

Досліджуючи дану проблематику, П. В. Гудзь та С. В. Шарова вірно підмічають, що економічний інтерес до нерухомості виник у зв'язку з необхідністю визначення її вартості у процесі приватизації й іпотеки, що стимулювало дослідження всієї системи економічних відносин, що склалися навколо неї. У процесі масової приватизації змінювалась форма власності підприємств, на ринку з'явилася велика кількість майна, у тому числі будівель, споруд і приміщень, що дало поштовх

⁴ Багинський В.З. Основні питання методики розслідування розкрадань (ст.ст. 84, 86 Кримінального кодексу України), які відбуваються в умовах економічних перетворень : автореф. дис... канд. юрид. наук : 12.00.09 / НІОА ім. Я. Мудрого. Х., 1999. 20 с.

⁵ Кінько Т. А. Право власності українського народу – громадян України, його набуття та управління в межах країни та адміністративно-територіальної одиниці. *Захист права власності Українського народу: вітчизняні реалії та зарубіжний досвід для України* : матеріали І Щорічної міжнародної науково-практичної конференції (22 вересня 2016 року). К. : Національна академія прокуратури України, 2016. С. 131–134. С. 132.

до зародження й розвитку первинного ринку нерухомості. Із спадом виробництва, вивільнялась велика кількість незадіяних будівель та споруд, що слугувало поштовхом до розвитку вторинного ринку нерухомості⁶.

Разом із тим, ситуація в житловому будівництві змінилась у процесі демонтажу планово-централізованої економіки в Україні, запровадження ринкових механізмів господарювання. Перед Україною, як і перед іншими країнами з перехідною економікою, постала широкомасштабна проблема запровадження принципово іншої моделі функціонування житлового сектора та житлового будівництва, ніж та, що існувала в радянські часи. А саме системи фінансування будівництва житла, яка ґрунтується на ринкових засадах та ринкової моделі господарювання в житловобудівельному комплексі⁷.

Аналіз динаміки розвитку ринку нерухомості у період з 1992 р. по 2020 р. показує, що він, як і всі сегменти економіки, має циклічний характер і містить декілька етапів, які характеризуються періодами спаду та підйому: 1 етап (1992–2000 рр.) – адаптація ринку нерухомості до нових умов та перебудова будівельної галузі; 2 етап (2000–2008 рр.) – стрімке збільшення кількості цивільно-правових угод щодо нерухомості й великі масштаби будівельної індустрії; 3 етап (2008–2011 рр.) – зменшення показників щодо будівництва та введення об'єктів до експлуатації та кількості угод на вторинному ринку нерухомості; 4 етап (2012–2014 рр.) – зростання попиту на первинному ринку нерухомості та надання переваги щодо придбання громадянами житла в новобудовах, зростання обсягів будівництва об'єктів комерційної нерухомості; 5 етап (2012–2014 рр.) – період низки невдалих законодавчих реформ та початку подій на Сході країни, та, внаслідок – зниження обсягів продажу на ринку нерухомості; 6 етап (2015–2019 рр.) – тенденції розвитку будівельного (первинного) ринку України, прогресивне щорічне збільшення обсягів будівництва. Разом із тим, всередині кожного етапу мають місце фази, пов'язані з певними факторами, які закономірно викликають циклічні коливання та змінюють динаміку на первинному ринку нерухомості. Відповідно, змінюється й криміногенна ситуація, адже, саме в періоди активного будівництва та економічного підйому зростає активність залучення інвестицій

⁶ Гудзь П.В., Шарова С.В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону : монографія / П.В. Гудзь, С.В. Шарова / ЗНТУ. Запоріжжя : Акцент Інвесттрейд, 2014. 246 с.

⁷ Петренко М. А. Методология оценки стоимости недвижимости. *Вісник УАБС*. 2002. № 2. С. 51–58. С. 52.

від вкладників на первинному ринку нерухомості, відповідно – збільшується кількість шахрайств⁸.

Слід зауважити, що лідером у будівництві (первинний ринок) є житлова нерухомість, а також торговельна та офісна. У цих сферах спостерігається найбільше об'єктів. Багато які з них перебувають у багатофункціональних житлових комплексах, оскільки нині в Україні стало дуже популярним будівництво таких проектів. Вони дають змогу мешканцям мегаполісів влаштувати власне життя так, щоб дім, і робота, і школа для їхніх дітей, перебували не лише в одному районі міста, а й в одному житловому комплексі. Також останнім часом почав активно розвиватись ринок нерухомості з будівництва розважальних центрів, спортивних комплексів щодо. Особливо цей сегмент нерухомості добре поєднується із торговельною. Тому в Україні триває бум будівництва торговельно-розважальних центрів⁹.

Натомість, такий зріст об'єктів корпоративної власності зумовив протиправні посягання на них шляхом захоплення, поглинання та перетворення прав на них.

В цьому розрізі В. С. Бахуринський наголошує, що у процесі інтенсивного розвитку економічних відносин важливим є їх адекватна охорона, в тому числі кримінально-правовими заходами. Негативні тенденції в економіці зумовили нарощування в суспільстві кримінального потенціалу, що зумовило широке поширення нових форм злочинної поведінки суб'єктів економічних відносин, зокрема вчинених на фондовому ринку. Не в останню чергу цьому сприяла офіційна позиція держави, яка довгий час залишалася нейтральною щодо кримінальних правопорушень на ринку цінних паперів. У початковій редакції КК України були відсутні норми, що дозволяють ефективно захистити інтереси власників підприємств та інвесторів, що породило новий кримінальний феномен – рейдерство, основним способом виконання якого стали порушення системи захисту прав інвесторів на належні їм активи, що засвідчуються окремими видами цінних паперів. Однак і внесені в останні роки до кримінального законодавства корективи не змогли дієво протистояти таким кримінальним правопорушенням, оскільки являли собою окремі внесення змін у КК України, які

⁸ Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2021. 20 с. С. 16.

⁹ Хавар Ю.С., Сай В.М. Сучасний стан формування ринку нерухомості в Україні. «*Young Scientist*». № 4 (19). Part 2. april, 2015. С. 73–79. С. 74.

не базуються на наукових розробках економіки і права. Правову прогалину у сфері регулювання економічних процесів зумовлюють істотні несприятливі наслідки, що порушують інтереси держави, підприємців, громадян, збої в нормальній діяльності окремих сегментів економіки, а найчастіше і посилення соціальної напруженості в суспільстві. Отже, проблема рейдерства як кримінального правопорушення у сучасній науці кримінального права тільки формується. Рейдерство являє собою кримінальне правопорушення, яке вчиняється шляхом комплексу послідовних дій, спрямованих на протиправне заволодіння чужою власністю, що може включати також незаконні насильницькі або ненасильницькі дії, які заподіюють збиток майновим і немайновим правам господарюючих суб'єктів і порушують у суспільстві правовідносини, пов'язані з власністю¹⁰.

Ряд вчених вважає, що історія вітчизняної моделі рейдерської діяльності має такі етапи свого розвитку:

1) *перший етап* – стадія зародження рейдерства: кінець 1980-х – початок 1990-х років – «бандитський» перерозподіл позитивного фінансового потоку у формі рекету (від англ. *rack* – мучити, катувати) – «...примусового стягування з підприємця постійної плати за послуги з охорони (іноді дійсно наданої)». На думку деяких дослідників, зазначений період є класичним марксистським періодом початкового («дикого») нагромадження капіталу, здійснюваного відкрито кримінальним способом, досить часто із застосуванням фізичного насильства. В Україну рейдерство прийшло на початку 1990-х років, в епоху дикого нагромадження первинного капіталу. Як наслідок, крім типового кримінального «чорного», з'явився поділ рейдерства на «біле» і «сіре». Прагнучі захопити ласий шматок, «білі» рейдери йдуть на майже фантастичні, але цілком законні кроки, аби підірвати економічне становище підприємства і потім за безцінь заволодіти ним. «Сірі» використовують сумнівні методи, балансуючи між криміналом і законністю;

2) *другий етап*: початок 1992 року – середина 1996 року – рейдерські захоплення майнових комплексів державних підприємств під егідою проголошеного курсу державної приватизації;

3) *третій етап*: 1996 р. – середина 2000 р. – епоха резонансних банкрутств з їх подальшим оскарженням і застосування «методик» доведення до банкрутства з метою наступного викупу дочірньої інфраструктури підприємства (земельні ділянки, будинки, споруди). Починаючи

¹⁰ Бахуринський В. С. Кримінально-правова відповідальність за вчинення рейдерства в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.08. Університет державної фіскальної служби України. Ірпінь, 2021. С. 1. 20 с.

з 2004 року, з'являються прецеденти зміни власника приватизованих підприємств задля подальшого захоплення майнових комплексів приватизованих об'єктів;

4) *четвертий етап*: стадія розквіту рейдерства: 2004 – 2009 рр. – розповсюдження технологій злиття та поглинань у галузі чинного приватного (раніше приватизованого) бізнесу та поширення негативних наслідків глобальної фінансової кризи. Початок глобальної фінансової кризи та банкрутство майже 20 % малих підприємств на фоні «...сумнозвісної тендеризації у виразно лобістській її редакції». Характерною рисою зазначеного періоду стало послаблення підприємств, пов'язане із девальвацією національної валюти, та майже сто відсоткове блокування отримання кредитних ресурсів з подальшим поглинанням таких підприємств більш великими конкурентами. У більшості випадків рейдерські атаки супроводжувалися конфронтацією з колишніми власниками. Для здійснення впливу на опонентів рейдери все частіше залучали сторонніх осіб: колишніх партнерів, кредиторів, представників державних регулюючих органів та інших учасників. Самі рейдери стали займати позицію зовнішніх гравців-координаторів, керуючих проектами шляхом спрямування необхідних директив особам, які діють в їх інтересах. Відбулося значне розширення числа учасників рейдерських проєктів;

5) *п'ятий етап* – нова хвиля перерозподілу власності під час корінних політичних змін і пошуків новітніх напрямів і форм рейдерських атак: з 2010 року – до сьогодні¹¹.

Слід погодитися із О. В. Воронченко, який звертає увагу, що загалом ринок нерухомості характеризується як великий та недостатньо врегульований елемент економічної системи, що, як доводить поточна масштабна світова економічна криза, провокує соціальну та економічну нестабільність. Особливу роль у цьому зв'язку для розвитку ринку нерухомості відіграє недосконалий механізм фінансових операцій на ринку нерухомості, у першу чергу іпотечного кредитування та інвестиційних проєктів у сфері будівництва¹².

В контексті даної проблематики А. В. Сорочан відзначає, що сфера будівництва пройшла тривалий еволюційний шлях, починаючи зі зміни основного інвестора та генпідрядника, в ролі яких раніше виступала

¹¹ Економічна безпека підприємства в умовах рейдерських загроз : колективна монографія / [О.А. Бурбело, С.К. Рамазанова, О.М. Заєць, Т.С. Гудіма, О.М. Кузьменко / за наук. ред. О.А. Бурбело, С.К. Рамазанова]. – Северодонецьк : Вид-во СНУ ім. В. Даля, 2015. 285 с. С. 34–35.

¹² Воронченко О.В. Теоретичні аспекти функціонування та розвитку ринку нерухомості. *Інвестиції: практика та досвід*. 2010. № 2. С. 36. С. 33–36.

лише держава, поступово переформатувавши процес будівництва через отримання інвестицій від юридичних та фізичних осіб. Авторка звертає увагу на таку закономірність – аналіз динаміки розвитку первинного ринку нерухомості у період з 1992 р. по 2020 р. показав, що він, як і всі сегменти економіки, має циклічний характер і містить в собі декілька етапів, які характеризуються періодами спаду та підйому. Історія таких коливань пояснюється:

- 1) рівнем економічного розвитку держави у певний період;
- 2) станом фінансової, банківської, правової та політичної системи, а також характерними особливостями податкового режиму;
- 3) обсягами інвестицій, у тому числі іноземних;
- 4) доступністю фінансових і кредитних ресурсів, а також створенням сприятливих умов для придбання нерухомості фізичними та юридичними особами;

- 5) рівнем виникаючих ризиків, пов'язаних із: різкими темпами інфляції й безробіття, активним коливанням вартості об'єктів нерухомості у часі, загостренням обстановки на Сході країни та зростанням захворюваності в умовах пандемії, що зумовлює певну нестабільність тощо. З одного боку, ці показники впливають на функціонування ринку нерухомості та зумовлюють циклічний характер його розвитку. З іншого, – активне зростання темпів будівництва й збільшення кількості цивільно-правових угод на первинному ринку нерухомості, поряд із послабленням державного контролю та нагляду з боку контролюючих органів, численними правовими колізіями і прогалинами у законодавстві, збільшує інтерес злочинних структур, які у 75 % випадків діють під прикриттям юридичних осіб, які здійснюють законну фінансово-господарську діяльність¹³.

Не дивлячись на активне будівництво, особливо в містах-мегаполісах, спостерігається зниження рівня довіри відносно забудовників з боку інвесторів. Цей факт пов'язаний з рядом незаконних дій з нерухомістю, а також грошовими коштами, інвестованими в її будівництво. Через низьку платоспроможність більша частина населення інвестує кошти у «ненадійні» проекти з будівництва, ігноруючи при цьому великі будівельні компанії загальнонаціонального рівня¹⁴. Водночас, вто-

¹³ Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2021. 20 с. С. 8.

¹⁴ Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 20 с.

ринний ринок житла приваблює своєю різноманітністю і більш низькими цінами¹⁵. Однак, передача прав на вторинному ринку житла також не завжди є законною і може здійснюватися всупереч інтересам власника нерухомості, із застосуванням обману та зловживання довірою та кваліфікується за нормами кримінального права України¹⁶.

Нині світ характеризується швидким розвитком інформаційних технологій, що впливає на всі сфери нашого життя. Це пов'язано з тим, що світова спільнота активно і скрізь використовує телекомунікаційні технології. У зв'язку з постійним вдосконаленням та модернізацією технологічних процесів дедалі частіше виникають та вчиняються суспільно небезпечні діяння¹⁷. При цьому, намагаючись не відставати від сучасних досягнень науково-технічного прогресу, злочинці виявляють кмітливість і оперативню застосовують у своїй злочинній діяльності новітні науково-технічні досягнення, внаслідок чого процес «технологізації» та «комп'ютеризації» суспільства зумовив винахід унікальних способів вчинення злочинів різних категорій¹⁸.

Причиною цьому може бути той факт, що формування ринку нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком його сегментів, недосконалістю законодавчої бази, низькою платоспроможністю громадян. Залишається велика кількість невирішених проблем, пов'язаних із здійсненням операцій з нерухомим майном та захистом прав громадян на ринку нерухомості. Великі обсяги готівкових коштів, які обертаються на ньому, притягують значну кількість різноманітних шахраїв та злочинців. Жодним чином не бажає підвищити безпеку своїх громадян при проведенні трансакцій об'єктів нерухомості і держава. Поряд з цим, значне коло громадян, не маючи достатніх юридичних знань та досвіду і потребуючи відповідних послуг, мимоволі

¹⁵ Лепьохіна О.В. Аналіз вторинного ринку житла в Україні. *Вестник ХНТУ*. 2012. № 2 (45). С. 194. С. 194–199.

¹⁶ Павлова Н. В., Птушкін Д. А., Чаплинський К. О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян : монографія. Дніпро : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2019. 190 с.

¹⁷ Мінченко С. І. Доведення до самогубства: кримінологічний вимір соціальної обумовленості заборони. *Науковий часопис Національної академії прокуратури України*. 2019. № 1. С. 42–52. С. 46.

¹⁸ Акутаев Р.М. Криминологический анализ латентной преступности : автореф. дис... д-ра юрид. наук : 12.00.08 / Санкт-Петербургский ун-т МВД России. СПб., 1999. 42 с. С. 3.

довіряються різним комерційним структурам і приватним особам, професійний статус яких не визначений¹⁹.

В контексті даної проблематики О. В. Дикий зазначає, що кримінальні аспекти нерухомості є часткою більш загальної проблеми – проблеми організованої злочинності. Це зумовлене насамперед тим, що злочинні дії в цій сфері, як правило, вчиняються стійкими злочинними групами, які мають достатньо повну інформацію про осіб, вимушених у силу багатьох обставин змінювати свої житлові умови. Злочинність з нерухомим майном є найбільш небезпечною, оскільки групи осіб, які їх вчинюють, найбільш стійкі, і їм притаманні всі ознаки організованих злочинних груп: внутрішня структурованість, ієрархічність, чіткий розподіл функцій. Разом із цим, кримінальні правопорушення у сфері ринку нерухомості вчиняються й представниками інших, зовні благополучних прошарків суспільства, що дає підстави стверджувати, що злочинність у цій сфері в нашій країні стала свого роду способом життя. Крім того, злочинності в сфері ринку нерухомості характерна висока латентність, що є надзвичайно небезпечним, адже потерпілі не можуть відновити свої порушені права, а в деяких випадках залишаються без засобів на виживання. Як зазначається кримінологами, «штучна латентність перевищує масштаби зареєстрованої злочинності не менше ніж в сім разів. Реальною стає загроза латентної віктимізації населення, коли жертви злочинів масово не звертаються до правоохоронних органів в зв'язку з втратою до них довіри»²⁰.

Організована злочинність розвивається, поглиблюється та посилюється²¹, а невід'ємною ознакою організованої злочинної діяльності є наявність корумпованих зв'язків зі службовими особами державних владних структур (органів, організацій, установ)^{22, 23}.

¹⁹ Фесак С. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання в Україні : URL: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/putp/2013-1/doc/3/06.pdf>.

²⁰ Дикий О.В. До питання вивчення злочинності на сучасному ринку житлової нерухомості в Україні. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. С. 586–592. С. 590.

²¹ Лисиченко В.К. Дискусійні питання щодо поняття «організована злочинність» і типові ознаки кримінальних утворень в Україні. *Науковий вісник Дніпропетровського юридичного інституту МВС України*. 2001. № 1. С. 59–62. С. 60.

²² Постика І.В., Аркуша Л.І. Проблемы криминалистической характеристики организованной преступной деятельности. *Весы Фемиды*. 1998. С. 3–7. С. 3.

²³ Аркуша Л.І. Основи методики виявлення і розслідування організованої злочинної діяльності при наявності корумпованих зв'язків : автореф. дис... канд. юрид. наук : 12.00.09 / НЮА ім. Я. Мудрого. Харків, 2002. 19 с.

У своєму намірі заволодіти нерухомістю злочинці не зупиняються ні перед чим, адже завдяки високій її вартості вони мають змогу отримати значний прибуток від її продажу²⁴.

Отже, криміногенність сфери нерухомості та підвищений інтерес до неї з боку злочинних угруповань не викликає сумнівів.

В цьому розрізі Н. В. Павлова до закономірних ознак, які визначають криміногенну ситуацію у сфері нерухомості, відносить:

- наявність житла, що знаходиться у власності соціально не захищених громадян та їх правова необізнаність;
- можливість отримання великого прибутку від продажу нерухомості, яка була придбана незаконним шляхом;
- сприяння вчиненню шахрайства з боку правоохоронних органів та державних осіб, які супроводжують правочини щодо нерухомості;
- наявність у чинному законодавстві прогалин щодо здійснення правочинів з житлом, які використовують злочинці²⁵.

До того ж, крім вказаних вище ознак, можна виділити ще й такі:

- складний механізм здійснення правочину щодо відчуження приватного житла, що ускладнює вчинення незаконних дій однією особою, у зв'язку з цим шахрайське посягання на приватне житло здійснюється здебільшого у складі групи;
- вчинення шахрайства під виглядом законних правочинів, внаслідок чого виникає проблема розмежування цивільно-правових відносин від кримінально-караних діянь;
- переважна кількість шахрайських посягань на житло, що належить соціально незахищеним та юридично необізнаним верствам населення;
- активне використання підроблених документів, печаток, штампів під час укладення угод щодо житла;
- постійне удосконалення злочинцями різноманітних способів заволодіння житлом громадян;
- вчинення шахрайських дій у різних державних і приватних установах, що зумовлено встановленим законодавством порядком здійснення правочинів щодо житла²⁶.

²⁴ Павлова Н.В. Розслідування шахрайства при укладанні цивільно-правових угод щодо відчуження житла : монограф. Д. : Дніпр. ун-т внутр. справ, 2007. 216 с. С. 7.

²⁵ Павлова Н. В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Дніпропетровський держ. ун-т внутрішніх справ. Д., 2007. 223 с. С. 16.

²⁶ Павлова Н. В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Дніпропетровський держ. ун-т внутрішніх справ. Д., 2007. 223 с. С. 17.

Втім, дані ознаки розроблені у достатньо вузькому напрямі – щодо шахрайств, пов'язаних із відчуженням приватного житла і не охоплюють сферу корпоративної власності, сферу землі, інвестиційно-будівельну сферу тощо.

Н. М. Давиденко та О. В. Воронченко акцентують й на факторах, що гальмують розвиток сучасного ринку нерухомості в Україні, зокрема: існування різного правового режиму використання землі та об'єктів житла, що знаходься на ній; неефективність оподаткування житлової нерухомості; регулювання відносин різними міністерствами; повільне становлення іпотечного кредитування; заниження ціни угоди з житловою нерухомістю; здійснення фінансових розрахунків поза фінансовим контролем; відсутність механізмів акумулювання приватних інвестицій для містобудівельного розвитку при недостатній кількості бюджетного фінансування; слабкий розвиток діяльності по управлінню житловою нерухомістю; відсутність механізмів інтеграції ринку цінних паперів і ринку нерухомості; відсутність єдиної державної політики розвитку ринку житлової нерухомості²⁷.

Виходячи із сказаного, можна виділити наступні ознаки злочинності у сфері нерухомості:

- негативне соціально-економічне явище;
- наявність взаємозалежних злочинних угруповань різної кримінальної спрямованості, члени яких займаються систематичною злочинною діяльністю;
- організований та транснаціональний характер злочинної діяльності;
- багатоепізодність й широкий спектр злочинних дій; інформатизованість;
- законспірований і тривалий характер злочинної діяльності;
- гнучкість й адаптивність до нових умов, контроль над певним сегментом нерухомості;
- корумпованість й наявність системи планомірної нейтралізації усіх форм соціального контролю та ін.

Отже, можна констатувати, що ринок нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком його складових та недосконалістю законодавчої бази. Хоча правовідносини у сфері нерухомості і регламентуються величезною кількістю нормативних актів різного рівня, спостерігається неузгодженість ряду нормативно-правових актів щодо питань правової регламентації правовідносин у цій сфері. Вказані

²⁷ Давиденко Н.М., Воронченко О.В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 5–7.

чинники породжують криміналізацію ринку нерухомості і здійснення правочинів із нерухомістю поза офіційним контролем або із приховуванням або маскуванням злочинних дій під цивільно-правові відносини. Водночас складний, багатоетапний механізм здійснення правочинів у сфері обігу нерухомості із задіянням великого кола осіб, оформленням низки документів тощо зумовлює високу латентність даного виду злочинів, обумовлену більшою мірою значним проміжком часу з моменту виникнення злочинного наміру до його реалізації. Вказане вимагає адекватного реагування правоохоронних органів та держави на подібні прояви та зумовлює потребу у зосередженні сил і засобів, спрямованих на попередження, виявлення та запобігання кримінальним правопорушенням у сфері нерухомості. На теренах нашої держави наукова розробка теоретичних і практичних питань розкриття та розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, є недостатньою і вкрай необхідною.

1.2. Концепція криміналістичної характеристики кримінальних правопорушень у сфері нерухомості та наукові засади формування їх криміналістичної класифікації

Одним із найважливіших елементів методики розслідування будь-якого кримінального правопорушення є криміналістична характеристика, що є синтезом інформації і дозволяє отримати розуміння про певне діяння, або групу діянь, взаємопов'язаних однією метою.

Криміналістична характеристика злочинів вже понад 50 років виступає інформаційною основою формування окремих (приватних) методик розслідування та виправдовує своє існування. Призначення криміналістичної характеристики у тому, що дана наукова категорія: 1) є засобом пізнання криміналістичної суті злочину та накопичення щодо нього відповідної інформації; 2) є інформаційною основою формування окремих криміналістичних методик розслідування; 3) є теоретичною базою для розробки тактичних прийомів проведення окремих слідчих (розшукових) дій стосовно певного виду злочинів; 4) є засобом суб'єкта розслідування у визначенні методики розслідування конкретного злочину з метою досягнення завдань цього виду кримінально-процесуальної діяльності; 5) її можна використовувати у практичній діяльності під час побудови інформаційної моделі вчиненого злочину, висунення версій та визначення напрямів розслідування і тактики проведення окремих слідчих дій;

б) може бути основою для законодавчої ініціативи насамперед у сфері кримінального судочинства²⁸.

Аналіз юридичної наукової літератури показав, що у науковому колі дотепер тривають дискусії з приводу змістовної частини та поняття криміналістичної характеристики. Натомість, не дивлячись на те, що у криміналістичній науці дотепер немає однозначного підходу щодо поняття криміналістичної характеристики, її структури та окремих елементів, більшість вчених визначають, що втілені у формі криміналістичної характеристики закономірності злочинної діяльності є одним з найдієвіших інформаційних джерел не лише щодо заповнення невідомих на певний момент відомостей у кримінальному провадженні, але і при плануванні та організації розслідування в цілому.

В контексті даної проблематики слід звернути увагу на думку Л. Я. Драпкина, який дотримувався позиції, за якої криміналістична характеристика злочинів – це наукова категорія, в якій з достатнім ступенем конкретності описано типові ознаки та властивості події, обстановки, способу та механізму вчинення суспільно небезпечних діянь певної класифікаційної групи, процесу виникнення та локалізації доказів, типових ознак особистості та поведінки винних, потерпілих, а також стійкі особливості інших об'єктів посягань²⁹. Водночас, на думку А. Ф. Волобуєва криміналістичну характеристику злочинів слід визначати як систему відомостей (знань) про елементи механізму скоєння злочинів окремого виду чи групи, в яких відображаються закономірні зв'язки між цими елементами і які використовуються для побудови і перевірки версій при розслідуванні конкретних злочинів³⁰. При цьому, дані про криміналістичну характеристику злочинів повинні бути отримані у результаті спеціальних досліджень. Вона є важливим структурним елементом методики розслідування, обумовлює методичні рекомендації і сприяє розкриттю, розслідуванню та попередженню злочинів³¹.

²⁸ Бессонов А. А. Частная теория криминалистической характеристики преступлений : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.12. Элиста, 2017. 456 с. С. 58.

²⁹ Драпкин Л. Я. Предмет доказывания и криминалистические характеристики преступлений. Межвуз. сб. науч. тр. Свердловск, 1978. Вып. 69. С. 11-18. С. 17.

³⁰ Волобуев А.Ф. Загальні положення криміналістичної методики : лекція. Харків : Унів. внутр. справ, 1996. 36 с. С. 24.

³¹ Криминалистика : учеб. для вузов / И.Ф. Герасимов, Л.Я. Драпкин, Е.П. Ищенко и др.; под ред. И.Ф. Герасимова, Л.Я. Драпкина. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : Высш. шк., 2000. 672 с. С. 348.

О. Н. Колесніченко та В. О. Коновалова наголошували на тому, що, по-перше, криміналістична характеристика – це відомості про криміналістично значущі ознаки злочинів певного виду, по-друге, це система відомостей, яка спирається на структуру складу злочину (кримінальне право) та відповідну структуру предмета доказування (кримінально-процесуальне право). По-третє, це система відомостей, яка включає дані про закономірні зв'язки статистичного характеру між ознаками злочинів певного виду. По-четверте, це система відомостей, яка слугує побудові та перевірці слідчих версій. Саме з урахуванням цих положень вченими було сформульовано визначення поняття криміналістичної характеристики як системи відомостей (інформації) про криміналістично значущі ознаки злочинів певного виду, яка відбиває закономірні зв'язки між ними, слугує побудові та перевірці слідчих версій у розслідуванні конкретних злочинів³². З цього ми бачимо, що вчені поклали в основу змісту криміналістичної характеристики процесуальні та криміналістичні критерії.

Разом із тим, В. С. Кузьмічов та Г. І. Прокопенко до системи криміналістичної характеристики відносять: предмет безпосереднього злочинного посягання (найрізноманітніші об'єкти органічного та неорганічного походження); спосіб вчинення злочинів у його широкому розумінні (обставини приготування, вчинення й приховування злочину, образ дії суб'єкта, що використовується для досягнення поставленої мети); типову «слідову картину» злочину в її широкій інтерпретації (сукупність джерел матеріальних та ідеальних відображень у навколишній матеріальній обстановці вчиненого злочину); особу злочинця (опис людини як соціально-біологічної системи, властивості та ознаки якої відображуються у матеріальному середовищі); особу потерпілого (для окремих видів чи груп злочинів: демографічні дані, відомості про спосіб життя, риси характеру, звички, зв'язки і стосунки, ознаки віктимності тощо)³³.

М. В. Салтевський до криміналістичної характеристики додає ще й якісно-кількісні показники. На його думку, криміналістична характеристика становить собою якісно-кількісну систему опису типових ознак конкретного виду (групи) злочинів. Такий підхід означає, що: 1) криміналістична характеристика – це сукупність інформації, певним чином субординована в систему, яка становить собою абстраговану узагальнену

³² Колесніченко А. Н. Криминалистическая характеристика преступлений : учеб. пособие / А. Н. Колесніченко, В. Е. Коновалова. Харьков : Юрид. ин-т, 1985. 93 с. С. 16–20.

³³ Кузьмічов В.С., Прокопенко Г.І. Криміналістика : навч. посіб. / за заг. ред. В.Г. Гончаренка та Є.М. Моїсєєва. Київ : Юрінком Інтер, 2001. 368 с. С. 253.

інформаційну модель конкретної події; 2) опису підлягають не всі, а лише типові ознаки, тобто загальні для даного виду (групи) злочинів; 3) опис ознак здійснюють на якісному рівні, характеризуючи співвідношення їх кількісних сторін³⁴.

Деякі вчені прямо або опосередковано покладають в основу криміналістичної характеристики ще й кримінально-правові та кримінологічні критерії, відносячи до таких мотив, мету інші кримінально-правові ознаки^{35, 36, 37, 38, 39, 40}. Наприклад, М. М. Коваль вважає, що фундаментом аналізу характеристики злочину слугує кримінально-правова характеристика, тому що при отриманні кримінально-правової характеристики того чи іншого злочину можемо аналізувати його з позиції кримінологічної, криміналістичної та кримінально-процесуальної. Як і будь-яка система, криміналістична характеристика складається із взаємопов'язаних складових частин – елементів. У літературі по-різному визначають види таких елементів та їх кількість: від прямого слідування систем елементів складу злочину до переліку криміналістично значущих елементів, які не завжди структурно узгоджуються із системою кримінально-правової характеристики певного виду злочину, адже криміналістична характеристика злочинів ширша за їх кримінально-правову та кримінально-процесуальну характеристики, оскільки містить не лише систему обставин, які мають кримінально-правове значення, а й охоплює низку інших чинників⁴¹.

³⁴ Салтєвський М.В. Криміналістика : підручник у 2-х ч. Ч. 2. Харків : Консум, 2001. 528 с. С. 266.

³⁵ Криміналістика : учебник / [под ред. И.Ф. Пантелеева, Н.А. Селиванова]. М. : Юрид. л-ра, 1988. 672 с.

³⁶ Шмонин А.В. Методика расследования преступлений : учеб. пособ. / А.В. Шмонин. М. : ЗАО «Юстицинформ», 2006. 464 с.

³⁷ Тищенко В.В. Теоретичні і практичні основи методики розслідування злочинів : моногр. / В.В. Тищенко. О. : Фенікс, 2007. 260 с.

³⁸ Эксархопуло А.А. Криміналістика в схемах и иллюстрациях : учеб. пособ. / СПб. : Изд-во «Юрид. центр «Пресс», 2002. 450 с.

³⁹ Ермолович В.Ф. Криміналістическая характеристика преступлений / В.Ф. Ермолович. Мн. : Амалфея, 2001. 304 с.

⁴⁰ Лускатов О.В., Лускатова Т.О. Мотиви дій особи у складі криміналістичної характеристики злочину. *Криміналістичний вісник*. 2014. № 2 (22). С. 48–54.

⁴¹ Коваль М.С. Методика розслідування катувань, що вчиняються співробітниками Національної поліції : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національний університет «Львівська політехніка». Львів, 2017. 237 с. С. 51.

С. Р. Низаева також наголошує, що слід відрізнити кримінально-правову та криміналістичну характеристику. Наприклад, криміналістичне значення способу скоєння злочину є більш емним. Для його розгляду необхідно виходити із загальних положень криміналістичних уявлень про спосіб скоєння злочину, сенс яких зводиться до деталізації цього поняття, тобто до встановлення та вивчення всіх обставин, значущих для розробки засобів, прийомів та методів розкриття, розслідування та попередження злочину⁴².

Натомість, В. О. Малярова зазначає про те, що ні кримінально-правова, ні кримінологічна, ні інші характеристики злочинів не здатні охопити низку ознак, що мають важливе значення для формування та реалізації криміналістичних методик. До таких ознак належать, зокрема, пов'язані з діями, спрямованими на підготовку до вчинення злочину та приховування його слідів, з механізмом слідотворення тощо. Вони не входять до числа кримінально-правових чи кримінологічних, оскільки не мають правового значення та необхідних змістовних ознак. Відомості, наведені в цих характеристиках, не є однопорядковими та конкуруючими, хоча досить близькі за суттю. Вони призначаються для вирішення різних завдань, є складовими елементами різних систем, тому можуть вивчатися паралельно та в комплексі⁴³.

О. В. Коршун з приводу складнощів однозначного визначення кримінально-правової оцінки розслідуваної події вважає, що спорити немає сенсу. Натомість і твердження про недоцільність виділення видової (підвидової) методики також можна піддати критиці. Адже криміналістична характеристика – це інформаційна модель, а володіти на початку досудового розслідування інформацію, що максимально надасть можливість уявити обставини конкретної справи є вельми необхідним⁴⁴.

Таким чином, в юридичній літературі криміналістична характеристика злочинів визначається як:

- інформаційна модель типових ознак певного виду (групи) злочинів;
- ідеальна модель типових зв'язків і джерел доказової інформації;

⁴² Низаева С.Р. Расследование мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости (проблемы теории и практики) : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.12 / Уфимский юридический институт МВД России. Уфа. 2017. 245 с.

⁴³ Малярова В. О. Криміналістична методика: питання співвідношення криміналістичної характеристики з іншими. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2015. Серія Право. Випуск 35. Частина 1. Том 3. С. 111–114. С. 114.

⁴⁴ Коршун О. В. Концептуальні підходи до побудови криміналістичної характеристики кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. *Юридична наука*. 2019. № 10. С. 211–216. С. 214.

- вірогідна модель події;
- система даних (відомостей) про злочин, які сприяють досудовому розслідуванню;
- система узагальнених фактичних даних, знання яких необхідне для організації розслідування кримінальних правопорушень;
- система особливостей виду злочинів, що мають значення для розслідування;
- система опису криміналістично-значимих ознак злочинів з метою забезпечення розслідування й попередження злочинів тощо. Практична значущість цих даних полягає в тому, що при розслідуванні конкретного злочину зіставлення наявних даних (що, де, коли, яким чином, за яких обставин) з системою узагальнених відомостей (наукових даних) про злочини цього виду дозволяє виділити аналогічні за криміналістично значущими ознаками злочини та на цій підставі висунути вірогідні версії, врахувати криміналістичні рекомендації щодо подальшого плану розслідування тощо⁴⁵.

М. М. Єфімов, аналізуючи розбіжність поглядів науковців при визначенні концептуальної моделі криміналістичної характеристики, слушно зауважує, що визначена наукова категорія є динамічною. Іншими словами, вона може змінюватись залежно від конкретних умов дійсності, проте її використання може мати різні напрямки у діяльності працівників правоохоронних органів. Наприклад, за ознаками способу, місця та часу його вчинення може бути висунута версія щодо особи злочинця, і навпаки, при затриманні правопорушника та в разі наявності даних про обставини правопорушення може бути побудована версія про вчинення цієї особою інших, ще не розкритих діянь. Зі зміною способів і засобів злочинної діяльності трансформується і конкретна кількісна та якісна складова криміналістичних характеристик окремих видів кримінальних правопорушень⁴⁶.

У свою чергу, О. П. Резван та М. В. Суботін додають, що необхідно розрізняти два види криміналістичної характеристики злочинів – загальну і окрему. Під загальною криміналістичною характеристикою злочинів учені розуміють систему криміналістично значущих відомостей про

⁴⁵ Криміналістика : підручник / В.В. Пясковський, Ю.М. Черноус, А.В. Іщенко, О.О. Алексеев та ін. Київ : Центр учбової літератури, 2015. 544 с. С. 429.

⁴⁶ Єфімов М. М. Теоретичні та практичні засади методики розслідування кримінальних правопорушень проти моральності : дис. ... док-ра юридичних наук : 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, Дніпро, 2021. 514 с. С. 92.

типів, закономірно пов'язані між собою елементи злочинів та умови їх здійснення. Окрема криміналістична характеристика злочинів є конкретною характеристикою певного виду злочинів, що виділяється за тими чи іншими ознаками⁴⁷. При цьому, А. Ф. Волобуєв наголошує, що інформація про конкретний злочин повинна відбивати традиційні елементи їх механізму, але з урахуванням специфіки такого злочину, а також взаємних зв'язків з іншими злочинами, оскільки вони утворюють єдину технологію злочинної діяльності⁴⁸.

Звернемо увагу на підхід вчених, які досліджували криміналістичну характеристику не абстрактно, а через призму конкретних кримінальних правопорушень у сфері нерухомості.

Так, С. В. Горобченко, виходячи із завдань дослідження, криміналістичну характеристику шахрайств у сфері незаконного обігу нерухомості розуміє як інформаційну модель злочинної події, побудовану на основі узагальнення статистичних даних про розслідування злочинів даної групи, і представлену у вигляді системи типових даних про основні структурні елементи шахрайств у сфері незаконного обігу нерухомості та виявлені кореляційні зв'язки між ними. Структура криміналістичної характеристики злочинів має властивість динамічності, що виявляється в тому, що її зміст має визначитися конкретним видом злочинів, у зв'язку з чим він може істотно різнитися залежно від характеру дослідницьких завдань. Виходячи з цього, щодо шахрайств у сфері нерухомості такими елементами мають бути: предмет злочинного посягання (оскільки він має для цього виду злочинів особливе криміналістичне значення); обстановка злочинної події; спосіб підготовки, вчинення та приховування шахрайства; обставини, що сприяють вчиненню шахрайств у сфері нерухомості; механізм та особливості слідоутворення; характеристика особи злочинця; характеристика особистості потерпілих, оскільки даний вид злочинів відрізняється високою віктимністю⁴⁹.

С. С. Кузьменко, окрім традиційних елементів змістовної частини обстановки вчинення злочину (часу, місця, умов), вважає необхідним

⁴⁷ Криміналістика : учебник / под ред. А.П. Резвана, М.В. Субботиной, Н.Ф. Колосова, Р.И. Могутина. Москва : ЦОКР МВД России, 2006. 328 с. С. 241.

⁴⁸ Волобуєв А. Ф. Криміналістична характеристика розкрадань майна у сфері підприємницької діяльності. *Вісник Університету внутрішніх справ*. 1997. № 2. С. 35. С. 26–37.

⁴⁹ Горобченко С. В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости : автореф. дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. Южно-Уральский государственный университет. Москва. 2009. С. 14. 26 с.

розглядати ще й об'єктивну обстановку, що склалася у будівництві нерухомості, враховуючи правовий режим функціонування правовідносин у цій сфері і його вплив на визначення предмету злочинного посягання та обрання способу вчинення злочину, внаслідок якого утворюються певні сліди тощо. На його думку, без ґрунтовного аналізу особливостей розвитку будівельної сфери, правових, організаційних та інших чинників, що призводять до тінізації будівельних відносин та сприяють підвищенню рівня криміногенної обстановки у цій сфері, неможливо з'ясувати та усунути наявні недоліки. Не можливо й сформувати криміналістичну характеристику та розробити методику розслідування шахрайств у сфері будівництва в цілому⁵⁰.

Дещо нестандартним є також підхід В. В. Альошина, який криміналістичну характеристику злочинів, пов'язаних з відчуженням житла громадян, вважає системою типових відомостей, що розкривають основні риси способу, механізму та обстановки вчинених злочинів, слідоутворення, особистості потерпілого, особи винної та мотивації злочинної поведінки в ситуаціях підготовки, вчинення та приховування злочинів, що враховуються в розслідуванні. Проте, вчений кардинально протилежної думки стосовно змістовних елементів криміналістичної характеристики розслідування окремих видів (груп) злочинів. Він відносить до них ще й систему відомостей про найбільш доцільну та оптимальну криміналістичну діяльність у типових слідчих ситуаціях, що виникають на різних етапах розслідування окремих видів (груп) злочинів. Зокрема, основними елементами криміналістичної характеристики розслідування є слідчі ситуації, обставини, що підлягають встановленню, слідчі версії та напрями розслідування, що складаються на початковому та наступному етапах, система слідчих, оперативно-розшукових та інших організаційно-технічних дій та тактичних операцій, що забезпечують досягнення цілей розслідування⁵¹. Натомість, вважаємо деякі із вказаних елементів зайвими (слідчі ситуації, слідчі версії, напрями розслідування), оскільки вони є складовою криміналістичної тактики, а не криміналістичної характеристики.

Ми погоджуємося із позицією тих науковців, які вважають, що включення обставин, що підлягають доказуванню, до елементів

⁵⁰ Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : дис. на здоб. наук. ст. к.ю.н. / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 249 с. С. 8.

⁵¹ Алешин В.В. Проблемы теории и практика расследования преступлений, сопряженных с отчуждением жилья граждан : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. 1999. 225 с.

криміналістичної методики дублюватиме положення кримінального та кримінально-процесуального законодавства⁵².

Не стандартним є підхід й Н. О. Опанасенко, яка окрім загально-прийнятих елементів криміналістичної характеристики визначила ще й характеристику кримінальних ролей членів організованої групи шахраїв, їх особистісних якостей та корупційних зв'язків⁵³.

В. В. Малігіна, аналізуючи точки зору вчених про найбільш спірні структурні елементи криміналістичної характеристики шахрайства в житловій сфері (слідчу ситуацію, мотив, мету, механізм слідоутворення, причини та умови, що сприяють скоєнню злочину), виділяє наступні елементи криміналістичної характеристики шахрайства в житловій сфері: відомості про предмет злочинного зазіхання, обстановку скоєння злочину, способи скоєння злочину, механізм слідоутворення, особистості злочинця і потерпілого, причини та умови, що сприяють скоєнню злочину. Додатковим елементом авторка виділяє кореляційні взаємозв'язки основних елементів⁵⁴.

Виходячи із поглядів науковців та судово-слідчої практики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, можна виділити основні елементи їх криміналістичної характеристики. При цьому, слід погодитися із В. П. Бахіним, який не є прихильником багатоелементної складної конструкції у тому разі, якщо йдеться про криміналістичну характеристику як практичний інструментарій розслідування, а не наукову категорію. Він вважає, що за таких обставин мають належати лише ті елементи, що вирізняються чіткою пошуково-розшуковою спрямованістю⁵⁵.

Отже, до таких ми відносимо:

- предмет злочинного посягання;
- спосіб учинення кримінального правопорушення;
- обстановку здійснення протиправних дій;

⁵² Шаталов А.С. Актуальные проблемы криминалистической методики. *Государство и право*. 1999. № 3. С. 48–56. С. 56.

⁵³ Опанасенко Н.О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. Академія адвокатури України. Київ, 2018. 20 с. С. 7.

⁵⁴ Малыгина В. В. Особенности расследования мошенничеств в жилищной сфере : автореф. дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. Волгоградская академия России. Волгоград. 2008. 25 с. С. 16.

⁵⁵ Бахин В.П. Криминалистика: проблемы и мнения (1962–2002) / К., 2002. 268 с. С. 184.

- слідову картину;
- особу злочинця (членів злочинних угруповань);
- особу потерпілого (віктимогенні їх групи).

Ряд вчених, які досліджували проблеми криміналістичної характеристики окремих кримінальних правопорушень у сфері нерухомості є прихильниками саме такого підходу^{56, 57, 58, 59}. Адже, не дивлячись на простоту конструкції, ці елементи повністю відбивають специфіку інформаційного наповнення події кримінального правопорушення у сфері нерухомості, що надає можливість зрозуміти її сутність та обрати правильні напрями розслідування.

В контексті даної проблематики хотілось би звернути ще й увагу на сталість кореляційних зв'язків між елементами криміналістичної характеристики кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Хоча ми не є прихильником позиції щодо віднесення їх до елементів криміналістичної характеристики, вважаємо, що вони відіграють важливу роль і повинні обов'язково враховуватися. Так, важливими є зв'язки між особливостями правового регулювання сфери нерухомості, предметом злочинного посягання та способом його вчинення; між видом обману та механізмом слідоутворення; між особою злочинця та особою потерпілого; між особою злочинця та способом реалізації злочинного задуму тощо.

Є окремі наукові праці, основними результатами яких є саме відображення таких зв'язків. Так, А. В. Сорочан, узагальнюючи сучасні наукові підходи до розуміння криміналістичної характеристики шахрайства на ринку нерухомості, підкреслила наявність безсумнівних кореляційних зв'язків між усіма її елементами. Зокрема:

1) спосіб учинення шахрайства визначається професійними навичками шахраїв, а також обстановкою і умовами, які прямо пропорційно впливають на механізм шахрайства та особливості його приховування;

⁵⁶ Попова І.М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. Нац. акад. внутр. справ. Київ, 2011. 20 с. С. 5.

⁵⁷ Сорочан А.В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : дис. на здоб. наук. ст. к.ю.н. / Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро. 2021. 239 с. С. 61.

⁵⁸ Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : дис... канд. юрид. наук. 12.00.09. Дніпропетровський держ. ун-т внутрішніх справ. Д., 2007. 223 с. С. 5.

⁵⁹ Птушкін Д.А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян : дис. на здоб. наук. ст. к.ю.н. / Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, Дніпро, 2018. 240 с. С. 2.

2) обстановка і умови значною мірою визначаються нормативним регулюванням, прийняттям нових законодавчих актів або внесенням в них змін, наявністю правових колізій, на які швидко реагують шахраї і пристосовують обстановку під свої злочинні інтереси;

3) специфіка професійної діяльності учасників, які діють на первинному ринку нерухомості, а також чіткі правила документообігу зумовлюють типовий механізм слідоутворення, який здебільшого відображається в документах;

4) часовий критерій прямо пропорційно залежить від економічних умов, адже саме в періоди активного будівництва та економічного підйому зростає активність залучення інвестицій від вкладників на первинному ринку нерухомості, відповідно – збільшується кількість шахрайств у цій сфері;

5) масштабність незаконних угод та предмет злочинного посягання знаходиться у взаємозв'язку із географічним розташуванням об'єкта нерухомості, що будується, адже можливості отримати кошти від інвесторів внаслідок будівництва об'єкта нерухомості у великому мегаполісі є набагато вигіднішими, ніж на периферії;

6) складний механізм будівництва зумовлює залучення до цього процесу ряду організацій та суб'єктів, які внаслідок можуть виявити інтерес до отримання надприбутків від незаконної будівельної діяльності та згуртуватися у групи, допомагаючи та «покриваючи» один одного;

7) умови високої вартості угод на первинному ринку нерухомості зумовлюють вкладання інвестицій з боку заможних осіб (потерпілих), які мають постійний прибуток та роботу;

8) в умовах збільшення державою пропозицій щодо надання пільг певним категоріям громадянам, автоматично збільшується кількість шахрайств, пов'язаних з наданням пільг для отримання жилих приміщень у новозбудованих будинках або виділених на інвестування в об'єкти житлового будівництва, а також пільг щодо виділення земель для забудови тощо⁶⁰.

С. С. Кузьменко також підходить до розгляду криміналістичної характеристики крізь призму дослідження взаємодіючих обставин, факторів, процесів, умов часу та місця, в яких відбуваються підготовчі дії та дії із

⁶⁰ Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.09 / Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2021. 20 с. С. 16.

безпосереднього вчинення шахрайства, та виокремлення кореляційних зв'язків між ними⁶¹.

У цьому напрямі слід виділити дисертаційне дослідження В. Л. Синчук, що присвячене кореляційним залежностям між елементами криміналістичної характеристики. Вчений слушно наголошує, що криміналістична характеристика як системне утворення передбачає обов'язкове встановлення відносин між її елементами, які в свою чергу існують не ізольовано, а у нерозривному взаємозв'язку, тобто залежать один від одного. Наявність залежностей між елементами криміналістичної характеристики є необхідною умовою реалізації її функціонального призначення. При цьому специфіка цих відносин полягає в тому, що залежність одного з елементів від іншого (або інших) ускладнюється наявністю решти випадкових (ситуаційних) факторів, а це, в свою чергу, зумовлює необхідність застосування саме кореляційних методів щодо їх виявлення і дослідження⁶².

За даними опитування слідчих також встановлено, що одним із найбільш перспективних напрямів підвищення ефективності розслідування є створення системи сталих кореляційних зв'язків між елементами криміналістичної характеристики. Таку думку підтримують 95 % опитаних респондентів.

Отже, криміналістична характеристика кримінальних правопорушень у сфері нерухомості являє собою систему даних про найбільш типові криміналістично значимі ознаки слідів кримінального правопорушення, предмета, обстановки, особи злочинця і особи потерпілого, способів їх учинення, залежно від сегмента нерухомості, зокрема: а) при протиправному укладанні цивільно-правових договорів відносно об'єктів нерухомості громадян; б) при посяганні на відносини у сфері охорони землі; в) при посяганні на об'єкти корпоративної власності; г) при вчиненні протиправних діянь у сфері іпотечного кредитування; д) при вчиненні протиправних діянь у інвестиційно-будівельній сфері; е) при посяганні на життя, здоров'я та волю громадян, поєднаних із заволодінням нерухомістю. Між елементами криміналістичної характеристики обов'язково повинні просліджуватися кореляційні зв'язки.

⁶¹ Кузьменко С. С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Дніпр. держ. ун-т. внутр. справ. Дніпро, 2019. 20 с. С. 5.

⁶² Синчук В.Л. Кореляційні залежності між елементами криміналістичної характеристики та їх використання у методиці розслідування вбивств : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого, Харків, 2004. 20 с. С. 12.

Під час розслідування кримінальних правопорушень, у тому числі і пов'язаних із нерухомістю, виникає необхідність й у виокремленні криміналістично значимої інформації з-поміж фактів, які, з одного боку, мають загальні риси, а з іншого відрізняються за певними критеріями. Істотну роль в цьому відіграє класифікація кримінальних правопорушень, без якої збудувати систему окремих криміналістичних методик вельми складно.

Криміналістична класифікація злочинів виступає як початковий етап дослідження, що відкриває шлях до вдосконалення знань про злочини і методики їх розслідування. Унаслідок класифікаційних досліджень формується найбільш повна й розгалужена система криміналістичних понять і термінів, які характеризують злочин як об'єкт криміналістичного пізнання, створюється база для подальших наукових досліджень злочинів окремих видів, подання їх результатів із використанням єдиної системної, понятійно-термінологічної основи, розробки практичних рекомендацій щодо їх розслідування⁶³.

К. Д. Заяць переконаний у тому, що саме класифікація злочину повинна виступати основою методики розслідування. Відповідно, критерій поділу певного виду чи групи злочинів повинен обиратись з точки зору практичного значення проведеної диференціації. Класифікаційний критерій має забезпечувати групування проявів злочинів на підставі спільних рис механізму вчинення, які, відповідно, впливають на формування типових слідчих ситуацій початкового і подальшого етапів розслідування, тактичних завдань та засобів їх вирішення. Саме такий підхід найбільш відповідає потребам практики і дозволяє не тільки вдосконалити у теоретичній площині методику розслідування певних видів злочинів, а й вирішити нагальні проблеми, що постають під час доказування у кримінальних провадженнях перед слідчими і прокурорами⁶⁴.

В. В. Тіщенко є прихильником класифікації злочинів, залежно від взаємопов'язаних груп, відокремлених за різними підставами, важливими в плані розроблення методик розслідування⁶⁵.

Для того, щоб виділити у класифікації кримінальних правопорушень у сфері нерухомості певні групи та види, слід наголосити, що

⁶³ Golovin, A. Bazovye kriminalisticheskie klassifikacii prestuplenij. Izvestija Tul'skogo gosudarstvennogo universiteta. Jekonomicheskie i juridicheskie nauki – Bulletin of Tula State University. *Economics and Law*. 2 (2). 2013. С. 31–40. С. 33.

⁶⁴ Заяць К. Д. Методика розслідування шахрайств : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Харківський національний університет внутрішніх справ. Харків, 2020. 196 с. С. 41.

⁶⁵ Тіщенко В. В. Теоретичні і практичні основи методики розслідування злочинів : монографія. Одеса, 2007. 259 с. С. 29.

структуризація ринку нерухомості відбувається за такими критеріями, як способи використання (ринки споживчої, виробничої, комерційної, інвестиційної нерухомості), види об'єктів (ринки землі і будівельних об'єктів), специфікація володіння (ринки повних і обмежених прав), масштаби охоплення (загальнонаціональний, регіональний, локальний ринки). До того ж, рівень структурної організації ринку нерухомості залежить від наявності на ньому всіх необхідних елементів (об'єктів, суб'єктів, операцій, трансакцій, інституційних складових тощо) та характеру їх розвитку⁶⁶.

Виходячи з цього, критеріями класифікації протиправних дій у сфері нерухомості можуть бути:

сегмент, в якому вчиняються протиправні дії:

- ринок житла;
- ринок комерційної нерухомості;
- ринок землі;

галузь:

- первинний ринок нерухомості, пов'язаний із будівництвом та виникнення прав на новостворений об'єкт нерухомості;
- вторинний ринок нерухомості (пов'язаний із укладанням угод щодо нерухомості, яка належить особам на правах власності);

функціональне призначення нерухомості, щодо якої здійснюється посягання:

- посягання, пов'язані із протиправним споживанням благ і послуг щодо користування приватною нерухомістю, оренди землі;
- посягання, пов'язані із веденням підприємницької діяльності, а також будівництвом на незаконно створених об'єктах нерухомості (кафе, офіси, готелі, санаторії у курортних зонах);
- неправомірне заволодіння нерухомим майном (активами) – рейдерство у виробничій сфері, сільського господарства, транспорту;
- посягання, пов'язані із незаконним розпорядженням або заволодінням фінансовими ресурсами, виділеними на об'єкти нерухомості (іпотека, кредитування, грошові надходження від інвесторів);
- посягання, пов'язані із розкраданням матеріалів, виділених на будівельні роботи, ремонт та реконструкцію об'єктів нерухомості;
- посягання, пов'язані із незаконним набуттям та передачею прав на об'єкти нерухомості.

⁶⁶ Гриценко О. А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування : дисертація д-ра екон. наук : 08.01.01 / НАН України; Інститут економічного прогнозування. Київ, 2003. 20 с.

Є й інші думки з приводу класифікації протиправних дій у сфері нерухомості. Так, С. В. Горобченком досліджена динаміка та запропоновано власну класифікацію способів шахрайств у сфері нерухомості за видом угод, що здійснюються, під які маскуються шахрайські дії:

1) незаконне заволодіння правами на нерухоме майно з подальшим продажем сумлінному набувачу без відома власника (34,5 %);

2) шахрайство під час продажу нерухомості (28,4 %);

3) шахрайство при здачі нерухомості в оренду (16,2 %);

4) обман жертви під час обміну нерухомості (12,2 %);

5) шахрайство, пов'язане з іншими злочинами (викрадення людини, застосування загроз, шантажу, здирство, вбивство) (6,1%);

6) шахрайство у сфері інвестування будівництва (4 кримінальних провадження або 2,7 % випадків), який можна віднести до відносно нових схем шахрайства. Як видно із класифікації способів шахрайства, практично зникли з арсеналу шахраїв махінації у сфері приватизації нерухомості⁶⁷.

А. П. Запотоцький, у контексті формування криміналістичних методик розслідування дійшов висновку, що важливе методологічне значення має розподіл злочинів у сфері будівництва залежно від родового об'єкта кримінально-правової охорони (проти власності; у сфері господарської діяльності; у сфері службової та професійної діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг; проти авторитету органів державної влади, органів місцевого самоврядування, об'єднань громадян; проти безпеки виробництва); способів (технологій) учинення суспільно небезпечних діянь (крадіжка, привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем, шахрайство, порушення правил безпеки під час виконання будівельних робіт); етапів будівництва (підготовка до будівельних робіт, у тому числі дозвільні і тендерні процедури, та їх початок; активна фаза будівництва; завершення будівництва і здача об'єкта в експлуатацію, з часто притаманним корупційним залученням працівників державних контролюючих органів, комунальних та інших служб); суб'єкта злочину (загальний суб'єкт, спеціальний суб'єкт)⁶⁸.

⁶⁷ Горобченко С.В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимности : автореф. дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. Южно-Уральский государственный университет. Москва, 2009. 26 с.

⁶⁸ Запотоцький А. П. Теоретичні основи та практика розслідування злочинів у сфері будівництва : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Київ, 2018. 40 с. С. 13.

Достатньо ґрунтовно і комплексно підійшов до проблеми класифікації кримінальних правопорушень у сфері нерухомості О. В. Коршун, який для цього обрав наступні критерії:

1) *за сферами діяльності* – злочинні дії в інвестиційно-будівельній сфері; сфері обігу нерухомості на вторинному ринку; сфері обігу корпоративної власності; сфері земельних відносин; сфері іпотечного кредитування;

2) *за способом впливу на потерпілого* – злочинні дії, пов'язані з насильством з метою отримання права на нерухомість (вимагання, незаконне позбавлення волі або викрадення людини, незаконне поміщення у заклад з надання психіатричної допомоги); злочинні дії, пов'язані зі здійсненням обману (шахрайство, заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою);

3) *відповідно до мети злочинного посягання* – з метою заволодіння грошима, вкладеними інвесторами в об'єкти нерухомості в новобудові; заволодіння правом на нерухомість; заволодіння грошима від продажу нерухомості, набутої незаконним шляхом; заволодіння грошима громадян за оренду нерухомості, що не належить шахраю або взагалі не існує; штучного завищення обсягів і вартості будівельних робіт для отримання надприбутків; учинення розкрадань на будівництві та отримання доходів від продажу викрадених будівельних матеріалів; отримання доходу службовими особами від проведення дозвільних, тендерних, контрольно-наглядових та інших обов'язкових процедур у супереч встановленим нормам і правилам;

4) *за ступенем суспільної небезпеки* – невеликої тяжкості, середньої тяжкості, тяжкі та особливо тяжкі;

5) *за суб'єктами* – представники юридичних осіб, фізичні особи, які мають відношення до будівництва об'єктів нерухомості або обігу нерухомості на вторинному ринку; фізичні особи, які не мають відношення до сфери будівництва;

6) *за кількістю учасників* – групою осіб за попередньою змовою, організованою групою, злочинною організацією;

7) *за ознакою зв'язку злочинця й потерпілого* – родичами потерпілого, колегами по роботі, державними службовцями, особами, які раніше не були знайомі з потерпілим;

8) *залежно від особи потерпілого* – відносно самотніх осіб, які відносяться до «групи ризику»; осіб, які проходять службу в зоні ООС; осіб, які стали жертвами через неухважність і юридичну безграмотність; юридичних осіб;

9) залежно від предмета злочинних посягань – злочинні дії, спрямовані на заволодіння коштами потерпілих або правом власності на об'єкт житлової нерухомості⁶⁹.

Натомість, вважаємо, оскільки злочинність у сфері нерухомості складається з системи протиправних дій, що нерідко мають своє відображення у низці кримінально-правових норм, особливу увагу слід приділити такому критерію класифікації кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, як кримінально-правова кваліфікація діянь, які можуть охоплювати різні конструкції (прості, відповідальність за вчинення яких передбачена однією нормою КК України, складні – містять в собі декілька кримінальних правопорушень, пов'язаних єдиною метою).

Хоча, В. Г. Лукашевич звертає увагу, що деякі вчені взагалі відмовилися від кримінально-правових критеріїв і запропонували використовувати тільки криміналістичні критерії⁷⁰.

Аналіз судово-слідчої практики показав, що злочинність у сфері нерухомості складається з системи протиправних дій, що нерідко мають своє відображення у низці кримінально-правових норм, серед яких пріоритетне місце займають кримінальні правопорушення, пов'язані з «обманом»: шахрайства (ст. 190 КК). До того ж, шахрайські дії можуть мати місце у будь-якому сегменті сфери нерухомості і на будь-якому етапі.

Натомість, у сфері нерухомості злочинні дії мають прояв не тільки у формі шахрайства.

Підтвердженням цього є імперичні дані. Так, протиправні дії у сфері нерухомості вчинюються в сукупності з такими злочинами, як: підробка документів і використання підробленого документу (77,5 %), зловживання владою або службовим становищем (26,2 %), одержання хабара (12,5 %).

Проте, найжахливішим є те, що у 3,7 % випадків з метою безперешкодного продажу житла та приховування слідів злочину шахраї позбавляють потерпілих життя⁷¹.

⁶⁹ Коршун О. В. Теоретичні та праксеологічні засади методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.09. ПрАТ «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом», Київ, 2021. 20 с. С. 13.

⁷⁰ Лукашевич В.Г. Проблеми оптимізації діяльності з розслідування злочинів. *Теоретичні та практичні проблеми використання можливостей криміналістики і судової експертизи у розкритті та розслідуванні злочинів*. Українська академія внутрішніх справ, Київ. 1996. С. 17–26. С. 21.

⁷¹ Павлова Н. В. Розслідування шахрайства при укладанні цивільноправових угод щодо відчуження житла : монографія / за заг. ред. канд. юрид. наук, проф. С. І. Макаренка. Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2008. 176 с.

В. С. Суходубов наголошує, що відповідно до чинного законодавства дії, пов'язані із вбивством через нерухомість, кваліфікуються за п. 6 ч. 2 ст. 115 КК України, тобто як умисне вбивство, учинене з корисливих мотивів. Об'єктом злочину відповідно до цієї статті є життя людини. Втім, за п. 6 ч. 2 ст. 115 КК України як учинене з корисливих мотивів умисне вбивство кваліфікується у випадку, коли винний, що позбавив життя потерпілого, хотів одержати у зв'язку із цим матеріальні блага для себе або інших осіб (заволодіти житлом у нашому випадку), одержати або зберегти певні майнові права, уникнути матеріальних витрат або зобов'язань (одержати спадщину) або досягти іншої майнової винагороди⁷². Вбивства, що вчинюються особами, які знайомі потерпілому і яким він довіряє (члени сім'ї, родичі, друзі, сусіди, тощо), часто супроводжуються інсценуванням природної смерті чи нещасного випадку, що значно ускладнює встановлення факту насильницької смерті. Далеко не останню роль у цьому відіграють установи, які видають свідоцтва про смерть. Як свідчить практика, останнім часом значно зросла кількість випадків видачі лікарських свідоцтв про смерть «не судово-медичними» установами, а звичайними медичними закладами, які з технічних або інших причин об'єктивно неспроможні розпізнати насильницьку смерть, її причини та механізм⁷³.

Якщо потерпілого задля здійснення угод з його нерухомістю тримають у неволі (поміщують у психіатричний заклад, утримують в підвалі тощо), дії злочинців слід кваліфікувати ще й за ст. 151 КК України (незаконне поміщення в заклад з надання психіатричної допомоги), ст. 146 КК України (незаконне позбавлення волі або викрадення людини) тощо^{74, 75}. Іноді осіб похилого віку, або осіб, які мають певні фізичні або психічні вади, завідомо залишають без допомоги особи, які повинні були піклуватися

⁷² Суходубов В. С. Постановлення проблеми щодо розроблення окремої криміналістичної методики розслідування вбивств. Поєднаних із заволодінням житлом. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2018. Випуск 18. С. 112–121. С. 113.

⁷³ Ковальов А., Кравченко Ю. Факти насильницької смерті можуть залишитися поза увагою правоохоронних органів. *Вісник академії прокуратури України*. 2010. № 12. С. 43–45. С. 44.

⁷⁴ Обшалов С.В. Оперативно-розшукове забезпечення розслідування вбивств, пов'язаних із заволодінням житлом : проблеми теорії та практики. *Підприємство, господарство і право*. 2020. № 9. С. 229–233. С. 230.

⁷⁵ Коршун О. В. Організаційно-підготовчі заходи на початковому етапі розслідування зникнення людини або її вбивства через заволодіння нерухомістю. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2019. Вип. 2. Т. 3. С. 238–242. С. 239.

про них. Якщо були спричинені тяжкі наслідки, відповідальність виникає за ст. 135 КК України «Залишення в небезпеці».

Із застосуванням насильства можуть бути позбавлені прав на нерухомість не тільки громадяни, які володіють житлом, а й засновники та співзасновники об'єктів корпоративної нерухомості.

Слід наголосити й на поширеності протиправних дій, пов'язаних із протиправним заволодінням нерухомості підприємства, установи, організації, самовільним захопленням земельної ділянки. Відповідальність за такі дії передбачено ст. 197¹ КК, ст. 206² КК тощо.

Йдеться про недобровільне заволодіння підприємством, суб'єктом господарської діяльності, майном, майновими правами, грошовими коштами та іншою власністю (рейдерство). Можна вважати безпосереднім об'єктом такого злочину суспільні відносини, пов'язані зі встановленням законом порядку реалізації прав суб'єктів корпоративних об'єднань, що стосуються участі та управління в них. Частиною таких управлінських відносин, на які зробив акцент сам законодавець, є встановлений ним порядок корпоративного контролю за діяльністю акціонерного товариства, закритих пайових інвестиційних фондів і власників облігацій. Видовий об'єкт злочинів щодо здійснення рейдерства може бути визначений як охоронювані кримінальним законом суспільні відносини, що забезпечують дотримання встановленого чинним законодавством порядку організації і здійснення економічної діяльності з приводу виробництва та споживання продукції і послуг, а також стимулюючі економічну стабільність і підвищення рівня економічного розвитку держави⁷⁶.

Дослідження і визначення кваліфікуючих ознак кримінальних правопорушень у сфері вчинення рейдерства показало, що у наведених існуючих кримінально-правових нормах досить деталізована система кваліфікуючих ознак, що у недостатньому ступені встановлюють відповідальність за найрізноманітніші прояви рейдерства. Особливо кваліфікуючою ознакою рейдерства є вчинення раніше діянь організованою групою, а також особою, уповноваженою на виконання державних функцій, або прирівняною до неї особою, якщо вони пов'язані з використанням ним свого службового становища. В цьому розрізі В. С. Бахуринський пропонує доповнення складів кримінальних правопорушень, передбачених ст. ст. 190, 205-1, 206, 356–358 КК України, новою кваліфікуючою ознакою – «сприяння в здійсненні рейдерства», що сприятиме попередженню

⁷⁶ Бахуринський В. С. Кримінально-правова відповідальність за вчинення рейдерства в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.08. Університет державної фіскальної служби України. Ірпінь, 2021. 20 с. С. 9.

цих кримінальних правопорушень, які створюють умови для вчинення рейдерства, і дозволить забезпечити захист інтересів громадян та організацій, які постраждали від рейдерських дій⁷⁷.

Виходячи з цього, в основу класифікації злочинів у сфері корпоративних відносин слід покласти як насильницький, так і інтелектуальний характер захоплення об'єктів корпоративної власності; предмет злочинного посягання; склад учасників злочинного посягання; складність механізму вчинення протиправних дій.

Аналіз сучасного стану національного законодавства дозволяє дослідити структуру й кримінальних правопорушень, за які передбачена кримінальна відповідальність за незаконне заволодіння земельною ділянкою і запропонувати їх ієрархічну класифікацію за ознакою предмету посягання.

Класифікація за ознакою предмету посягання дозволяє кримінальні правопорушення за злочини, пов'язані із незаконним заволодінням землею, поділити на три групи: ті, які порушують право фактичного користування без одержання офіційного статусу власника земельної ділянки; ті, метою яких є незаконне набуття юридичних прав на землю; кримінальні правопорушення екологічної спрямованості, метою яких є незаконне заволодіння землею. Зокрема, до кримінальних правопорушень, які порушують право фактичного користування без одержання офіційного статусу власника земельної ділянки, належать самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво (ст. 197-1 КК України) та самоправство (ст. 356 КК України). Особливістю таких кримінальних правопорушень є те, що об'єктом посягання є безпосередньо земельна ділянка, а не права на неї. Предметом доказування є факт заволодіння земельної ділянкою, встановлення її площі^{78, 79}.

Наступну групу складають кримінальні правопорушення, метою яких є незаконне набуття юридичних прав на землю. До цієї групи можна віднести шахрайство (ст. 190 КК України), зловживання владою або службовим становищем (ст. 364 КК України), зловживання повноваженнями

⁷⁷ Бахуринський В. С. Кримінально-правова відповідальність за вчинення рейдерства в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.08. Університет державної фіскальної служби України. Ірпін, 2021. С. 15. 20 с.

⁷⁸ Дякін Я.О. Доказування у кримінальних провадженнях про злочини, пов'язані з незаконним заволодінням землею : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2019. 226 с. С. 19.

⁷⁹ Непіп І.М. Типові методи самовільного зайняття земельних ділянок. Стратегічні орієнтири. Державні фінанси 2020. URL: <http://libfor.com/index.php?newsid=3655>.

особами, які надають публічні послуги (ст. 365-2 КК України), підроблення документів, печаток, штампів та бланків, їх збут, використання підроблених документів (ст. 358 КК України), службове підроблення (ст. 366 КК України) – як супутні злочини. Особливістю цієї групи кримінальних проваджень є те, що при їх вчиненні здійснюється протиправний перехід юридичних прав на земельну ділянку.

Третю групу складають кримінальні правопорушення екологічної спрямованості, метою яких є незаконне заволодіння землею. До цієї групи належить незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель (ст. 239-1 КК України) та незаконне заволодіння землями водного фонду в особливо великих розмірах (ст. 239-2 КК України). Характерним для цієї групи є вчинення дій, спрямованих на заволодіння ґрунтовим покривом чи водним фондом без спеціалізованого дозволу. Об'єктом посягання з ґрунтовий покрив. Таким чином, кримінальні правопорушення у справах про злочини, пов'язані із незаконним заволодінням землею за ознакою предмету посягання, поділяються на три групи: ті, які порушують право фактичного користування без одержання офіційного статусу власника земельної ділянки (ст.ст. 197-1, 356 КК України); кримінальні правопорушення, метою яких є незаконне набуття юридичних прав на землю (ст.ст. 190, 364, 365-2, 358, 366 КК України); кримінальні правопорушення екологічної спрямованості, метою яких є незаконне заволодіння землею (ст.ст. 239-1, 239-2 КК України)^{80, 81}.

Серед кримінальних правопорушень у сфері нерухомості хотілось би виділити й протиправні дії, що полягають у отриманні винним матеріальної вигоди за рахунок власника або законного володільця майна шляхом обману або зловживання довірою за відсутності ознак шахрайства. Заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою (ст. 192 КК) має місце достатньо рідко у провадженнях даної категорій і складає 1,5 %.

Незаконні дії за таких обставин набувають таких форм:

1) протиправне використання особою чужого майна, яке перебуває в її віданні або було їй ввірене, для своєї особистої вигоди. Найбільш поширеним в цьому плані є самовільне використання чужих транспортних

⁸⁰ Дякін Я.О. Доказування у кримінальних провадженнях про злочини, пов'язані з незаконним заволодінням землею : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2019. 226 с. С. 20.

⁸¹ Непіп І.М. Типові методи самовільного зайняття земельних ділянок. Стратегічні орієнтири. Державні фінанси 2020. URL: <http://libfor.com/index.php?newsid=3655>.

засобів – машин, механізмів чи іншого майна, у тому числі нерухомого. Заподіяна майнова шкода у таких випадках складається з:

- а) вартості використаного майна (амортизаційні відрахування);
- б) вартості витраченого майна (вартості пального, електроенергії);
- в) заробітної плати, виплаченої винному під час незаконного використання майна у його особистих цілях;
- г) шкоди у вигляді упущеної вигоди, тобто неотримання власником майна запланованого додаткового прибутку;

2) звернення на свою користь платежів, які повинні були надійти від окремих громадян за певні послуги особою, яка не має повноважень щодо їх приймання та оприбуткування⁸².

Найпоширенішим прикладом даної ситуації є отримання прибутків внаслідок надання в оренду квартири, яка була ввірена її власником без відома останнього, отримання кредиту на придбання нерухомості, будівництва з використанням неіснуючих пілг тощо.

Аналіз кримінальних проваджень показав, що 16 % складають кримінальні правопорушення, пов'язані з розкраданням внаслідок проектних і будівельно-монтажних робіт: привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем (ст. 191 КК).

Кримінальні правопорушення, пов'язані з роздержавленням та незаконною приватизацією нерухомості (ст. 233 КК) трапляються дуже рідко і складають лише 2 %.

Аналіз судово-слідчої практики, а також опитування практичних працівників показало, що нерідко основні склади супроводжуються додатковими діями, пов'язаними із підробкою документів, зловживанням владою та службовим становищем тощо для полегшення здійснення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Найпоширенішими із них є: зловживання владою або службовим становищем (ст. 364 КК); підроблення документів, які подаються для проведення державної реєстрації юридичної особи та фізичних осіб – підприємців; (ст. 205⁻¹ КК), підроблення документів, печаток, штампів і бланків або їх збут чи використання (ст. 358 КК).

Отже, класифікувати кримінальні правопорушення у сфері нерухомості можна у залежності від: сегменту; галузі; функціонального призначення нерухомості; за конструкцією; за кількістю учасників. Втім, особливої уваги набуває класифікація за кримінально-правовим критерієм, що має своє відображення у низці кримінально-правових норм, які характеризують злочинні дії.

⁸² Науково-практичний коментар до Кримінального кодексу України / відп. ред. С. С. Яценко. 4-те вид., перероб. та доп. К. : А.С.К., 2005. 848 с. С. 359.

1.3. Криміналістична характеристика кримінальних правопорушень, пов'язаних із відчуженням об'єктів нерухомості громадян

Незаконне придбання нерухомого майна як речі є неможливим без придбання прав на нього, і, згідно діючого цивільного законодавства, набуття, зміна чи припинення цивільних правовідносин здійснюється тільки внаслідок правочинів. Стати законним власником нерухомості можливо лише внаслідок здійснення цивільно-правових угод.

Натомість, набуття речових прав як суб'єктивних прав і юридичних обов'язків стосовно нерухомого майна має певні особливості. Одні набуваються в силу народження як елемент змісту правоздатності, інші, наприклад право власності, – власними діями. При цьому виділені стадії набуття прав і юридичних обов'язків: формування волі на набуття цих прав і обов'язків; волевиявлення; надання волевиявленню тої форми, яка є імперативною для даного виду правовідносин; учинення тих дій, що є змістом даних правовідносин. Стосовно нерухомого майна вимагаються кваліфіковані дії: нотаріальне посвідчення, реєстрація правочину, отримання встановленого законом документа, державна реєстрація права на нерухоме майно, рішення суду щодо встановлення права тощо. Лише система цих юридичних фактів призводить до формування змісту речових прав. Разом з тим, речові права та обов'язки на нерухоме майно можуть виникати безпосередньо з актів цивільного законодавства. Стосовно окремих інститутів речового права законодавством встановлені спеціальні підстави виникнення прав та юридичних обов'язків. Зокрема, стосовно права власності Главою 24 ЦК України «Набуття права власності» визначені безпосередні підстави⁸³.

Так, згідно з ч. 2 ст. 11 ЦК України підставами виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є договори та інші правочини⁸⁴. Дане право надається й Конституцією України, де у ст. 47 зазначається, що громадяни можуть реалізовувати своє право на житло декількома способами, у тому числі шляхом набуття права власності на нього за допомогою укладення різного роду цивільно-правових правочинів.

Основними операціями з нерухомістю є укладання таких цивільно-правових договорів:

⁸³ Стаценко О. Підстави набуття прав на нерухоме майно за набувальною давністю. *Підприємство, господарство і право*. 2018. № 8. С. 44–48. С. 46.

⁸⁴ Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.

- договір купівлі-продажу нерухомого майна (ст. 655 ЦК);
- договір про поділ нерухомого майна, що перебуває у спільній частковій власності та спільній сумісній власності (ст. 367, 372 ЦК);
- договір дарування нерухомого майна (ст. 719 ЦК);
- договір довічного утримання (догляду), за якими передається набувачеві у власність нерухоме майно (стаття 74 ЦК);
- договір оренди (ст. 530 ЦК);
- спадковий договір (ст. 1302 ЦК) та ін.

Проте, одним з найпоширеніших цивільно-правових правочинів з нерухомістю є договір купівлі-продажу.

У свою чергу, підвищенню ефективності обороту ринку нерухомості сприяють різні суб'єкти, що сформувалися і активно діють на ринку. Основними учасниками ринку житлової нерухомості є:

- 1) продавці – власники нерухомості;
- 2) покупці – особи, які бажають придбати нерухомість. Особливим різновидом є покупці-інвестори, що вкладають власні, позикові чи залучені кошти і забезпечують їх цільове використання (юридичні і фізичні особи, іноземні інвестори, інші країни);
- 3) нотаріуси – здійснюють оформлення і реєстрацію правочинів з нерухомістю;
- 4) посередники – надають посередницькі послуги при проведенні операцій з нерухомістю. Ці суб'єкти організують функціонування ринку відповідно до встановлених у державі норм. Ними можуть бути: агентства оцінювачів, ріелтери, юридичні фірми, рекламні агентства, біржі нерухомості, страхові компанії, службої особи, банки та інші особи, що супроводжують процеси під час здійснення операцій із нерухомістю;
- 5) державні органи, що встановлюють правила і обмеження; здійснюють облік і реєстрацію прав на нерухоме майно; здійснюють розподіл державних будівель і передачу їх у власність, оренду чи користування тощо^{85, 86}.

Ряд авторів звертає увагу, що, згідно статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

⁸⁵ 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.

⁸⁶ Павлова Н.В., Птушкін Д.А., Чаплинський К.О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян : монографія / Дніпро : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2019. 190 с.

офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав здійснюється у ході державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Зокрема, у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення^{87, 88, 89}.

Аналізуючи порядок укладання угод, пов'язаних із відчуженням нерухомості громадян, можна побачити, що особливістю нерухомості як предмета злочинного посягання є, по-перше, характер майна, що не дозволяє зробити пряме заволодіння ним, а, по-друге, особливий порядок державної реєстрації речових прав на нерухомість.

З цього виходить, що предметом шахрайського посягання на вторинному ринку нерухомості є право на нерухомість⁹⁰. Виходячи з предмета злочинного посягання, при укладанні цивільно-правових угод щодо нерухомості громадян, злочинець може заволодіти: правом користування нерухомим майном; правом на нерухоме майно; грошима, переданими йому за неіснуючу нерухомість чи нерухомість, розпоряджатися якої шахрай немає права тощо.

Аналіз кримінальних проваджень про шахрайства, пов'язані з житлом, показав, що у 81,2 % випадків предметом шахрайства є житло, розташоване у великих обласних центрах з великою кількістю населення.

⁸⁷ 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.

⁸⁸ Павлова Н.В., Птушкін Д.А., Чаплинський К.О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян : монографія / Дніпро : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2019. 190 с.

⁸⁹ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 2004 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст. 553.

⁹⁰ Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями : дис. на здоб. наук. ст. к.ю.н. / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 271 с. С. 3.

Водночас, житло у сільській місцевості чи районному центрі предметом шахрайства стає лише у 3,7 % та, відповідно, у 15 % випадків.

На нашу думку, вчиненню переважної більшості шахрайств у великих містах сприяють:

- вартість нерухомості в обласних центрах є набагато вищою;
- функціонування у зазначених регіонах багатьох агентств з нерухомості, які надають інформацію щодо житлових та інших об'єктів;
- відповідний рівень розвитку цивільно-правових відносин у великих регіонах на відміну від невеликих міст;
- функціонування у великих фінансових та промислових регіонах значних грошових обігів.

На думку О. В. Шарова, предметом злочинного посягання виступають і грошові кошти, отримані в результаті подальшого продажу житла, яким вже заволодів злочинець⁹¹. Але ми не можемо погодитися з цим твердженням, оскільки предметом шахрайства за таких обставин є, насамперед, житло. Лише набувши права на це житло, злочинець має можливість у подальшому здійснювати щодо нього цивільно-правові операції та отримувати від цього прибуток. На нашу думку, грошові кошти можуть виступати предметом шахрайства у сфері житла, але обов'язково за умов, що злочинець заволодів грошима і не отримав при цьому права на житло. Це особливо проявляється у випадках, коли шахрай укладає угоду стосовно відчуження житла таким чином, щоб у подальшому її можна було у судовому порядку визнати недійсною. За таких обставин дії шахраїв спрямовані не на отримання права на житло, а на одержання різниці між інвентаризаційною вартістю житла, зазначеної у договорі, та фактично виплаченими грошима, сума яких у договорі не зазначається. Житло при цьому повертається колишньому власнику. Шахрайство, предметом якого є грошові кошти, проявляється також у разі несплати іншій стороні грошей як доплати у разі обміну меншої житлової площі на більшу, отримання грошей до оформлення документів, у разі розрахунків тощо⁹².

Виходячи із проведеного аналізу, можна однозначно стверджувати, що при вчиненні кримінальних правопорушень, пов'язаних із укладанням цивільно-правових угод щодо об'єктів нерухомості громадян предметом посягання є переважно гроші (39 %) та право на нерухомість (59 %)

⁹¹ Шаров А.В. Расследование мошенничества в сфере оборота жилища. Учебно-практическое пособие. М. : Издательство «Юрлитинформ», 2005. 208 с.

⁹² Павлова Н.В. Розслідування шахрайства при укладанні цивільно-правових угод щодо відчуження житла : монографія / за заг. ред. канд. юрид. наук, проф. Є.І. Макаренка. Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2008. 176 с.

(право на квартири у великих обласних центрах (59 %); право на будинки у місті (13 %); право на замські будинки (8 %); право власності на дачу (4 %) тощо).

Проте, все частіше актуалізується питання про розширення розуміння предмета злочину не тільки як матеріальної субстанції, а і як різних видів інформації (зокрема комп'ютерної) або енергії (електричної, теплової). Це відповідає сучасним тенденціям розвитку суспільних відносин і кримінально-правової науки, яка визнає предметом злочину не тільки речі, а й інформацію, енергію, майнові права, об'єкти інтелектуальної власності, безготівкові грошові кошти і бездокументарні папери⁹³.

Натомість, абсолютно новим поглядом і певною проблемою для кваліфікації кримінальних правопорушень у сфері нерухомості в частині визначення предмету кримінального правопорушення, може стати невизначеність статусу криптовалют. Тому особливу увагу приділимо питанню, що раніше не досліджувалося в жодній з наукових робіт.

Так, останнім часом в комерційних секторах України все частіше при купівлі-продажу використовується «віртуальна валюта» або криптовалюта. Не залишився і винятком ринок нерухомості. На сьогодні офіційно в Україні криптовалюта не визнана платіжним засобом, вона не дозволена законом, але і заборони на неї немає. З тієї причини, що криптовалюта не заборонена в законі, продавці й покупці знайшли можливість використовувати її в угодах з нерухомістю⁹⁴.

Перша покупка нерухомості в Україні за криптовалюту відбулася у Києві 8 червня 2021 року. Однокімнатну квартиру було продано на NFT-аукціоні. Платформа для угод з нерухомістю Proгу за криптовалюту продала квартиру в Києві на NFT-аукціоні. NFT-аукціон працює за наступним принципом: створюється непоновлюваний токен, який підтверджує право власності, в ньому також міститься вся інформація про об'єкт. Перед продажем власник підписує пропріетарні юридичні документи, потім проводить аукціон і отримує оплату у криптовалюті. Переможець має заповнити свої дані за формою KYC (KnowYourCustomer – знай свого клієнта) і після цього стає власником нерухомості. Нерухомість продавалася за криптовалюту Ethereum, яка на ринку є другою за капіталізацією

⁹³ Одерій О. В. Предмет посягання як елемент криміналістичної характеристики злочинів проти довкілля: окремі питання. Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского. Серия «Юридические науки». 2013. № 1. Том 26. С. 255–259. С. 255–257.

⁹⁴ Скаун В. Криптовалюта в нерухомості. 29 жовтня 2019. URL: <https://dom.ria.com/uk/articles/kriptovalyuta-v-nedvizhimosti-247565.html>.

після Bitcoin. Стартова ціна лота становила 7,81 ЕТН (близько \$20 тисяч). Протягом 24-годинних торгів ціна зросла до 36 ЕТН (\$93,4 тисячі)⁹⁵.

Якщо говорити про купівлю-продажу нерухомості за криптовалюту, то можна зазначити, що у недалекому майбутньому «віртуальна валюта» може стати предметом кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. В той же час виникає багато питань щодо правової сутті криптовалюти. Міністерство фінансів України з цього питання висловилося наступним чином: «Складна правова природа криптовалют не дозволяє визнати їх ані грошовими коштами, ані валютою і платіжним засобом іншої країни, ані валютною цінністю, ані електронними грошима, ані цінними паперами, ані грошовим сурогатом»⁹⁶.

Якщо розглядати з точки зору Українського законодавства, криптовалюта – це нематеріальний актив, – у неї є власник, який має право нею розпоряджатися, і у неї немає фізичної форми⁹⁷.

Що стосується кримінального законодавства, то в даному випадку важливим є питання чи може бути криптовалюта предметом кримінальних правопорушень у сфері нерухомості з точки зору розгляду її як нематеріального активу. В пункті 3 примітки ст. 368-5 «Незаконне збагачення» зазначено, що «під активами слід розуміти грошові кошти (у тому числі готівкові кошти, кошти, що перебувають на банківських рахунках чи на зберіганні у банках або інших фінансових установах), інше майно, майнові права, нематеріальні активи, у тому числі криптовалюти...»⁹⁸.

В теорії кримінального права предметом кримінального правопорушення є будь-які речі матеріального світу, з певними властивостями яких закон про кримінальну відповідальність пов'язує наявність у діях особи ознак конкретного складу кримінального правопорушення⁹⁹.

⁹⁵ У Києві квартиру продали за криптовалюту. 14 Червня 2021 15. glavcom.ua. URL: <https://glavcom.ua/kyiv/news/u-kijevi-kvartiru-prodali-za-kriptovalyutu-foto-762604.html>.

⁹⁶ Тільна К., Хом'як А. Криптовалюта у рішеннях суду. URL: <http://legalclinic.nlu.edu.ua/2021/05/28/kryptovalyuta-u-rishennyah-sudu/>.

⁹⁷ Скаун В. Криптовалюта в нерухомості. 29 жовтня 2019. URL: <https://dom.ria.com/uk/articles/kriptovalyuta-v-nedvizhimosti-247565.html>.

⁹⁸ Кримінальний кодекс України: чинне законодавство зі змінами та допов. Станом на 3 серпня 2020 року. К. : Паливода А.В., 2020. 292 с.

⁹⁹ Кримінальне право України: Загальна частина : підручник / В.І. Борисов, В.Я. Тацій, В.І. Тютюгін та ін.; за ред. В.Я. Тація, В.І. Борисова, В.І. Тютюгіна. 5-те вид., перерабл. і допов. Х. : Право, 2015. 528 с. С. 119.

З даного визначення передбачається, що предметом кримінального правопорушення може бути тільки річ матеріального світу.

В науково-практичних коментарях до кримінального кодексу України також зазначається, що предметом абсолютної більшості кримінальних правопорушень проти власності закон називає майно – предмети матеріального світу, яким притаманні специфічні ознаки фізичного, економічного та юридичного характеру, що в цілому утворюють три підгрупи:

а) речі (житлові будинки, квартири, засоби виробництва, предмети домашнього господарства, продуктивна і робоча худоба та насадження на земельній ділянці, вироблена продукція);

б) гроші (у готівковій чи безготівковій формі);

в) цінні папери (акції, облигації, векселі, а також легітимаційні знаки, які виконують роль грошового еквівалента та є оборотоздатними)¹⁰⁰.

До фізичних ознак належить те, що майно може бути вилучене з володіння законного власника або пошкоджені чи знищені. Іншими словами, кримінальних правопорушень проти власності повинен мати уречевлений («тілесний») характер. Економічними ознаками майна є те, що воно повинно: а) мати мінову та споживчу вартість, здатність задовольняти матеріальні та пов'язані з ними, потреби людини; б) бути відокремленим від природного середовища чи бути створеним заново.

Звичайним проявом вартості речі є її грошова оцінка. Юридичними ознаками майна як предмета кримінальних правопорушень проти власності є таке: а) відсутні законодавчі обмеження, що ускладнювали б обіг майна (зокрема, це стосується майна, яке не може перебувати у власності певних суб'єктів, а також майна, стосовно якого існує спеціальний порядок набуття у власність громадянами); б) відсутні властивості, які б ускладнювали участь предмета в цивільному обороті (з цих міркувань не визнаються майном, наприклад, іменні цінні папери)¹⁰¹.

У даному випадку виникає питання чи можна розцінювати криптовалюту як предмет кримінальних правопорушень у сфері власності, у т.ч. нерухомості. В ст. 1 проекту Закону України «Про обіг криптовалюти в Україні» зазначається, що криптовалюта – це програмний код (набір символів, цифр та букв), що є об'єктом права власності, який

¹⁰⁰ Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України / за ред. М.І. Мельника, М. І. Хавронюка. 10-те вид., переробл. та допов. Київ : ВД «Дакор», 2018. 1360 с. С. 564.

¹⁰¹ Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України / за ред. М.І. Мельника, М. І. Хавронюка. 10-те вид., переробл. та допов. Київ : ВД «Дакор», 2018. 1360 с. С. 564–565.

може виступати засобом міни, відомості про який вносяться та зберігаються у системі блокчейнв якості облікових одиниць поточної системи блокчейн у вигляді даних (програмного коду)¹⁰². З цього визначення вбачається, що криптовалюту можна розцінювати як програмний код, що є об'єктом права власності, а не об'єктом права власності на майно. Це підтверджується і іншою нормою цього проєкту, де в ч. 1 ст. 6 вказується на те, що суб'єкт криптовалютних операцій має право вільно розпоряджатись криптовалютою, зокрема здійснювати операції з міни (обміну) криптовалюти будь-яких видів на іншу криптовалюту, обмінювати її на електронні гроші, валютні цінності, цінні папери, послуги, товари тощо. Тобто в даному випадку криптовалюта прирівнюється до грошей, хоча такою не є і може застосовуватися тільки в операціях міни (обміну). Хоча в ч. 2 цієї статті проєкту зазначається, що до криптовалюти застосовуються загальні норми які розповсюджуються на право приватної власності. В даному випадку можна говорити, що криптовалюта є об'єктом права приватної власності, в той же час не зазначається, що криптовалюта є об'єктом права власності саме на річ (майно). Вказане підтверджується тим, що відповідно до ст. 316 «Поняття право власності» Цивільного кодексу України правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб¹⁰³.

Це підтверджується і у висновку Головного науково-експертного управління від 05.02.2018, де зазначається, що термінологічний апарат проєкту вимагає свого доопрацювання. Зокрема, у пункті 1 частини 1 статті 1 проєкту «криптовалюта» визначається як «програмний код (набір символів, цифр та букв), що є об'єктом права власності, який може виступати засобом міни, відомості про який вносяться та зберігаються у системі блокчейнв якості облікових одиниць поточної системи блокчейн у вигляді даних (програмного коду)». Проте визначення певної речі об'єктом власності та/або предметом певного договору не може розглядатися як його особлива риса, яка відрізняє саме цю річ від усіх інших, що має відобразитися у визначенні цієї речі¹⁰⁴.

¹⁰² Проєкт Закону України «Про обіг криптовалюти в Україні» реєстр. № 7183 від 06.10.2017 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62684.

¹⁰³ Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

¹⁰⁴ Висновок Головного науково-експертного управління від 05.02.2018 р. на проєкт Закону України «Про обіг криптовалюти в Україні» (реєстр. № 7183 від 06.10.2017 р.). URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62684.

Відповідно до ст. 179 Цивільного кодексу України річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки, а ст. 190 майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові (речові) права (неспоживна річ) та обов'язки. Якщо говорити про міжнародні угоди, то, наприклад, в ст. 1 Конвенції ООН проти транснаціональної організованої злочинності зазначено, що під майном розуміється будь-які активи, матеріальні чи нематеріальні, рухомі чи нерухомі, виражені в речах чи у правах, а також юридичні документи або акти, які підтверджують право на такі активи або інтерес у них.

Так, наприклад, А. С. Сліпченко вказує на те, що слово «власність», яке використано у ст. 1 Протоколу 1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод для позначення об'єкта, що має економічну цінність. У такому значенні власність є економічною категорією та синонімом поняття майно. Тому власність – це будь-які економічні блага, предмети як матеріального, так і нематеріального світу, що знаходяться у стані привласненості фізичної або юридичної особи. Причому, стан привласненості може закріплюватися не тільки за допомогою права власності, а й інших прав (речових та зобов'язальних, абсолютних та відносних тощо)¹⁰⁵.

На думку К. Г. Некіта, криптовалюта може бути кваліфіковано як різновид майна, що виступає товаром або є предметом договору міни¹⁰⁶.

Ю. А. Дорохіна вказує на те, що, хоча криптовалюти є одним із видів віртуальних фінансових інструментів, їм притаманні всі ознаки предмета злочинів проти власності, а саме: фізичні ознаки характеризуються можливістю вимірювати їх у певних одиницях, ними можна торгувати на електронній біржі, тобто є змога такий предмет вилучити; щодо соціально-економічної складової, то криптовалюти мають певну мінову і споживчу вартість, а з точки зору юридичної ознаки – криптовалюти є чужим для винного майном¹⁰⁷.

У той же час в країнах світу криптовалюта розцінюється як віртуальний товар, нематеріальний актив. Що стосується думок вчених, то вони також розрізняються, одні вказують на криптовалюту як саме на віртуальну валюту, інші ні.

¹⁰⁵ Сліпченко А.С. Визначення поняття «майно» у праві ЕС та вітчизняному праві. *Форум права*. 2020. № 2. С. 122–130. С. 127.

¹⁰⁶ Некіт К.Г. Правовий статус криптовалют в Україні та у світі. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2018. № 1. С. 40–42. С. 40.

¹⁰⁷ Дорохіна Ю.А. Електронні гроші та криптовалюти як предмет злочинів проти власності. *Вісник кримінологічної асоціації України*. 2016. № 3 (14). С. 46–55. С. 55.

З аналізу вказаного вбачається, що на сьогодні взаємопов'язані між собою цивільно-правовий та кримінально-правовий статус криптовалют не визначено, що є певною проблемою для кваліфікації кримінальних правопорушень у сфері власності, у т.ч. нерухомості в частині визначення предмету кримінального правопорушення.

Виходом з цього існує необхідність у доповненні глави 13 «Речі. Майно» окремою статтею. «Криптовалюти» та викласти в наступній редакції:

1. Криптовалюти є особливим об'єктом права власності. На них поширюється правовий режим речі.

2. Правила операції з криптовалютами встановлюються законом.

В. Ф. Єрмолович справедливо зазначає, що кожний злочин як вчинюється, так і приховується завжди у конкретних умовах дійсності та має свої просторово-часові характеристики¹⁰⁸. У зв'язку з цим важливе значення для встановлення істини у справі мають місце та час вчинення злочину. Визначення місця вчинення шахрайства у сфері житла є дуже специфічним і відзначається великою розмаїтістю, оскільки процес незаконного заволодіння житлом та правом на нього нерідко буває розтягнутим у часі та просторі, а шахрайство має тривалий характер, якщо дії шахраїв починаються в одному місці, а закінчуються в іншому¹⁰⁹. Як ілюстрацію цьому, можна навести приклад. Так, у листопаді 2001 року Д., З., М., К., П., Р., С., Т. та Х., з метою заволодіння шляхом обману житлом Р., створили злочинну групу. Реалізуючи злочинні наміри та діючи згідно з розподілом ролей, Д., М. та С. обманом заволоділи паспортом Р. Оскільки П. за зовнішніми ознаками був схожий на Р., співучасники злочину З., Т. та Х. запропонували П. виступати, у ході оформлення необхідних документів від імені Р. Однак для подальшого відчуження житла необхідно було сплатити заборгованість по квартплаті, що П. і зробив, пред'явивши при цьому касиру паспорт Р. Після чого З., спільно з П., діючи за вказівкою Д. та М., надали співробітникам ЖЕУ підроблене свідоцтво про начебто смерть матері Р.- гр-ки К. На підставі чого К. була знята з реєстраційного обліку на квартиру (хоча насправді К. була живою). Реалізуючи свій злочинний намір співучасник злочину Д., за невстановлених слідством обставин, отримав паспорт нового зразку на ім'я Р., передав його П., який

¹⁰⁸ Ермолович В.Ф. Криминалистическая характеристика преступлений. Мн. : Амалфея, 2001. 304 с.

¹⁰⁹ Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости : дис... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Кубанский государственный университет. Краснодар, 2004. 189 с.

підробив у ньому підпис від імені Р. Після цього співучасники злочину Д., З., Т. та П. шляхом обману отримали документи на приватизацію квартири Р. П. прибув до нотаріальної контори приватного нотаріуса, де, назвавшись Р., підробив підпис від імені останнього в дорученні на право користування та розпорядження квартирою, що належить Р. Доручення було оформлено на ім'я К. Через тиждень, в іншій нотаріальній конторі нотаріусом було оформлено доручення від імені К. на ім'я С. Через день у тій самій нотаріальній конторі на ім'я сумлінного набувача Ж. було оформлено договір купівлі-продажу зазначеної квартири¹¹⁰.

З огляду на наведений приклад, можна побачити, що дії, спрямовані на незаконне відчуження житла, розтягнуті у часі та просторі.

Зокрема, розтягнутість у часі та просторі процесу незаконного заволодіння нерухомістю громадян зумовлена складним механізмом здійснення правочину стосовно нерухомості, що містить різноманітні типи дії, зокрема:

- отримання довідки про відсутність заборони на відчуження житла;
- отримання нотаріально засвідченої згоди іншого з подружжя, якщо він є співвласником;
- отримання рішення органу опіки та піклування щодо недопущення внаслідок правочину порушення прав осіб, над якими встановлено опіку та піклування;
- нотаріальне посвідчення та реєстрація правочину, що відбувається за умов надання нотаріусу правостановлюючих та інших необхідних документів¹¹¹.

Таким чином, можна дійти висновку, що дії злочинців, спрямовані на незаконне заволодіння нерухомістю, можуть вчинятися на будь-якому етапі здійснення правочину. Зокрема, вони починаються з підробки, збирання у різних місцях документів, необхідних для укладення угоди, і продовжуються нотаріальним посвідченням договору, а закінчуються безпосереднім заволодінням нерухомістю та правом на неї. Це підтверджується й результатами вивчення нами кримінальних проваджень, згідно з якими у 86,2 % випадків місцем вчинення кримінальних правопорушень досліджуваної категорії виступає декілька місць. Найпоширенішим місцем вчинення є нотаріальна контора.

¹¹⁰ Архівна кримінальна справа суду Бабушкінського району м. Дніпропетровська за 2004 р.

¹¹¹ Павлова Н. В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Дніпропетровський держ. ун-т внутрішніх справ. Д., 2007. 223 с. С. 32.

На нашу думку, цей факт пояснюється тим, що правочини стосовно відчуження нерухомості не можуть здійснюватися без нотаріального посвідчення договору. Зокрема, згідно зі ст.ст. 657, 716, 719, 1303 Цивільного кодексу України, договори купівлі-продажу, спадкування, міни, дарування обов'язково укладаються у письмовій формі і підлягають нотаріальному посвідченню. До того ж, ч. 3 ст. 640 Цивільного кодексу України встановлює, що у разі необхідності нотаріального посвідчення договору він є укладеним з дня такого посвідчення.

За вимогами Закону України «Про нотаріат» посвідчення договорів про відчуження нерухомості здійснюється за місцем її знаходження, а саме, нотаріальні дії з посвідчення правочинів, що спрямовані на відчуження житла, вчиняються в приміщенні державної нотаріальної контори, у державному нотаріальному архіві, або приміщенні, яке є робочим місцем приватного нотаріуса. В окремих випадках, коли фізична особа не може з'явитися в зазначене приміщення, а також коли того вимагають особливості правочину, нотаріальні дії можуть бути вчинені поза вказаними приміщеннями, але в межах території діяльності державної нотаріальної контори чи визначеного для приватного нотаріуса нотаріального округу.

Між тим, навіть за таких обставин для органів досудового розслідування встановити місце вчинення нотаріальної дії не є проблемою, оскільки у посвідчувальному написі та в реєстрі для реєстрації нотаріальних дій записується місце вчинення нотаріальної дії (вдома, у лікарні, за місцезнаходженням юридичної особи та ін.) із зазначенням адреси, а також часу вчинення нотаріальної дії та причин, з яких нотаріальну дію було вчинено поза вказаних приміщень.

Слід сказати, що при вбивстві власника нерухомості, обстановку можуть визначати: місце проживання жертви; територія, що прилягає до місця проживання жертви (під'їзд будинку, ліфт, горище, підвальне приміщення, господарські будівлі); місце роботи жертви; територія, що пролягає до місця роботи; місце проживання родичів, близьких, друзів; транспортний засіб жертви; місце лікування або відпочинку; безлюдне місце в межах або поза межами населеного пункту; місце відбування покарання; місце продажу або вживання спиртних напоїв та наркотичних засобів та ін. 2) місце заволодіння житлом жертви. У свою чергу, місцем заволодіння житлом потерпілого є достатньо значна територія, оскільки чинне законодавство України передбачає виконання певних процедур відчуження та переоформлення житла та визначає певний порядок таких дій. Мова йде про місцезнаходження нотаріальних та ріелторських контор, різного роду служб та організацій, що надають комунальні послуги власникам житла

та ін. 3) місце готування та приховування вбивства (позбавлення життя) та відчуження житла. У цьому зв'язку, при розслідуванні багатьох злочинів необхідно враховувати: а) місце, де відбувалися підготовчі дії до злочину; б) місце безпосереднього вчинення злочину; в) місце, де залишені сліди (у широкому розумінні) злочинного посягання; г) місце приховування слідів злочину, знарядь і засобів його вчинення, предмета злочинного посягання^{112, 113}.

Під час розслідування вбивств, учинених з метою відчуження житла особливого значення набуває встановлення та дослідження даних про початок підготовчих дій щодо вбивства, безпосереднє вчинення та тривалість його приховування. В юридичній літературі звернуто увагу на те, що злочинцями вчиняються різні дії від його імені для створення видимості його діяльності в період, коли в дійсності останній уже був мертвий (зняття з реєстрації за місцем проживання або військового обліку, наймання іншого житла, бронювання номеру в готелі, замовлення або купівлі квитків на різні види транспорту тощо) з метою «перенесення часу зникнення (вбивства) потерпілого». Усі ці дії вчинені потерпілим та іншими особами мають бути зіставлені за часом між собою та часом зникнення (смерті) особи для перевірки їх логічності та дійсності послідовності^{114, 115, 116}.

Так, наприклад, гр-н С., спільно із співучасниками, обирав пенсіонерів, які мали або хронічні серцево-судинні захворювання, або проблеми з алкоголем і укладав з ними договір довічного утримання.

¹¹² Шепітько В. Ю. Расследование убийств, совершаемых организованными преступными группами: проблемы криминалистической методики. *Актуальные вопросы теории и практики раскрытия, расследования и предупреждения преступлений* : сб. материалов междунар. науч.-практ. конф. (20–21 мая 2004 г.). Тула, 2004. С. 23–25.

¹¹³ Настільна книга слідчого / М. І. Панов, В. Ю. Шепітько, В. О. Коновалова та ін.; ред. кол. : В. Я. Тацій [та ін.]; Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого». 3-те вид., переробл. і допов. Київ : Вид. Дім «Ін Юре», 2011. 736 с. С. 328–332.

¹¹⁴ Андріїв Д. М. Встановлення взаємозв'язку між фактами зникнення або вбивства потерпілого та заволодіння правом власності на житло. *Право і суспільство*. 2011. № 3. С. 199–205.

¹¹⁵ Суходубов В. С. Основи методики розслідування вбивств, поєднаних з відчуженням житла громадян : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національний юридичний університет ім. Я. Мудрого. Харків, 2018. 224 с.

¹¹⁶ Суходубов В. С. Особа потерпілого як елемент криміналістичної характеристики вбивств з метою заволодіння житлом. *Вісник Львівського торговельно-економічного університету*. Юридичні науки. 2018. Вип. 7. С. 258–270. С. 259.

З метою заволодіння квартирами потерпілих, гр-н С придбав китайську біодобавку, в яку підмішував снодійне. У квартиру до пенсіонерів злочинці проникли під приводом перевірити лічильники на воду і вводили «смертельний укол», від якого останні втрачали свідомість і вмирали¹¹⁷.

Обрання часу вчинення вбивства обумовлюють: відсутність свідків та очевидців вбивства (членів сім'ї, близьких, родичів); місце вчинення вбивства; обстановка, яка передє вчиненню вбивства та обстановкою безпосереднього вчинення вбивства; порядок відчуження житла особи; фізичний та психічний стан потерпілого, що позбавляє потерпілого (жертву вбивства) можливості надати спротив. Окрім цього, обрання часу обумовлено обранням того чи іншого способу позбавлення життя людини (вчинення вбивства), порядком та часовим проміжком відчуження житла, регламентацією робочого дня жертви; умовами роботи державних органів та приватних структур, пов'язаних із відчуженням житла особи; груповим характером (складом) злочину та ін.^{118, 119}.

Отже, дії злочинців, спрямовані на незаконне заволодіння нерухомістю, можуть вчинятися на будь-якому етапі здійснення правочину і можуть бути розтягнутими у часі та просторі.

Аналіз судово-слідчої практики, опитування практичних працівників та аналіз юридичної літератури показали, що способи вчинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості становлять систему дій з попередньої підготовки, безпосереднього вчинення й приховування та мають закономірність у їх здійсненні.

Говорячи про спосіб вчинення шахрайства при укладанні цивільно-правових угод щодо відчуження житла, необхідно зазначити, що він також характеризується наявністю системи взаємопов'язаних дій щодо підготовки, вчинення та приховування слідів злочину. Дії шахраїв, особливо коли вони діють у складі організованої групи, заздалегідь розподілені й узгоджені поміж собою та виконуються з великою точністю. Так, наприклад, стадія підготовки до злочину даної категорії у багатьох випадках має складний структурований характер.

¹¹⁷ Розин А. Н. Расследование мошенничества в сфере жилищного строительства : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Москва, 2009. 194 с.

¹¹⁸ Оберемко Ю.О. Кримінологічний аналіз умисних вбивств, що вчиняються з корисливих мотивів. *Часопис Київського університету права*. 2014. № 2. С. 328–332.

¹¹⁹ Суходубов В. С. Основи методики розслідування вбивств, поєднаних з відчуженням житла громадян : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національний юридичний університетім. Я. Мудрого. Харків, 2018. 224 с. С. 45.

Зокрема, у ході вивчення кримінальних проваджень нами були виявлені такі етапи підготовки до вчинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням нерухомості:

1. *Підшукування об'єкта злочину та збирання щодо нього інформації.* На цьому етапі шахраї, як правило, використовують оголошення у засобах масової інформації про продаж та оренду житла. А також через знайомих власника житла, його родичів, працівників житлово-експлуатаційних установ та працівників міграційної служби збирають інформацію про сам об'єкт злочинного посягання, його власника і кількість зареєстрованих у житлі осіб, у тому числі й неповнолітніх. У 50 % випадків шахраї надавали перевагу житлу, власником якого є особа похилого віку; у 33,75 % випадків особі, яка зловживає спиртними напоями, наркотиками; а у 36,25 % випадків потерпілими були особи, у яких не було родичів.

2. *Підшукування співучасників злочину.* Слід сказати, що у 77,5 % кримінальних проваджень злочин вчинявся у співучасті з особами, які мали відношення до укладення угод щодо нерухомості, а саме: з нотаріусами, працівниками міграційної служби та ін., а також з працівниками правоохоронних органів, які приховували таку злочинну діяльність.

3. *Планування злочинної операції,* як показав аналіз вивчення кримінальних проваджень, відбувається завжди. Наведемо приклад. Так, Ж., З., С., С. та Г., з метою шахрайського заволодіння житлом громадян, створили стійку організовану групу. Перед реалізацією злочинних намірів Ж., як організатор та керівник організованої групи, детально планував шахрайську операцію щодо заволодіння житлом громадян. Відповідно до розробленого плану, Ж. входив у довіру до осіб, які мали проблеми матеріального характеру, запевнював їх про необхідність підписання доручення на право управління та розпорядження належним їм житлом на ім'я співучасників злочину Г. або С. У свою чергу, З. оформлювала документи на приватизацію та відчуження житла, поширювала інформацію про продаж об'єктів нерухомості, запевнювала покупців та інших осіб у законності здійснюваних угод. Обов'язки Г. та З. полягали у тому, щоб представлятися покупцям та іншим особам власниками об'єктів нерухомості, підписувати договори щодо відчуження житла, виконувати доручення Ж. Роль З. заключалась у тому, щоб надавати Ж. інформацію про об'єкти нерухомості, котрими можна заволодіти обманом та зловживанням довірою, здійснити реєстрацію та зняття з реєстраційного обліку таких об'єктів, оформити первинні документи, необхідні для приватизації квартир з метою їх подальшого продажу. До обов'язків С. входило надавати транспортні засоби членам злочинної групи під час їх пересування

в м. Дніпропетровську для оформлення необхідних документів щодо приватизації та відчуження житла. Розробивши план шахрайської операції щодо незаконного заволодіння житлом громадян, співучасники злочину приступали до його реалізації¹²⁰.

4. *Вибір способу заволодіння правом на житло.* Як правило, шахраї володіють певними знаннями щодо житлового, цивільного, сімейного законодавства, знають порядок здійснення правочинів щодо відчуження житла, а також перелік необхідних документів. Застосовуючи відповідні знання, шахраї обирають найбільш прийнятний для них спосіб вчинення злочину. При цьому вони звичайно спираються на певну ситуацію.

5. *Входження у довіру до власника житла.* На цьому етапі шахраї встановлюють довірчі стосунки з особою, яка має у власності житло, та схиляють останню до укладання вигідної для них угоди, спрямованої на відчуження житла. Наведемо приклад. Так, Ж. і З., отримавши інформацію, що Т. має проблеми матеріального характеру, почали входити до нього в довіру через надання йому протягом двох місяців незначних грошових коштів, продуктів харчування та спиртних напоїв. Після того, як Т. став довіряти Ж. і З., останні почали запевнювати Т. підписати доручення на право продажу його житла на ім'я З. Шахраї запевнили Т., що після продажу квартири вони повернуть йому гроші. При цьому вони, звісно, заздалегідь не мали наміру виконувати взяті на себе зобов'язання¹²¹.

6. *Підробка документів.* Як правило, полягає у розшуку осіб, які володіють навичками підробки документів, необхідних для укладання угоди. Але нерідко шахраї і самі підробляють документи з метою їх подальшого використання у злочинних цілях.

7. *Придбання справжніх документів,* коли злочинці обманом власника житла використовують його справжні документи та повноваження з володіння, використання, розпорядження майном чи правом на таке майно. О. В. Шаров з цього приводу зазначав, що використання справжніх документів під час учинення шахрайства можливе лише у випадку, коли власник житла під впливом шахрая, обманюючись щодо його намірів, сам передає йому повноваження з володіння, використання, розпорядження майном чи правом на майно в цілому¹²². Між тим, справжні документи, окрім обману власника, шахраї отримували і через їх викрадення або знаходження як загублених.

¹²⁰ Архівна кримінальна справа апеляційного суду Дніпропетровської області за 2005 р.

¹²¹ Архівна кримінальна справа апеляційного суду Дніпропетровської області за 2005 р.

¹²² Шарухнов Н.Г. Криміналістика : учебник. М. : Юристъ, 2003. 639 с.

Як показує практика, шахраї не тільки ретельно здійснюють підготовку до злочину даної категорії, але й заздалегідь планують дії з приховування. Способами приховування даного шахрайства можна назвати: виготовлення та використання фіктивних документів, які засвідчують право власності на об'єкти нерухомого майна (43 % випадків); використання у злочинній діяльності підроблених документів, що засвідчують особу (27,5 %); використання підроблених документів, що надають дозвіл на здійснення правочинів із нерухомістю (13,5 %); маскування злочину під легальні цивільноправові угоди (75,8 %); швидке позбавлення від набутої незаконним шляхом нерухомості (через подальше укладання угод з нею (75,5 %); знищення інформації і (або) її носіїв (81,5 %); підкуп службових осіб, що мають відношення до угоди (59,5 %); підкуп свідків (39,5 %); погрози, шантаж, фізичне насильство до потерпілого (12,8 %); усунення потерпілих шляхом поміщення їх в різноманітні психоневрологічні установи або відвезення до віддаленої місцевості (12,5 %); позбавлення життя (2 %) ¹²³.

Безпосередні способи кримінальних правопорушень, пов'язаних із укладанням договорів відносно об'єктів нерухомості громадян, можна згрупувати наступним чином:

- незаконне заволодіння правами на нерухомість з подальшим продажем сумлінному набувачу (за відсутності участі в цивільно-правовій угоді власника нерухомості);
- шахрайські дії, пов'язані із обманом та зловживанням довірою власника нерухомості (за участі в цивільно-правовій угоді власника нерухомості);
- шахрайські дії, пов'язані із орендою житла;
- злочинні дії, пов'язані з позбавленням волі та вбивством особи, яка володіє нерухомістю;
- шахрайські дії, пов'язані із обміном об'єктів нерухомості;
- злочинні дії, пов'язані із спадкуванням нерухомості;
- незаконне позбавлення волі потерпілого, поміщення його до психіатричної лікарні тощо з метою переоформлення прав на його нерухомість за його відсутності тощо.

Через обов'язковий документообіг, який пов'язаний з процесом супроводження правочинів щодо нерухомості, значну увагу слід приділити матеріальним слідам у вигляді документів та засобів комп'ютерної техніки.

¹²³ Павлова Н.В., Птушкін Д.А., Чаплинський К.О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян : монографія / Дніпр. державний університет внутрішніх справ. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2019. 196 с. С. 24.

Такими документами є:

- різноманітні правовстановлюючі документи;
- нотаріально засвідчена згода іншого з подружжя на відчуження житла;
- нотаріально засвідчена заява учасників спільної часткової власності про відмову від переважного права купівлі частки, що відчужується;
- документи, що посвідчують особу відчужувача та набувача житла;
- доручення на право розпорядження житлом певної особи;
- рішення органів опіки та піклування, що дозволяє батькам, опікуну та піклувальнику здійснити відчуження житла;
- витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно;
- довідка про відсутність заборон і арештів на нерухоме майно;
- довідка про відсутність заборгованості за комунальні послуги;
- витяг про реєстрацію прав власності на нерухоме майно тощо.

Виявлення ознак, що можуть свідчити про підробку, а також розбіжності у змісті даних різноманітних документів можуть свідчити про злочинність намірів осіб, які їх складали¹²⁴.

За даними вивчених кримінальних проваджень й інші матеріальні сліди: сліди пальців рук, ніг, транспортних засобів; обладнання для підробки документів; різноманітні записи злочинців; оголошення у ЗМІ; мікрочастинки; предмети та речі шахраїв, залишені на місці події тощо.

За допомогою комп'ютерного обладнання, друкуючих та сканувальних пристроїв шахраї часто здійснюють виготовлення або підробку документів, необхідних для здійснення правочинів із нерухомістю громадян. Злочинці можуть зберігати в електронному вигляді певні «облікові справи» вчинених незаконних дій, фотографії, нотатки, алгоритми дій, посилання на певні сайти, реєстри, інформацію про об'єкти нерухомого майна та їх власників тощо. Непоодинокими є випадки, коли за допомогою мережі Інтернет шахраї виставляють інформаційні оголошення і знаходять потенційних жертв шахрайства. За таких обставин інформаційні сліди можуть відображатися у скриншоті сторінок профілю (де відображається переписка) або сайту (де відображається оголошення). Важливим є встановлення ір-адресу точки доступу, з якого велася переписка¹²⁵.

¹²⁴ Павлова Н. В., Птушкін Д. А., Чаплинський К. О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян : монографія. Дніпро : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2019. 190 с. С. 39.

¹²⁵ Павлова Н. В., Птушкін Д. А., Чаплинський К. О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян : монографія. Дніпро : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2019. 190 с. С. 37–38.

Інформація, що відображена на електронних носіях (реєстрах, сайтах, електронних журналах, електронній скриньці) виступає у якості «віртуальних слідів» і складає 82 %.

Такі сліди можуть бути виявлені при вивченні комп'ютерного обладнання, робочих записів програмістів, протоколів роботи антивірусних програм, програмного забезпечення тощо^{126, 127}.

Інформація може міститися й у реєстрах, держателем яких є Міністерство юстиції: Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна; Єдиний реєстр нотаріусів України; Реєстр прав власності на нерухоме майно; Державний реєстр правочинів; Спадковий реєстр; Реєстр спеціальних бланків документів інформаційної системи Міністерства юстиції України; Єдиний реєстр довіреностей; Державний реєстр актів цивільного стану громадян. За офіційною інформацією Міністерства юстиції України, за весь час адміністрування Єдиних та Державних реєстрів державним підприємством «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України з баз даних не зафіксовано жодного витoku інформації, яку містять реєстри Мін'юсту. Відсутні випадки поширення інформації незаконним шляхом. Між тим, аналіз вивчених кримінальних проваджень та результати опитування працівників Національної поліції показали, що такі випадки іноді трапляються. Здебільшого це стосується не змін, внесених в електронні реєстраційні документи, а отримання шахраями інформації стосовно об'єктів нерухомого майна та їх власників з метою використання цих даних для подальших незаконних дій щодо заволодіння правом на нерухомість громадян. За таких обставин важливим є встановлення факту звернення до реєстрів із певного ір-адресу точки доступу¹²⁸.

Ідеальні сліди, що відображаються у свідомості потерпілих, свідків, співучасників злочину, складають 40 %.

Шахрай спілкується із потерпілими, свідками, працівниками різноманітних установ, що мають відношення до обігу нерухомості. Інформація,

¹²⁶ Басай В.Д., Томин С.В. Дослідження віртуальних слідів – перспективний напрямок криміналістичного слідознавства. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 44. С. 220–222. С. 221.

¹²⁷ Паламарчук Л.П. Криміналістичне забезпечення розслідування незаконного втручання в роботу електронно-обчислювальних машин (комп'ютерів), систем та комп'ютерних мереж : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Академія прокуратури. Київ, 2005. 21 с. С. 8.

¹²⁸ Павлова Н. В., Птушкін Д. А., Чаплинський К. О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян : монографія. Дніпро : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2019. 190 с. С. 37–38.

що складає уявний образ злочинця (предмети, якими він користувався, записи, які він вів, дії, які він вчиняв, особливості спілкування та його поведінки), залишається у пам'яті потерпілих, свідків, потерпілих, інших співучасників шахрайства¹²⁹.

Разом із тим, при застосуванні насильства відносно власника нерухомості, змушуючи його передати право на нерухомість, або нотаріуса, з метою схилити його засвідчити завідомо незаконний правочин), особливу роль відіграють сліди-речовини (кров, слина, волосся, частинки епітелію) та сліди-предмети (особисті речі потерпілих і злочинців, мотузки, кайданки, знаряддя, якими спричинялися тілесні ушкодження тощо).

Складаючи типовий портрет осіб, які вчинюють протиправні дії при укладанні цивільно-правових договорів відносно приватної нерухомості громадян, можна їх згрупувати у дві основні групи:

а) ті, що вчинюють виключно шахрайські дії відносно власників нерухомості;

б) ті, що поряд з шахрайством, застосовують насильницькі дії задля заволодіння нерухомістю громадян.

Слід зазначити такі найбільш типові їх риси: чоловіча стать (72,6 %), молодий вік (26–45 років); освіта не нижча за середню; неодружений (55,4 %) або має сім'ю (44,6 %); не судимий, не зловживає алкоголем та наркотичними засобами, позитивно характеризується як за місцем роботи, так і за місцем проживання. Слід відзначити зростання жіночої злочинності у цій сфері, і навіть зростання серед злочинців осіб із вищою освітою, що свідчить у цілому інтелектуалізації цього виду злочинів¹³⁰.

Щодо професійної зайнятості, нерідко злочинці є засновниками ріелторських агентств та інших фірм, організацій, що здійснюють функції щодо супроводження правочинів з нерухомістю.

Так, ріелтори мають відношення до вчинення таких кримінальних правопорушень у 18 %; юристи та адвокати – 7,5 %; особи, що виконували управлінські функції в комерційних організаціях – 4,2 %; держслужбовці – 6,9 %; медичні працівники – 0,5 %; працівники соціальних служб – 3,5 %, працівники правоохоронних органів – 9,4 %; у 8,7 %

¹²⁹ Птушкін Д.А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Д. А. Птушкін; МВС України, Дніпр. Держ. ун-т. внутр. справ. Д., 2018. 240 с.

¹³⁰ Горобченко С. В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости : автореф. дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. Южно-Уральский государственный университет. М., 2009. 26 с. С. 15.

шахрайству сприяли особи, що оформлюють правочини з житлом (нотаріуси), та органи і суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав; у 3,5 % – працівники банківських установ; працівники державної міграційної служби України – 2,5 %, працівники ЖЕК або представники ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків) – 3,5 %. Безробітні склали серед основної маси 19 %¹³¹.

Більше того, «квартирний» бізнес торкнувся і лав правоохоронців. Багато дільничних інспекторів та оперуповноважених карного розшуку одночасно з виконанням своїх функціональних обов'язків ведуть активну «пошуково-комерційну» діяльність. На жаль, деякі з них стають на шлях злочину, виступаючи в ролі навідників, співвиконавців і навіть організаторів та керівників злочинних груп, що спеціалізуються на злочинно-корисливому відчуженні житла громадян¹³².

Результати дослідження засвідчили поширеність участі організованих злочинних угруповань у кримінальних правопорушеннях даної категорії (69 %).

Одним зі складових елементів криміналістичної характеристики шахрайства є особа потерпілого. Як зазначають В. С. Бурданова та В. М. Биков, глибоке проникнення в психологію потерпілого, дослідження всього розмаїття його особистісних властивостей допомагає слідчому передбачити позицію потерпілого по справі та можливі її зміни¹³³.

Можна погодитися з думкою В. С. Малишева, який вказує, що фактори і обставини, пов'язані з потерпілим від злочину, в генезисі злочинної поведінки виконують значну роль¹³⁴.

У зв'язку з цим, як каже Є. Є. Центров, вибір злочинцем способу, засобів, місця, часу вчинення злочину може залежати від конкретної жертви, особливостей її образу життя, зв'язків та взаємин у суспільстві. Причому у цьому її вибір також не зовсім випадковий і може залежати від віку, статі, матеріального стану, зовнішніх даних та інших властивостей

¹³¹ Павлова Н. В., Птушкін Д. А., Чаплинський К. О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян : монографія. Дніпро : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2019. 190 с. С. 43.

¹³² Алешин В.В. Проблемы теории и практика расследования преступлений, сопряженных с отчуждением жилья граждан : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. 1999. 225 с.

¹³³ Бурданова В.С., Быков В.М. Виктимологические аспекты криминалистики : учебное пособие. Ташкент, 1981. 79 с.

¹³⁴ Малышев В.С. Карьера жертвы. Популярно о виктимологии. Донецьк : Юрпресс, 2002. 400 с.

особи¹³⁵. З цього видно, що автор наголошує на застосуванні злочинцями обману залежно від особистісних властивостей жертви.

На думку В. П. Шейнова, засобом впливу шахраїв під час здійснення угод щодо житла є юридична безграмотність, неухважність жертви, непоінформованість її у деяких питаннях щодо процесу відчуження житла¹³⁶. Водночас, у більшості випадків потерпілі самі проявляють корисну заінтересованість під час укладення угоди, намагаючись задовольнити свої потреби всупереч установленим правилам. Ці обставини негайно використовуються шахраями для досягнення злочинної мети.

Як наголошує В. О. Туляков, віктимність, як здатність суб'єкта ставати жертвою соціально-небезпечного прояву, виступає в її загальнотеоретичному розумінні як явище соціальне, психічне і моральне¹³⁷.

У зв'язку з цим можна сказати, що як елемент криміналістичної характеристики кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, віктимологічні дані набувають особливого значення, оскільки їх вчинення також обумовлено віктимною поведінкою потерпілих. Зокрема, іноді їх вчинки суперечать моральним та юридичним нормам – вони схильні до корисливості, прагнення набути різноманітних благ незаконним шляхом, внаслідок чого самі зазнають шкоди від злочину.

Жертвами кримінальних правопорушень даної категорії в основному стають особи, які погано орієнтуються в порядку здійснення правочинів щодо відчуження нерухомості, законодавстві, що регулює правові відносини у названій сфері. Легковір'я, довірливість потерпілих має свій прояв і у випадках, коли для здійснення правочинів з нерухомістю вони звертаються за допомогою до посередників, доручають їм розпоряджатися своїм майном та укладати угоди щодо житла. При цьому потерпілі не тільки не беруть участь у супроводженні угоди, а навіть не вдаються, яким чином відбувається процес відчуження житла. Проблема полягає у тому, що потерпілі не завжди усвідомлюють, що передають свої права людині, котра може скористатися можливістю, наданою самим потерпілим. Внаслідок цього особа втрачає своє житло, а шахрай, який виступає «посередником», отримує гроші від незаконного продажу житла. Зазначене свідчить про низький рівень правової культури громадян, що

¹³⁵ Центров Е.Е. Виктимологические аспекты криминалистики. Криминалистическая виктимология (вопросы теории и практики). Иркутск : Иркутский гос. университет, 1980. С. 27.

¹³⁶ Шейнов В.П. Психология обмана и мошенничества. Мн. : Харвест, 2004. 464 с.

¹³⁷ Туляков В.О. Вчення про жертву злочину: соціально-правові основи : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.08 / Одеська національна юридична академія. Одеса, 2001. 36 с.

стає одним із факторів віктимності жертв кримінальних правопорушень у сфері нерухомості.

Узагальнення результатів вивчення кримінальних проваджень показало, що пік віктимності потерпілих припадає на осіб віком більше 45 років (50 %). У той же час, підвищена віктимність властива жінкам. Серед потерпілих вони складають 63,7 %; чоловіки, відповідно – 36,2 %. Це пояснюється тим, що особи жіночої статі більш довірливі, легше піддаються впливу.

Освітній рівень потерпілих такий: 76,2 % мали загальну середню, 23,7 % – вищу освіту. Аналізуючи дані показники, слід сказати, що особи стали жертвами обману не завдяки неосвіченості, а за іншими мотивами віктимологічного характеру.

Як правило, потерпілими від кримінальних правопорушень у сфері нерухомості нерідко є: особи, які зловживають спиртними напоями та наркотичними засобами; особи, які мають психічні вади; самотні особи похилого віку (36,2 % випадків). Цих осіб відносять до групи ризику (соціально не захищеної групи).

Аналіз кримінальних справ і кримінальних проваджень показує, що у 31,2 % випадків постраждалі від таких кримінальних правопорушень зловживають спиртними напоями або наркотичними засобами. Зауважимо, що у 66,2 % випадків потерпілі перебували у тверезому стані. Тоді як у 33,7 % випадків постраждалий, під час укладання угоди щодо житла, знаходився у стані алкогольного або наркотичного сп'яніння. Цей факт пояснюється легким входженням у довіру до особи у такому стані.

Прикладом може стати такий випадок. Так, П. з метою заволодіння житлом громадян створила організовану злочинну групу. У розробку плану злочинних дій входило підшукування самотніх власників квартир, схильних до зловживання спиртними напоями. До потерпілих входили у довіру, скиляли до вживання спиртних напоїв і, шляхом обману, заволодівали документами на їх житло та паспортами. Отримані документи шахраї використовували під час продажу квартир після заміни фотокарток власників житла на фотокартки членів організованої групи¹³⁸.

Таким чином, результат злочинних дій нерідко залежить від волі та свідомості самого потерпілого. Вивчення особи потерпілого сприяє отриманню необхідної інформації про подію злочину, вибору найбільш доцільних тактичних прийомів провадження окремих слідчих (розшукових)

¹³⁸ Павлова Н.В. Розслідування шахрайства при укладанні цивільно-правових угод щодо відчуження житла : монографія / за заг. ред. канд. юрид. наук, проф. Є.І. Макаренка. Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2008. 176 с. С. 54.

дій та встановленню об'єктивної істини у кримінальному провадженні в цілому.

На підставі наших досліджень, можна зробити висновки, що існують різноманітні віктимогенні групи потерпілих, зокрема:

- самотні пенсіонери похилого віку (42 %);
- особи з певними вадами (7 %);
- учасники АТО, ООС (9 %);
- діти-сироти (5 %);
- особи, які знаходяться на обліку у лікаря-психіатра (6 %) або зловживають спиртними напоями чи наркотичними речовинами (23 %);
- особи, які перебувають в місцях позбавлення волі та психіатричних лікарнях (6 %).

До основних критеріїв віктимної поведінки потерпілих можна вінести такі: надмірна довірливість, необачливість, правова безграмотність, корислива поведінка (мотивація), неуважне ставлення до підписання документів під час укладання договорів або угод, недбале поводження з правовстановлюючими документами та особистими документами, зокрема паспортом, ідентифікаційним кодом, свідоцтвом про одруження та ін.

1.4. Криміналістична характеристика кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, вчинених у сфері земельних відносин, корпоративної власності та іпотечного кредитування

В Україні корпоративний сектор економіки виник на початку 90-х років в результаті масштабної приватизації державного та комунального майна, коли суспільство ще було не готовим до таких кардинальних перетворень. У комплексі із недосконалим законодавчим регулюванням вказаних процесів це створило сприятливий майданчик для поширення традиційних (ст.ст. 190, 205, 218 КК України та ін.) та нетрадиційних форм шахрайства й обману інвесторів (фінансові піраміди довірчих товариств та інвестиційних фондів тощо). У зв'язку з ускладненням економічних відносин у державі, ускладнюється і законодавче регулювання корпоративних відносин¹³⁹, тобто відносин, які виникають між засновни-

¹³⁹ Дацюк В.Б. Криміногенні процеси у сфері корпоративних відносин: кримінологічна характеристика, детермінація та запобігання : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.08. Державний науково-дослідний інститут МВС України. Київ, 2015. 20 с. С. 7.

ками з приводу виникнення, зміни, реалізації або припинення прав, що засвідчуються акціями створюваного товариства¹⁴⁰. Вказане призводить до того, що криміногенні процеси у цій сфері еволюціонують від традиційних форм незаконного заволодіння власністю, заснованою на корпоративних засадах (шахрайство, вимагання тощо), до псевдолегального перерозподілу власності та незаконного збагачення з використанням сучасних фінансово-господарських інструментів (рейдерство, корпоративний шантаж тощо)¹⁴¹.

Рейдерство є новим поняттям, що з'явилося у сучасному лексиконі зовсім недавно¹⁴². До того ж, як наголошує В. С. Бахуринський, проблема рейдерства, як кримінального правопорушення у сучасній науці кримінального права тільки формується і являє собою кримінальне правопорушення, яке вчиняється шляхом комплексу послідовних дій, спрямованих на протиправне заволодіння чужою власністю, що може включати також незаконні насильницькі або ненасильницькі дії, які заподіюють збиток майновим і немайновим правам господарюючих суб'єктів і порушують у суспільстві правовідносини, пов'язані з власністю¹⁴³.

Вважається, що рейдерство як в світі, так і в Україні, – система поглинання підприємства шляхом захоплення, насильницького злиття, скуповування акцій через підставну структуру, методом винесення спірного судового рішення з подальшим силовим захопленням підприємства. При цьому, опосередкованими учасниками рейдерства, часто не з власної ініціативи, стають суди і силові структури¹⁴⁴. Втім, аналізуючи кримінальне законодавство, можна побачити, що конкретної норми, яка б охоплювала поняття рейдерства та відповідальність за його вчинення, немає. Окремі

¹⁴⁰ Гарагонич О.В. Господарська правосуб'єктність акціонерних товариств. дис. докт-ра юрид. наук : 12.00.04. Державна установа «Інститут економіко-правових досліджень Національної академії наук України» НАН України, Київ, 2020. 466 с. С. 37.

¹⁴¹ Дацюк В.Б. Криміногенні процеси у сфері корпоративних відносин: кримінологічна характеристика, детермінація та запобігання : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.08. Державний науково-дослідний інститут МВС України. Київ, 2015. 20 с. С. 7.

¹⁴² Артюх М.О. Поняття та сутність рейдерства. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2014. № 3. С. 52–54. С. 50.

¹⁴³ Бахуринський В. С. Кримінально-правова відповідальність за вчинення рейдерства в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.08. Університет державної фіскальної служби України. Ірпінь, 2021. 20 с. С. 1.

¹⁴⁴ Грек Б.М., Грек Т.Б. Поняття та історичні передумови розвитку рейдерства в Україні. *Адвокат*. 2010. № 9. С. 29–34. С. 31.

дії з елементами рейдерства можуть охоплюватися низкою статей: ст. 186 КК, ст. 187 КК, ст. 190 КК, ст. 206 КК, ст. 206-2 КК, ст. 356 КК, ст. 375 КК та ін., що ускладнює боротьбу із такими протиправними проявами та вимагає нового підходу у методиці розслідування. Слід наголосити, що вагоме місце у структурі методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, вчинених у сфері корпоративних відносин, займає їх криміналістична характеристика.

Аналіз судово-слідчої практики та опитування практичних працівників, які розслідували кримінальні провадження у цьому напрямі показали, що предметом протиправних дій у сфері нерухомості, вчинених у сфері корпоративної власності (рейдерство) є:

- торгівельна нерухомість – 31 %;
- офісна нерухомість – 23 %;
- складська нерухомість – 12 %;
- об'єкти сільськогосподарського призначення – 13 % та ін.

При цьому, об'єктами протиправних захоплень можуть бути, зокрема:

- відкриті акціонерні товариства – 55 %;
- закриті акціонерні товариства – 33 %;
- товариства з обмеженою відповідальністю – 12 %.

Обстановку скоєння таких кримінальних правопорушень можна визначити як сукупність загальних і специфічних умов (чинників) економічного, соціального та виробничого характеру, що склалися у сферах і галузях економіки, які використовуються організаторами протиправних захоплень для формування організованих груп, злочинних організацій, співтовариств; розроблення кримінальної технології скоєння злочину; при виборі способів підготовки, скоєння злочину та приховування його слідів, легалізації злочинних доходів¹⁴⁵. Як правило, рейдерське захоплення є добре організованим, виваженим, цілеспрямованим і комплексним заходом, що вимагає від ініціаторів неабиякої винахідливості та фінансових ресурсів¹⁴⁶. При цьому, організатори злочинної діяльності прагнуть правильно і повно сприйняти об'єктивну обстановку для того, щоб адекватно її використовувати, видозмінювати. Вони використовують корумповані зв'язки з посадовими особами владно-управлінських органів для створення сприятливих умов при підготовці, вчиненні та прихованні злочину

¹⁴⁵ Корж В.П. Теоретические основы методики расследования преступлений, совершаемых организованными преступными образованиями в сфере экономической деятельности : монография. Харьков : Изд-во Нац. ун-та внутр. дел, 2002. 412 с. С. 255.

¹⁴⁶ Грек Б.М., Грек Т.Б. Поняття та історичні передумови розвитку рейдерства в Україні. *Адвокат*. 2010. № 9. С. 29–34. С. 31.

або зміни об'єктивно існуючої обстановки. Корумповані державні чиновники, використовуючи свої функціональні повноваження, сприяють і полегшують вибір та розробку кримінальної технології вчинення економічного організованого злочину не абстрактно, а з урахуванням факторів, які об'єктивно існують у тій обстановці, в якій злочинці мають намір вчинити злочин, або навмисно створюють умови, безпеку організованої злочинної діяльності у заздалегідь зміненої обстановці. При цьому використовуються такі форми корупції: заступництво, сприяння, втручання, адміністративний протекціонізм, лобізм. На наш погляд, організатори злочинного бізнесу за допомогою корумпованих зв'язків з державними чиновниками використовують обстановку, що об'єктивно склалася, пристосовуються до неї, змінюють її в потрібному напрямку для реалізації своїх злочинних задумів¹⁴⁷.

До способів злочинної схеми належать, окрім хабарів «потрібним» людям, підроблення документів, застосування фізичного та психологічного насильства¹⁴⁸. На способах насильницького або ненасильницького кримінального захоплення об'єктів чужої власності господарюючих суб'єктів з метою заволодіння, що супроводжується вчиненням незаконних (зокрема, обманних) дій і заподіянням власникам майна матеріальної або фізичної шкоди (збитків) наголошує й В. С. Бахуринський. Як він стверджує, насильницьке захоплення господарюючого суб'єкта може здійснюватися, наприклад, із залученням співробітників охоронних структур, судової та кримінально-виконавчої систем, представників кримінальних організацій, із застосуванням насильства або його погрози щодо співзасновників захоплюваного господарюючого суб'єкта або його безпосереднього керівництва аж до їх фізичного усунення. Ненасильницьке захоплення об'єктів чужої власності господарюючих суб'єктів можливе, наприклад, шляхом підробки реєстру акціонерів, правовстановлювальних документів або істотного порушення легітимності їх отримання, здійснення ненасильницьких розкрадань, вимагань, неправомірних або злочинних дій, пов'язаних з банкрутством, використання сфальсифікованих рішень зборів акціонерів, підроблених договорів купівлі-продажу акцій, незаконного ініціювання кримінального переслідування, незаконних судових рішень, винесених шляхом використання корупційних зв'язків із суддями, представниками правоохоронних структур та органами

¹⁴⁷ Солнцева Н. И. Психологический анализ принятия решения. М., 1985.

¹⁴⁸ Грек Б.М., Грек Т.Б. Поняття та історичні передумови розвитку рейдерства в Україні. *Адвокат*. 2010. № 9. С. 29–34. С. 31.

державної влади¹⁴⁹. Наприклад, класичне рейдерство передбачає пред'явлення акціонерному товариству підробленого рішення суду, де чітко наголошено: «передати акції товариства» – компанії «Ікс» або людині, якої взагалі не існує; на неї і переписують пакет акцій. Далі ці цінні папери перепродаються іншій, але вже реальній компанії. З часом з'являється рішення суду, причому вже досить легітимне, про «добросовісного набувача» цих акцій. І коли прокуратура виявляє, що пакет акцій акціонерного товариства був вилучений завдяки «липовому» рішенню суду, і порушує кримінальну справу, фірма, яка вже купила цінні папери, залишається «законним набувачем». Отже, простежується досконалий «ланцюжок» злочинних діянь, а тому рейдерство слід розглядати як окремий вид організованої злочинної діяльності, що передбачає вчинення низки злочинів, пов'язаних спільним умислом на протиправне захоплення чужої власності, поєднане з використанням неправосудних судових рішень та корупції у правоохоронних органах¹⁵⁰.

На підставі думок науковців, а також аналізу судово-слідчої практики та опитування практичних працівників, які розслідували кримінальні провадження у цьому напрямі, можна виділити наступні групи способів протиправних дій у сфері нерухомості, вчинених у сфері корпоративної власності (рейдерство):

1) підроблення документів, які подаються для проведення державної реєстрації юридичної особи та фізичних осіб – підприємців;

2) протиправне захоплення об'єктів нерухомості шляхом вчинення правочинів з використанням підроблених або викрадених документів, печаток, штампів підприємства, установи, організації (використання підроблених договорів купівлі-продажу акцій та отримання контрольного пакету; скуповування через підставних осіб акцій підприємства в дрібних акціонерів, заміна власників і керівництва);

3) протиправні дії з боку службових осіб, з використанням ними службового становища та зловживання владою (незаконна видача документів; внесення реєстраторами, які ведуть реєстри акціонерних товариств, помилкових даних в реєстри, зі зміненням власників);

4) захоплення об'єкта корпоративної власності з погрозою вбивства чи заподіяння тяжких тілесних ушкоджень, або поєднані з насильством,

¹⁴⁹ Бахуринський В. С. Кримінально-правова відповідальність за вчинення рейдерства в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.08. Університет державної фіскальної служби України. Ірпінь, 2021. 20 с. С. 12.

¹⁵⁰ Грек Б.М., Грек Т.Б. Поняття та історичні передумови розвитку рейдерства в Україні. *Адвокат*. 2010. № 9. С. 29–34. С. 31.

що не є небезпечним для життя і здоров'я, або з пошкодженням чи знищенням майна;

5) реєстрація змін в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб із застосуванням «хакерських» атак;

б) використання кредиторської заборгованості з метою вимагання передачі права на об'єкти корпоративної власності;

7) використання інформації щодо порушень правил ведення господарської діяльності, виготовлення недоброякісної продукції, «хиткого» фінансового стану з метою захоплення об'єкта корпоративної власності.

Наведемо приклад. Так, особа Х., матеріали відносно якої виділено в окреме провадження, будучи посадовою особою – головою правління ВАТ «Мелітопольпродмаш», усвідомлюючи, що у зв'язку з відкриттям процедури банкрутства та неспроможності товариства виплатити борги кредиторам, майно ВАТ «Мелітопольпродмаш» може бути продане для погашення кредиторської заборгованості, вирішив заволодіти майном підприємства, шляхом зловживання своїм службовим становищем. Так, маючи намір заволодіти майном підприємства, особа, матеріали відносно якої виділено в окреме провадження розробив злочинну схему, згідно з якою він повинен був заволодіти майном підприємства шляхом його продажу підконтрольним особам, або особам, які були б з ним у злочинній змові. При цьому особа, матеріали відносно якої виділено в окреме провадження усвідомлював, що він не міг вчиняти жодних дій з майном підприємства без погодження з розпорядником майна, тобто будь-які правочини з майном, проведені із порушенням процедури будуть незаконними. На підставі Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності», Закону України «Про приватизацію державного майна» та Постанови кабінету Міністрів України «Про поетапну передачу комунальної власності об'єктів соціальної інфраструктури, які належать суб'єктам підприємницької діяльності», будівля дитячого садка № 37 за вищевказаною адресою, разом з іншими об'єктами соціальної інфраструктури підлягала передачі до комунальної власності міста. Особа, матеріали відносно якої виділено в окреме провадження, визначив як об'єктвчиненнянезаконнихдійбудівлюдитячого садка АДРЕСА_2, що належала ВАТ «Мелітопольпродмаш». Тоді ж, усвідомлюючи, щовчиняти будь-якідії, у тому числі по відчуженню, перереєстрації права власності із будівлею, зареєстрованою як дитячий садок, прямо заборонено законодавством, особа, матеріали відносно якої виділено в окреме провадження, діючи умисно, шляхом найму працівників, яких не посвятив у свої злочинні наміри, дав останнім вказівку на частковий демонтаж будівлі дитячого садка з метою подальшої її перереєстрації як об'єкта незавершеного

будівництва. Приступаючи до реалізації злочинного плану, особа, матеріали відносно якої виділено в окреме провадження шляхом звернення через ВАТ «Мелітопольпродмаш» до виконавчого комітету Мелітопольської міської ради, отримав рішення № 94/37 від 26.06.2000 р. про використання об'єкта за новим призначенням. У подальшому, після того, як будівля дитячого садка АДРЕСА_2 була частково демонтована без отримання відповідних дозвільних документів, особа, матеріали відносно якої виділено в окреме провадження, як голова правління, 01.08.2003 р. надав заявку № 5-1/100 до Мелітопольського МБТІ про проведення технічної інвентаризації дитячого садка № 37, що належить ВАТ «Мелітопольпродмаш», з метою встановлення незавершеності будівництва та присвоєння об'єкту відповідного статусу¹⁵¹.

На думку фахівців, захоплення нерухомості неможливо здійснювати без підтримки владних структур, правоохоронних органів, корумпованих суддів, підтримки висококваліфікованих юристів. Так, на думку А. Ю. Федорова, всі законодавчі спроби протидії захопленню нерухомості (рейдерству) спочатку приречені на невдачу, якщо їм не супроводжуватимуться заходи, спрямовані на викорінення корупції. Для держави з високим рівнем корупції захистити власників нерухомості від кримінальних захоплень – завдання нездійсненне¹⁵².

Отже, переходячи до особи злочинця, слід визнати, що найчастіше рейдер не може відмовитися від свого бізнесу, припинення протиправної діяльності, для нього це означає втрату партнерів і «покровителів», ослаблення позицій на ринку корпоративного контролю. Це неминуче призводить до того, що з'являються нові лідери, більш сильні гравці, які вже можуть становити небезпеку для самого рейдера. Саме це змушує рейдера розробляти нові технології атаки, шукати нові проекти і ризикувати знову. Суб'єктами кримінальних правопорушень можуть бути замовники незаконних корпоративних захоплень, керівники організацій, що здійснюють проекти з незаконним корпоративним захопленнями, керівники проектних груп, які здійснюють незаконні корпоративні захоплення, й особи, які безпосередньо розробляють і здійснюють захоплення. Хоча на практиці до відповідальності іноді залучають кур'єрів, помічників

¹⁵¹ Вирок Іменем України Василівського районного суду Запорізької області від 18 листопада 2014 року. Справа № № 1-кп/311/2/2014/. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86505832>.

¹⁵² Федотов П.В. Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке недвижимости : монография. М. : Акад. экон. безопасности МВД России, 2011. С. 37. 96 с.

юриста, а не замовників та організаторів захоплення¹⁵³. Мотивом в основному є бажання усунути и послабити позиції конкурента, а також може виражатися у меркантильному корисливому відношенні із прагненням, наприклад, захопити підприємство і очолити його, після чого отримувати дохід¹⁵⁴.

Цілком слушно зазначає В. Б. Дацюк, що для осіб – суб'єктів вчинення злочинів у сфері корпоративних відносин характерний високий рівень професіоналізації. За критерієм соціальної та функціонально-рольової ознаки вчений виокремлює основні типи злочинців у сфері корпоративних відносин:

- 1) міноритарні та мажоритарні власники корпоративних прав;
- 2) посадові особи органів корпорації;
- 3) інші особи, причетні до діяльності у сфері корпоративних відносин (службові особи професійних учасників фондового ринку, інсайдери з числа трудового персоналу корпорації тощо);
- 4) представники великих підприємств, фінансово-промислових груп, інших бізнесструктур, зацікавлені у незаконному перерозподілі власності корпорацій;
- 5) посадові особи державних структур – контролерів та регуляторів корпоративних відносин;
- 6) судді та працівники правоохоронних органів.¹⁵⁵

Натомість, Т. В. Квасникова до сфери кримінального обороту нерухомості у цьому напрямі включає ще й нотаріусів, службовців державних реєструючих органів, правоохоронців, суддів та ін.¹⁵⁶

Отже, на підставі викладеного можна виділити групи осіб, які здійснюють протиправні захоплення об'єктів корпоративної нерухомості, зокрема:

¹⁵³ Бахуринський В. С. Кримінально-правова відповідальність за вчинення рейдерства в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.08. Університет державної фіскальної служби України. Ірпінь, 2021. 20 с. С. 13–14.

¹⁵⁴ Титаренко С. С. Кримінальна відповідальність за протиправне захоплення суб'єктів господарювання : дис. ... канд. юрид. наук (доктора філософії) : 12.00.08 (081 – Право). Запорізький національний університет. Запоріжжя, 2018. 262 с. С. 3.

¹⁵⁵ Дацюк В. Б. Криміногенні процеси у сфері корпоративних відносин: кримінологічна характеристика, детермінація та запобігання. автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.08. Державний науково-дослідний інститут МВС України. Київ, 2015. 20 с. С. 11.

¹⁵⁶ Квасникова Т. В. Криминологическая и уголовно-правовая характеристика преступлений в сфере оборота жилья : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Дальневосточный федеральный университет. Владивосток, 2016. 221 с. С. 162.

- підставні особи, на яких переоформлюються права власності на об'єкти корпоративної власності (15 %);
- співзасновники підприємства, які володіють певним відсотком пакету акцій (29 %);
- суб'єкти підприємницької діяльності, які мають на меті заволодіти контрольним пакетом акцій підприємства-конкурента (24 %);
- представники державних та владних структур (21 %);
- інші особи, які намагаються протиправно заволодіти неналежними їм об'єктами корпоративної власності (32 %).

До того ж, не можна заперечувати й діяльність злочинних угруповань, які професійно займаються провокацією корпоративних конфліктів з метою подальшого розкрадання активів підприємства, чинять насильницькі дії щодо власників таких об'єктів, мають корупційні зв'язки в органах влади й управління, правоохоронних органах та судах, які сприяють незаконному переоформленню прав на об'єкти корпоративної власності та здійснюють «прикриття» такої діяльності. До складу таких груп можуть входити: державні реєстратори, адвокати, судді, держслужбовці, представники правоохоронних органів та ін.

Потерпілими від рейдерських захоплень переважно є особи-підприємці, які володіють контрольним пакетом акцій, та засновники підприємств різного рівня відповідальності (ВАТ, ЗАТ, ТОВ).

Окрім підприємств та інших об'єктів корпоративної власності інтерес для рейдерів уявляють й інші види нерухомості, наприклад, земельні ділянки. Натомість, кримінальна відповідальність може наступити й за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво звичайними громадянами.

Ознаки місця й часу здійснення кримінального правопорушення у земельній сфері визначаються видом посягання та його способом. Так, найчастіше незаконно захоплюються землі, які:

- а) призначені для виробництва сільськогосподарської продукції – 18 %;
- б) використовуються для розміщення житлової та іншої забудови – 27 %;
- в) використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення культурно-масових заходів – 12 %;
- г) землі історико-культурного призначення – 4 %;
- д) призначені для розміщення й експлуатації підприємств, установ та організацій – 21 %.

Відповідно, предметом злочинного посягання виступає: а) право користування земельною ділянкою; б) право оренди земельної ділянки; в) право забудови земельної ділянки.

Основним елементом криміналістичної характеристики, з якого зазвичай її починають, є типовий спосіб злочину, тобто характер дій злочинця, що виражається у певній системі операцій і прийомів¹⁵⁷. Типові способи підготовки до самовільного зайняття земельної ділянки і самовільного будівництва потрібно розглядати крізь призму того, що цей злочин вчиняється лише через самовільне зайняття земельної ділянки. Тому можна виокремити такі типові способи підготовки:

1) влаштування огороження та знесення існуючих на земельній ділянці будівель і споруд;

2) спорудження тимчасових виробничих і будівельних споруд, необхідних для організації та обслуговування будівництва;

3) облаштування під'їзних шляхів;

4) підведення тимчасових інженерних мереж;

5) складування будівельних матеріалів;

6) видалення зелених насаджень;

7) підготування підроблених (фальшивих), що будуть в подальшому подаватися у відповідні інстанції для отримання дозволів чи інших документів (трапляються випадки, коли в наявності є лише частина дійсних документів).

Також до типових способів підготовки злочину можна віднести ухвалення окремих незаконних рішень посадовими особами органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування, які, як спершу видається, не мають прямого відношення до земельної ділянки, але в подальшому призводять до суперечок і колізій у визначенні її власника^{158 159}.

Як показав аналіз судово-слідчої практики та опитування практичних працівників, способи вчинення кримінальних правопорушень у сфері земельних відносин в основному охоплюються діями, спрямованими на заволодіння земельною ділянкою, вчинені в особистих інтересах чи інтересах інших осіб тими, кому ця ділянка у встановленому законом порядку не належить (32 %), а також проведенням без належного дозволу на самовільно зайнятій земельній ділянці будівельних робіт (28 %).

¹⁵⁷ Настільна книга слідчого / М. І. Панов, В. Ю. Шепітько, В. О. Коновалова та ін. 2-ге видання, переробл. і доп. К. : Ін Юре, 2007. С. 183. 728 с.

¹⁵⁸ Методика розслідування окремих видів злочинів, підслідних органам внутрішніх справ : навч. посібник / О. В. Батюк, Р. І. Благути, О. М. Гумін та ін.; за заг. ред. Є. В. Пряхіна. Львів : ЛьвДУВС, 2011. 324 с. С. 92–93.

¹⁵⁹ Татарин Н. М., Пряхін Є. В. Методика розслідування самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва : монографія. Львів : ЛьвДУВС, 2019. 192 с. С. 56.

Інші дії пов'язані із захопленням землі організованими структурами (рейдерство).

Самовільним зайняттям земельної ділянки слід вважати і дії, коли власник чи законний володілець самовільно змінює її межі, приєднує до неї частину суміжних земель. Воно може виражатися у: 1) огороженні ділянки; 2) виставленні охорони, яка перешкоджає власнику здійснювати своє право на землю; 3) вирощуванні та зборі сільськогосподарських культур (веденні сільського господарства); 4) видобуванні корисних копалин; 5) розміщенні товарів, техніки, будівельних матеріалів тощо. Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці полягає у веденні на такій ділянці без належного дозволу будівельних робіт (зокрема і земляних), а також виконання монтажних робіт зі спорудження нового об'єкта. Поняття «будівництво» охоплює і нове будівництво, і реконструкцію, реставрацію, впорядкування або капітальний ремонт вже існуючих об'єктів, їх розширення чи переоснащення¹⁶⁰.

Суб'єктами кримінального правопорушення у 76 % випадків виступають службові особи, підприємці, які використовують на незаконних підставах земельну ділянку, або здійснюють на ній будівництво з метою отримання матеріальної вигоди. У 24 % випадках суб'єктами таких протиправних дій є громадяни, які вчиняють такі дії з метою ведення сільськогосподарства або введення споруди для особистого користування.

На шляху до стабільного розвитку ринку нерухомості та суспільних відносин, виникають й нові загрози заволодіння іпотечними кредитними коштами, чужим нерухомим майном або правом на нього, з використанням іпотечних кредитів¹⁶¹, пов'язаних із наданням позик під заставу нерухомого майна: землі, виробничих або житлових будівель тощо. Іпотечні позики надаються на довгостроковій основі та стають можливим лише за умови приватної власності на землю і нерухомість¹⁶².

Відповідно до Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» кредит – це кошти та матеріальні цінності, які надаються резидентами або нерезидентами у користування юридичним або фізичним

¹⁶⁰ Татарин Н. М., Пряхін Є. В. Т23 Методика розслідування самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва : монографія. Львів : ЛьвДУВС, 2019. 192 с. С. 56–57.

¹⁶¹ Запорожець Р.А. Запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Нац. акад. внутр. справ. К., 2017. 288 с. С. 205.

¹⁶² Фінансова політика держави на макрорівні : колективна монографія. Том 6 / За наук. ред. проф. Грушка В.І. К. : ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», 2012. 296 с. С. 168.

особам на визначений строк та під процент¹⁶³. Закон України «Про банки й банківську діяльність» визначає, що: банківський кредит – будь-яке зобов'язання банку надати певну суму грошей, будь-яка гарантія, будь-яке зобов'язання придбати право вимоги боргу, будь-яке продовження строку погашення боргу, яке надано в обмін на зобов'язання боржника щодо повернення заборгованої суми, а також на зобов'язання на сплату процентів та інших зборів з такої суми¹⁶⁴.

Якщо ж йдеться про іпотечний кредит, то іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи. Предметом іпотеки може бути майно, пов'язане із землею – будівля, споруда, квартира, підприємство (його структурні підрозділи) як цілісний майновий комплекс. Відповідно до законодавства України предметом іпотеки можуть бути також належні громадянам на праві приватної власності земельні ділянки та багаторічні насадження^{165 166}. З цього виходить, що іпотека є видом застави, що виконує функцію забезпечення виконання зобов'язань¹⁶⁷.

Відсутність належного рівня фінансування та контролю, викликаного кризою ліквідності банківської системи України, призводить сьогодні до збільшення кількості вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування¹⁶⁸. Коло сучасних проблем протидії шахрайству на ринку іпотечних послуг в Україні сьогодні визначається не тільки появою великої кількості нових форм шахрайства, а й змінами у факторному комплексі цього виду злочинів, його глобалізацією та інтернаціоналізацією, тому шахрайство перетворилося на один із найбільш поширених видів корисливих

¹⁶³ Про оподаткування прибутку підприємств : Закон України від 28.12.1994 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index>.

¹⁶⁴ Про банки й банківську діяльність : Закон України від 7 грудня 2000 року № 2121 III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index>.

¹⁶⁵ Про заставу : Закон України від 2 жовтня 1992 року № 2654-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index>.

¹⁶⁶ Осипова А. В. Проблеми іпотечного кредитування в сучасній економіці України. Агросвіт. 2012. № 12. С. 48–52. С. 49.

¹⁶⁷ Стратійчук В.В. Іпотека в цивільному праві України : дис. ... канд. юрид. наук (доктора філософії) : 12.00.03 (081 – «Право»). Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2017. 216 с. С. 3.

¹⁶⁸ Юрченко Ю. М. Попередження шахрайства у сфері інвестування будівництва житла. Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). 2013. Спец. вип. № 3. С. 129–136.

злочинів¹⁶⁹. При цьому, на сьогодні існує велика кількість різноманітних схем. Серед них наприклад, схема, коли людина заклала у банку квартиру: або за своїм іпотечним кредитом або по позиції близької людини – виступила спочатку поручителем. А після того, як вирішила більше не погашати кредит, подає судовий позов з приводу оскарження в суді договору застави – тим самим виводячи житло з-під іпотечної застави. За виданим судовим рішенням відбувалося внесення змін до держреєстру, і квартира ставала обтяженою. Але тільки на деякий час – до тих пір коли банк не починав оскаржити рішення суду першої інстанції. Однак власники нерухомості в таких ситуаціях не зволікали і швиденько її продавали, причому, навіть по декілька разів – щоб заплутати сліди. Для ускладнення ситуації квартиру на якийсь час могли переоформити на юридичну особу – компанію, яка готується до ліквідації, щоб банку було важче судитися. Але наприкінці цього ланцюжка часто стояв інший, «добросовісний набувач», покупець, який часто навіть не знав, скільки переоформлень проходило це житло. Він, зрештою, і страждав від складної ситуації – банк все-таки оскаржував перше рішення суду і вимагав від нового власника або закінчити погашення кредиту, або повернути йому закладену нерухомість¹⁷⁰.

Отже, злочинні дії у сфері іпотечного кредитування можуть мати свій прояв у таких способах:

- а) надання неправдивих відомостей кредитору або іншому суб'єкту іпотеки з метою отримання фінансування іпотеки;
- б) фінансові шахрайства у сфері іпотечного кредитування;
- в) протиправні дії з боку службових осіб, уповноважених видавати іпотечні кредити тощо.

Аналіз судово-слідчої практики показав, що злочинні дії у сфері іпотечного кредитування вчиняються освіченими особами, які знаються на юриспруденції й економіці та мають високий інтелектуальний потенціал. В основному це працівники банків та інших кредитних установ, які виконують організаційно-розпорядницькі та адміністративно-господарські функції (71 %). Натомість, у 19 % випадках протиправні дії вчинюють особи, які мають доступ до банківських рахунків підприємства та здійснюють інші банківські операції. Лише 10 % припадає на звичайних громадян, які шахрайським шляхом отримують іпотечні кредити.

¹⁶⁹ Запорожець Р. А. Сучасний стан наукового розроблення проблем запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2017. Випуск 1 (16). С. 144–147. С. 145.

¹⁷⁰ Запорожець Р.А. Запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Нац. акад. внутр. справ. К., 2017. 288 с. С. 52–53.

Слідова картина як протиправних дій у сфері земельних відносин, корпоративних відносин, так і сфері іпотечного кредитування, складається з сукупності матеріальних (предмети і документи), ідеальних (показання свідків, потерпілих й співучасників злочину), та віртуальних слідів.

Значущість віртуальних слідів пов'язані із появою нових можливостей здійснення фінансових операцій за допомогою різних технологій – Інтернет, мобільних, безконтактних пристроїв, спеціальних програмних додатків, тощо^{171, 172}. Як показало наше дослідження, ряд операцій з переоформлення прав зафіксовано у різноманітних банківських архівах та державних реєстрах, зокрема: Реєстрі про речові права на земельні ділянки, на яких розташовані будівлі/споруди; Єдиному реєстрі довіреностей; Єдиному реєстрі нотаріусів України; Державному реєстрі обтяжень рухомого майна; Єдиному реєстрі підприємств, щодо яких порушено провадження у справі про банкрутство; Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань; Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та ін. Ряд таких слідів міститься у комп'ютері (62 %) та мобільному телефоні (31 %).

1.5. Криміналістична характеристика кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, вчинених у інвестиційно-будівельній сфері

Сьогоднішня будівельна галузь України відрізняється від тієї, яка функціонувала за радянських часів. Перш за все, будівництво перестало бути суто державним. Воно майже повністю перейшло до рук приватних підприємницьких структур, стало комерційним, привабливим бізнесом, одночасно маючи велике соціальне значення¹⁷³. До того ж, в сучасних умовах розвиток будівництва неможливий без використання інвестицій. Світові та регіональні масштаби будівельної діяльності характеризуються стрімким розвитком галузі, що виражається у появі різних за функціональним спрямуванням будівель та споруд, використанні складних

¹⁷¹ Яровенко Г. М., Ковач В. О. Моделювання портретів потенційних шахрая та жертви банківських шахрайств. Електронне наукове фахове видання «Ефективна економіка». URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/10_2018/63.pdf.

¹⁷² Ковальчук О. В., Пряхін Є. В. К 56 Методика розслідування шахрайства, пов'язаного з діяльністю кредитної спілки : монографія. Львів : ЛьвДУВС, 2021. С. 5. 204 с.

¹⁷³ Чернишов Г.М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері : кримінологічне дослідження : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Одеса, 2016. 255 с. С. 14.

архітектурних рішень, новітніх будівельних технологій та матеріалів, забудовою раніше непридатних територій, забезпеченням їх всіма необхідними комунікаціями тощо. Достатньо високим залишається попит на будівництво об'єктів житлової нерухомості різних цінових категорій: від економ класу до елітного житла преміум класу¹⁷⁴.

Натомість, урахувуючи обсяги та масштабність будівельних робіт, кількість залучених до цього процесу працівників, обіг у будівництві значної маси матеріальних цінностей (техніки, матеріалів, інструменту, комплектуючих тощо) та значних обсягів готівки, цілком закономірним видається той факт, що будівельна галузь дедалі частіше піддається злочинним посяганням, передусім на власність¹⁷⁵. На криміналізації галузі наголошує й Г. М. Чернишов. Зокрема, правопорушення та зловживання у цій сфері мають систематичний характер та відбуваються на всіх стадіях технологічного циклу. Одним із проявів кримінальної деформації інвестиційно-будівельних відносин є фінансове шахрайство. Окрім великих матеріальних збитків криміналізація відносин з будівництва підриває інвестиційний клімат, соціальну захищеність громадян, довіру до забудовників та правоохоронних органів, гальмує розвиток будівельної галузі¹⁷⁶.

Аналізуючи сутність кримінальних правопорушень в інвестиційно-будівельній сфері, більшість вчених відносить до них різні види кримінально-караних діянь, у яких протиправні дії суб'єктів пов'язані з процесами здійснення будівельних робіт, експлуатацією будівель і споруд або впливом на будівельні об'єкти, причиною пов'язані з виникненням небезпеки для життя і здоров'я людей, а також знищенням або пошкодженням майна^{177, 178}. У зв'язку із чим, деякі вчені відносять до елементів криміналістичної характеристики кримінальних правопорушень у інвестиційно-будівельній

¹⁷⁴ Чернишов Г.М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Одеса, 2016. 255 с. С. 22-23.

¹⁷⁵ Вавриш А.В. Запобігання злочинам проти власності у сфері будівництва : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / НАВСУ. Київ, 2018. 275 с. С. 22-23.

¹⁷⁶ Запорожець Р.А. Запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Нац. акад. внутр. справ. Київ, 2017. 288 с. С. 14-15.

¹⁷⁷ Чернишов Г.М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Одеса, 2016. 255 с.

¹⁷⁸ Кобзаренко П. В. Расследование и предупреждение преступных нарушений правил при производстве строительных работ : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Киев, 1973. 24 с. С. 6.

сфері кореляційні зв'язки^{179, 180}. Хоча, як ми вже раніше зазначали, кореляційні зв'язки не можна вважати елементом криміналістичної характеристики, оскільки це є єднаний елемент між ними.

Проводячи аналіз думок вчених, які досліджували проблематику злочинності у інвестиційно-будівельній сфері (К. М. Бруссо, А. В. Вавриша, В. В. Малигіної, О. М. Розіна, А. П. Запотоцького, Р. А. Запорожець, С. С. Кузьменко, Н. О. Опанасенко, І. М. Попової, Г. М. Чернишова та ін.), а також на підставі вивчення судово-слідчої практики, можна визначити елементи криміналістичної характеристики кримінальних правопорушень в інвестиційно-будівельній сфері: способи і предмет злочинного посягання, особа злочинця, обстановка та слідова картина протиправних дій у сфері будівництва, особа потерпілого (фізична особа-інвестора, юридична особа-інвестор).

Заслужують на увагу думки вчених, які, досліджуючи кримінальні правопорушення у інвестиційно-будівельній сфері, окрім традиційних елементів змістовної частини обстановки вчинення злочину (часу, місця, умов), вважають необхідним розглядати ще й об'єктивну обстановку, що склалася у будівництві нерухомості, враховуючи правовий режим функціонування правовідносин у цій сфері і його вплив на визначення предмету злочинного посягання та обрання способу вчинення злочину, внаслідок якого утворюються певні сліди тощо. Прихильниками такої позиції можна назвати С. С. Кузьменко, А. В. Сорочан та ін., які розглянули обстановку вчинення злочину в розрізі регулятивного законодавства у сфері будівництва об'єктів нерухомості. Адже без ґрунтовного аналізу особливостей розвитку будівельної сфери, правових, організаційних та інших чинників, що призводять до тінізації будівельних відносин та сприяють підвищенню рівня криміногенної обстановки у цій сфері, неможливо з'ясувати та усунути наявні недоліки. Не можливо й сформувати криміналістичну характеристику та розробити методику розслідування кримінальних правопорушень у сфері будівництва в цілому^{181, 182}. При цьому,

¹⁷⁹ Розин А.Н. Расследование мошенничества в сфере жилищного строительства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Москва, 2009. 26 с.

¹⁸⁰ Малигіна В. В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Волгоград, 2008. 24 с.

¹⁸¹ Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : дис. на здоб. наук. ст. к.ю.н. / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 249 с. С. 8.

¹⁸² Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : дис. канд. юрид. наук. 12.00.09 / Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2021. 239 с.

А. В. Вавриш наголошує, що сфера будівництва є надзвичайно багатогранною та об'єднує навколо себе не лише окремі галузі господарської діяльності, а й чималу кількість різних економічних, підприємницьких, фінансових, правових та інших процесів. Зазначене зумовлює необхідність дослідження будівельної галузі в площині законодавчого забезпечення здійснення таких процесів в адміністративно-правовому, цивільно-правовому, кримінально-правовому та процесуальному, а також кримінологічному аспектах¹⁸³. А. П. Запотоцький у обстановці вчинення злочину у сфері будівництва вказує 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 злочину¹⁸⁴.

На різноплановості змістовної частини обстановки вчинення злочинів наголошує і Г. А. Матусовський. Зокрема, обстановку вчинення злочину, пов'язаного з економікою, 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. Для низки злочинів економічної спрямованості даний елемент пов'язаний з: особливостями нормативно-правового регулювання сфери діяльності галузі, виду виробництва; умовами, які визначаються технологічним процесом або операцією, системою обліку і звітності, зберігання і руху грошових коштів і матеріальних цінностей, документообігу (оформлення та використання планових, проектних, облікових, бухгалтерських, технічних, технологічних, виробничих, статистичних та інших документів; видом виробничої продукції; часом виконання таких робіт (сезонність) тощо¹⁸⁵. Злочинці використовують існуючу обстановку у сфері житлового будівництва як елемент кримінальної технології шахрайства для досягнення злочинних намірів,

¹⁸³ Вавриш А. В. Запобігання злочинам проти власності у сфері будівництва : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / НАВСУ. Київ, 2018. 275 с. С. 24.

¹⁸⁴ Запотоцький А.П. Особливості обстановки вчинення злочинів проти власності у сфері будівництва. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2016. № 3 (100). С. 117-128. С. 120.

¹⁸⁵ Матусовский Г.А. Экономические преступления: криминалистический анализ. Х. : Консум, 1999. 480 с. С. 59.

а також як обстановку, яку шахраї спеціально створили з метою заволодіння грошовими коштами інвесторів^{186, 187}.

Отже, розглядаючи обстановку, слід звернути увагу, насамперед, на особливостях нормативно-правового регулювання та технологічному процесі сфери будівництва.

Так, містобудівні та будівельні норми і правила як акти технічного нормування містять в основному технічні норми, що представляють собою правила поведіння людей з технікою, але через які забезпечується вплив на поведінку суб'єктів будівельного процесу. Оскільки зазначені норми, по-перше, виходять від держави і в них виражається державна воля; по-друге, їх дотримання забезпечується можливістю застосування державного примусу; по-третє, вони регулюють суспільні відносини певної галузі, у зв'язку з чим закріплені в спеціальних нормативних актах, виданих компетентними органами, тобто мають чітко встановлену форму вираження. Відповідно, технічні норми, що набули правової сили є техніко-юридичними. Зокрема в будівельній сфері можна виокремити: 1) будівельні норми і правила: державні, відомчі, регіональні; 2) державні стандарти – норми зі стандартизації; 3) санітарні норми та правила; 4) норми пожежної безпеки¹⁸⁸.

Інвестиційно-будівельна сфера регулюється низкою нормативно-правових актів, зокрема: Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р., який встановлює загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові

¹⁸⁶ Опанасенко Н. О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Академія адвокатури України. Київ. 2018. 255 с. С. 88.

¹⁸⁷ Опанасенко Н. О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Академія адвокатури України. Київ, 2018. 20 с.

¹⁸⁸ Ткаченко В. С. Цивільно-правове регулювання відносин з самочинного будівництва : автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.03 / Харківський національний університет внутрішніх справ Міністерства внутрішніх справ України. Харків, 2019. 20 с. С. 12.

засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю¹⁸⁹.

Методологічні засади формування підрядниками у бухгалтерському обліку інформації про доходи та витрати, пов'язані з виконанням будівельних контрактів, та її розкриття у фінансовій звітності регулюються Положенням (стандартом) бухгалтерського обліку «Будівельні контракти», затвердженим наказом міністерства фінансів України від 28.04.2001 р. № 205¹⁹⁰.

Законом України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р. № 2780- XII та Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI визначаються правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні^{191, 192}.

У свою чергу, механізм набуття права на виконання підготовчих та будівельних робіт визначається Постановою кабінету міністрів України від 13.04.2011 р. № 466 «Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт»¹⁹³, а вже механізм прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів регулюється «Порядком прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 13.04.2011 р. № 461, затвердженим Постановою кабінету міністрів України від 13.04.2011 р.¹⁹⁴.

Згідно Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 р., інвестування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування (ІСІ), а також шляхом емісії цільових облигацій

¹⁸⁹ Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19 черв. 2003 р. Верховна Рада України. URL: http://www.svdevelopment.com/ru/info_guide/zakukr/laws/2/115.

¹⁹⁰ Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 18 «Будівельні контракти» : Наказ міністерства фінансів України від 28.04.2001 № 205 // Офіційний вісник України. 2001. № 21. Ст. 965.

¹⁹¹ Про основи містобудування : Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII // Відомості Верховної Ради України. 1992. № 52. Ст. 683.

¹⁹² Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. 2011. № 34. Ст. 343.

¹⁹³ Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт : Постанова Кабінету міністрів України від 13.04.2011 № 466: URL: <http://zakonst.rada.gov.ua/images/gerb.gif>.

¹⁹⁴ Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів від 13.04.2011 № 461 : Постанова Кабінету міністрів України від 13.04.2011 № 466: URL: <http://zakonst.rada.gov.ua/images/gerb.gif>.

підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва¹⁹⁵. Натомість, окрім вказаних механізмів інвестування суттєвим джерелом інвестицій у будівництво житла на нинішній день фахівці вважають іпотечні кредити комерційних банків довірцелям ФФБ під заставу житла, яке будується¹⁹⁶.

Слід зазначити, що у чистому вигляді вказані механізми використовуються дуже рідко, оскільки більшість забудовників здійснюють свої функції всупереч та в обхід законодавчо визнаним вимогам. Через це на практиці багато забудовників досі використовують договори інвестування (пайові участі (ЖБК) та купівлі-продажу майнових прав на нерухомість), що не вказані в законі. Схеми ЖБК (житлово-будівельного кооперативу) та попереднього договору купівлі-продажу хоча і не визнані Законом України «Про інвестиційну діяльність», проте і не є забороненими, а тому активно використовуються забудовниками. Такий механізм з точки зору оформлення документів є найбільш зручний, оскільки у цих випадках немає третіх осіб в особі управителя, фінансової установи тощо. Досліджуючи правові механізми в інвестиційно-будівельній галузі, С. С. Кузьменко звернув увагу, що, на сьогоднішній день, придбання нерухомості шляхом участі у Фонді фінансування будівництва залишається одним з найнадійніших способів придбання нерухомості на первинному ринку. Він полягає в тому, що інвестор сплачує внески до Фонду фінансування будівництва, який фактично є банківським рахунком зі спеціальним статусом. Управляє фондом спеціальна фінансова організація (управитель), яка з його коштів оплачує роботи забудовника зі зведення багатоквартирного будинку. Після введення будинку в експлуатацію за інвесторами реєструється право власності на об'єкти нерухомості. При цьому забудовник сплачує податки з суми отриманої винагороди за фактично виконані роботи¹⁹⁷.

Говорячи про час та місце вчинення кримінальних правопорушень у інвестиційно-будівельній сфері, слід сказати, що абсолютна більшість таких протиправних діянь відбувається в робочий час (з 10.00 до

¹⁹⁵ Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII // Відомості Верховної Ради України. 1991. № 47. Ст. 646.

¹⁹⁶ Шевчук Т.В. Обґрунтування вибору надійних механізмів фінансування житлового будівництва та ефективності їхньої діяльності. *Вісник університету банківської справи Національного банку України*. 2013. № 3 (18). С. 113–117. С. 115.

¹⁹⁷ Кузьменко С. С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 249 с.

20.00 години), тобто в період функціонування офісів (компанії-інвестора, фірми-забудовника, ріелторського агентства, банківських справ) і т.д.), виконавчих органів, нотаріальних та ріелтерських контор тощо. Пояснюється це тим, що даний вид здійснюється укладанням документально оформленої угоди. Відмінною особливістю досліджуваної категорії кримінальних правопорушень є те, що час і місце їх скоєння немає чітко окреслених кордонів. Часом здійснення кримінальних правопорушень у сфері обороту житлової нерухомості найчастіше є досить тривалий проміжок між початком та закінченням¹⁹⁸.

На цьому наголошує й А. П. Запотоцький який звертає увагу, що злочинні дії щодо заволодіння грошовими коштами у сфері будівництва, 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)¹⁹⁹.

Деякі особливості спостерігаються в часі. Так, на первинному ринку нерухомості це: дата укладання договору з потерпілим (наприклад, договір інвестування у пайове будівництво житла, що суперечить формою складання вимогам відповідних нормативних актів); дата підписання, видачі, отримання необхідних документів (наприклад, дата підписання договору про пайову участь у 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)²⁰⁰.

¹⁹⁸ Бруско К.М. Розслідування корупційних кримінальних правопорушень, які вчиняються в сфері житлового будівництва : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук (доктора філософії) : 12.00.09 (081 – Право). Донецький державний університет внутрішніх справ. Маріуполь, 2021. С. 20. 268 с.

¹⁹⁹ Запотоцький А.П. Особливості обстановки вчинення злочинів проти власності у сфері будівництва. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2016. № 3 (100). С. 117–128. С. 123.

²⁰⁰ Бруско К.М. Розслідування корупційних кримінальних правопорушень, які вчиняються в сфері житлового будівництва : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук (доктора філософії) : 12.00.09 (081 – Право). Донецький державний університет внутрішніх справ. Маріуполь, 2021. С. 21. 268 с.

У науковій літературі можна зустріти дискусії з приводу визначення предмета злочинного посягання при самочинному будівництві. Так, раніше ми дійшли висновку, що предметом злочинного посягання у даній категорії проваджень може бути право на нерухомість.

Втім, В. С. Ткаченко під «визнанням права» на об'єкт самочинного будівництва має на увазі не власне визнання як результат задоволення позову про визнання, а саме зміну правовідношення, тобто задоволення перетворювального позову. Таке рішення має матеріально-правову дію, яке встановлює суб'єктивне право і є тим юридичним фактом, який завершує фактичний склад, що є підставою виникнення речових прав на нерухомість. Таким чином, можна констатувати, що об'єкт самочинного будівництва безумовно є об'єктом цивільного права, оскільки відноситься до категорії речей, відповідно може бути введений до цивільно-правового обороту шляхом його присвоєння (визнання права власності на нього з подальшою державною реєстрацією останнього). Однак, *de jure* об'єкт самочинного будівництва не відноситься до нерухомого майна, оскільки є майном, на яке не зареєстровано право власності або інші права через його незаконне (самочинне) створення. Тому особливістю об'єктів самочинного будівництва є те, що вони внаслідок свого «незаконного створення» не можуть потрапити до цивільного обороту, оскільки є об'єктами, які юридично не перебувають у власності особи, яка їх звела чи зводить. Відповідно, можна говорити, що об'єкти самочинного будівництва перебувають в стані привласнення особою, яка зацікавлена у їх подальшому збереженні та використанні за цільовим призначенням²⁰¹.

З цього приводу можна дійти висновку, що саме по собі право на житло не є матеріальною категорією, і його не можна оцінювати у грошовому еквіваленті, адже грошову вартість має тільки житло. Не можна вважати предметом шахрайського посягання і житло, право власності на яке не придбалось, оскільки угоди щодо житла регламентуються спеціальним правовим режимом, що забезпечує обов'язкове придбання та перехід прав власності на об'єкти. Не отримавши права власності на житло, злочинці не можуть повною мірою ним розпоряджатися. В даному випадку об'єктом шахрайства є право на житло, а предметом злочинного посягання, вчиненого у сфері житла, може бути тільки житло, право на яке

²⁰¹ Ткаченко В.С. Цивільно-правове регулювання відносин з самочинного будівництва : автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.03 / Харківський національний університет внутрішніх справ Міністерства внутрішніх справ України. Харків, 2019. 20 с. С. 9.

незаконно придбається²⁰². Для набуття майнових прав на об'єкт нерухомості винному не залишається іншого способу, як спонукати або примушувати власника до передачі винному прав на майно²⁰³.

Натомість, ситуація з визначенням предмету посягання на первинному ринку нерухомості виглядає дещо інакше, ніж на вторинному, де предметом посягання є в основному право на нерухомість. Так, на момент внесення грошових коштів (інвестицій) нерухомості, як об'єкта власності, у юридичному значенні не існує, оскільки майнові права на об'єкти в новобудові отримуються тільки в майбутньому (після введення цього об'єкту в експлуатацію та державної реєстрації). У зв'язку з чим дії шахраїв в основному спрямовані на заволодіння грошовими коштами, виділеними інвесторами для будівництва об'єктів нерухомого майна. Тому на ринку первинної нерухомості предметом злочину виступають грошові кошти як у готівковій так і в безготівковій формі²⁰⁴.

Слід сказати, що А. П. Запотоцький предметом злочинних посягань визнає й будівельні матеріали. Це зумовлено тим, що на об'єктах будівельної галузі на всіх етапах робіт використовуються значні обсяги фінансування, а на території будівельного майданчику (об'єкти будівництва) зберігаються різні за призначенням та вартістю обладнання, техніка, інструменти²⁰⁵.

Отже, предметом злочинного посягання у інвестиційно-будівельній сфері можна визначити:

- 1) грошові кошти, внесені інвесторами – фізичними особами на забудову житла з метою отримання права власності в ньому у майбутньому;
- 2) грошові кошти, внесені інвесторами – юридичними особами на забудову об'єктів господарського призначення;
- 3) цільові бюджетні кошти, призначені для фінансування об'єктів будівництва;
- 4) будівельні матеріали та обладнання;

²⁰² Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Дніпропетровський держ. ун-т внутрішніх справ. Дніпропетровськ, 2007. 223 с. С. 29.

²⁰³ Дикий О.В. Житлова нерухомість як предмет злочинів проти власності. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2014. № 27 (3). С. 26–29. С. 27.

²⁰⁴ Чередник К.О., Чаплинський К.О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості : монографія. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2020. 244 с. С. 19.

²⁰⁵ Запотоцький А.П. Теоретичні основи та практика розслідування злочинів у сфері будівництва : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Київ, 2018. 40 с. С. 16.

5) цінні папери.

Переходячи до способів вчинення кримінальних правопорушень у інвестиційно-будівельній сфері, слід зауважити, що такі протиправні дії вчиняються на всіх стадіях технологічного циклу – виділення органами виконавчої влади міста земельних ділянок під забудову, залучення підрядників, кредиторів та інвесторів, процес будівельно-монтажних робіт, процедура приймання закінченого будівництва об'єкта комісією, реалізація квартири на первинному ринку тощо²⁰⁶.

З метою залучення потенційних інвесторів до фінансування житлового будівництва та подальшого заволодіння їх грошовими коштами, члени організованої групи шахраїв створюють рекламно-інформаційне забезпечення діяльності фірми-забудовника. Так, злочинці використовують рекламу в засобах масової інформації, зокрема, рекламні повідомлення та слогани на радіо, рекламні ролики на місцевому телебаченні, оголошення в газетах тощо. Для того, щоб додати своїй діяльності більшого престижу та створити діловий імідж в очах інвесторів, шахраї розробляють власні сайти будівельних компаній. На таких сайтах злочинці розміщують дані про вид діяльності компанії та її структурні підрозділи, інформацію про вигідні умови придбання житла, відомості про нагороди компанії тощо. Центральне місце на сайтах відведено яскравим фотографіям багатоквартирних житлових будинків та житлових комплексів, які вже нібито збудовані фірмою або плануються до будівництва найближчим часом²⁰⁷.

Вказані приклади та аналіз слідчо-судової практики свідчать, що кримінальні правопорушення у інвестиційно-будівельній сфері ретельно готуються і злочинці заздалегідь створюють обстановку, що буде сприяти вчиненню кримінальних правопорушень. Так, до переліку підготовчих дій звичайно входить:

1) визначення земельної ділянки, на якій здійснюватиметься забудова та обрання способу доступу до неї. При цьому, злочинці 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;

²⁰⁶ Борин Б.В. Характеристика криміногенної обстановки в строительной сфере. *Российский следователь*. 2007. № 11. С. 17–19. С. 17.

²⁰⁷ Опанасенко Н. О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Академія адвокатури України. Київ, 2018. 255 с. С. 87.

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. Здебільшого кримінальні правопорушення даної категорії вчиняються завдяки сприянню з боку держслужбовців, які мають відношення до видачі низки дозволів (на земельні ділянки, на будівництво, на введення об'єктів будівництва в експлуатацію тощо), видають ліцензії на заняття певними видами послуг. Слід сказати, що, хоча вивчення матеріалів кримінальних проваджень (справ) не надало змогу виявити факти прямого відношення працівників правоохоронних органів до вчинення шахрайства, пов'язаного із інвестуванням коштів в об'єкти нерухомості, є певні підстави вважати, що останні нерідко приховують таку злочинну діяльність;

3) обрання схеми продажу об'єктів нерухомості в новозбудованому об'єкті (Фонд фінансування будівництва, 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. Такі документи злочинці отримують через сприяння осіб, які мають відношення до їх видачі. Між тим, іноді шахраї вводять в оману держслужбовців стосовно об'єкту дозволу. Наприклад, отримують дозвіл на спорудження невеликого приватного готелю, а внаслідок зводиться багатоповерховий будинок. Нерідко такі документи, зокрема візитні картки, типові договори, сертифікати, ліцензії та ін. підроблялися повністю або шляхом часткової підробки;

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

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 робіт та інших працівників компаній;

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 забудови²⁰⁸.

На підставі аналізу судово-слідчої практики та опитування практичних працівників можна виокремити й основні способи вчинення кримінальних правопорушень у інвестиційно-будівельній сфері, зокрема:

- збирання коштів від інвесторів та здійснення будівництва, не маючи всіх дозволів на забудову (28 %);
- привласнення управителем (кредитором) грошових коштів, інвестованих у будівництво, без передачі їх за призначенням забудовнику (5 %);
- укладення фіктивних договорів підряду (субпідряду) з подальшим підробленням офіційних документів з метою незаконного заволодіння коштами, виділеними на будівництво (8 %);
- оформлення інвестицій у будівництво шляхом укладання подвійних (потрійних) договорів купівлі-продажу об'єкта нерухомості (17 %);
- внесення неправдивої інформації до фінансових документів фірми-збудовника з метою привласнення коштів (18 %);
- завищення обсягів виконаних робіт з метою отримання матеріальної вигоди (11 %);
- укладення незаконного договору про пайову участь у будівництві з подальшим привласненням коштів (4 %);
- заволодіння інвестором грошима іншого інвестора через укладання договору відступлення права вимоги (5 %) та ін.

Виокремлюючи слідову картину, зазначимо, що слідами кримінальних правопорушень у інвестиційно-будівельній сфері переважно є документи фірми-збудовника (дозвільні, установчі, реєстраційні, проектно-кошторисні, фінансові, договори) – 95 %; банківські та розрахункові документи – 64 %; документи, надані потерпілими особами – 94 %; сліди-предмети, що залишилися в офісі фірми-збудовника – 92 %; сліди-відображення у вигляді слідів транспортних засобів, взуття або будівельного обладнання – 55 %; ідеальні сліди – 81 %; віртуальні сліди, що містяться в комп'ютері (будівельні програми, реєстри, архівні серверні документи) та мобільному телефоні (смс-повідомлення, дзвінки, платіжні операції з телефонних додатків) – 96 %.

²⁰⁸ Кузьменко С. С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 249 с. С. 87.

Переходячи до особи злочинця та особи потерпілого, зазначимо, що суб'єктами системи фінансових механізмів при будівництві нерухомості та операціях з нерухомістю, такої системи є довірителі, управителі, установники управління майном, забудовники, страхові компанії, емітенти сертифікатів ФОН та власники сертифікатів ФОН²⁰⁹. Будь-який із вказаних суб'єктів може стати як потерпілим, так і злочинцем.

Сполучною ланкою, яка пов'язує причину і наслідок з основними елементами криміналістичної характеристики, є особа злочинця, оскільки дії, виконувані злочинцем, залежать від системи внутрішніх (психічних) і зовнішніх (динамічних) чинників. Об'єкт злочинного посягання, спосіб вчинення протиправного діяння, виконання певних дій, залишені сліди завжди зумовлені особистісними якостями правопорушника²¹⁰.

Як показали наші дослідження, переважно підозрювані входять до складу злочинних угруповань (61 %).

При цьому, специфіка кримінальних правопорушень, вчинених злочинними угрупованнями в тому, що організатори злочинної діяльності намагаються використовувати об'єктивну обстановку, що склалася на ринку нерухомості, у тому числі й недоліки в законодавстві, у злочинних цілях. В більшості випадків вони пристосовують цю обстановку під себе. У більшості випадків злочинні угруповання намагаються створити умови, що забезпечують безперешкодне досягнення злочинного умислу, спрямованого на заволодіння об'єктами нерухомості або грошима, інвестованими для будівництва таких об'єктів в новобудові. Пристосування до умов відбувається через: встановлення корупційних зв'язків з органами державної влади та правоохоронними органами; здійснення підробки документів; входження у змову з особами, які супроводжують угоди щодо нерухомості; здійснення впливу на потерпілих, свідків та інших учасників групи; пристосування умов місця для створення враження законної діяльності тощо²¹¹.

Злочинне угруповання, що вчиняє кримінальні правопорушення на ринку нерухомості, характеризуються багатофункціональністю,

²⁰⁹ Кузьменко С. С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 249 с.

²¹⁰ Кудрявцев В. Н. Причинність в криминології. О структуре индивидуального преступного поведения. М. : Юрид. лит., 1968. 175 с. С. 10.

²¹¹ Чередник К.О. Типова характеристика осіб, які зорганізувалися у стійке об'єднання для вчинення шахрайств на ринку нерухомості. *Актуальні проблеми розслідування кримінальних правопорушень у сфері громадської безпеки та громадського порядку* : матеріали наук.-практ. семінару (м. Дніпро, 30 трав. 2017 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2017. С. 196–200. С. 197.

згуртованістю його членів, адаптацією до будь-яких змін та наявністю корумпованих зв'язків у різних структурах. Особистості більшості його учасників складають портрет доволі успішної особи з високим освітньо-професійним рівнем, потужним потенціалом та володінням певними методиками спілкування із людьми, оцінки наявної ситуації та адаптації до неї, прийняття правильних рішень. При цьому, суттєвою ознакою злочинного угруповання є наявність лідера групи, який, проявляючи наполегливість, стійкість та витримку, координує всі дії співучасників. До складу злочинного угруповання, які вчиняють кримінальні правопорушення на ринку нерухомості, здебільшого входять такі «рядові» виконавці: особи, які виконують функції з виготовлення та поширення реклами; особи, які відповідають за отримання необхідних для укладання угод документів; «підставні» особи, які виступають від імені нотаріусів, директорів фірми-забудовника тощо; особи, які виконують роль менеджерів із продажу, ріелтори; особи, які виконують фінансово-облікові функції; особи, які здійснюють безпосереднє будівництво об'єктів нерухомості та інші допоміжні функції тощо²¹².

Як зазначає Г.М. Чернишов, офіційної статистики про кількість потерпілих осіб від шахрайства в інвестиційно-будівельній сфері в Україні не ведеться. Тому стан віктимізації можна оцінити на підставі аналізу альтернативних джерел. За підрахунками ГО «Асоціація допомоги постраждалим інвесторам», близько 400 тис. сімей в Україні постраждало від дій ненадійних забудовників, а кількість інвесторів в Україні, що внаслідок шахрайських дій забудовників втратили свої інвестиції, становить близько 30 тисяч осіб²¹³.

В той час, як показав аналіз судово-слідчої практики та опитування практичних працівників, потерпілими у даній категорії проваджень переважно виступають фізичні особи-інвестори, які вклали гроші у майбутню забудову (64 %); юридичні особи-інвестори, яким шахрайськими діями завдано матеріальної шкоди (5 %); кредитори (2 %); постачальники (1,5 %); проектувальники (1 %) та ін.

З цього видно, що частіше за всіх злочинці ошукують осіб-інвесторів, якими, згідно Закону України «Про інвестиційну діяльність», є суб'єкти

²¹² Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 20 с. С. 15–16.

²¹³ Чернишов Г.М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Одеса, 2016. 255 с. С. 175.

інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позикових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування. Інвестори можуть відігравати роль вкладників, кредиторів, покупців, а також виконувати функції будь-якого учасника інвестиційної діяльності. Учасниками інвестиційної діяльності можуть бути громадяни та юридичні особи України або інших держав, які забезпечують реалізацію інвестицій як виконавці замовлень чи на підставі доручення інвестора²¹⁴.

Особливістю даних кримінальних правопорушень є той факт, що специфіка здійснення правочинів на первинному ринку нерухомості передбачає участь тільки повнолітніх осіб. До того ж, якщо йдеться про іпотечне кредитування, угоди укладаються тільки з особами, які мають необхідний рівень достатку та постійну роботу, щоб погасити заборгованість по іпотечі. З цього виходить, що потерпілими виступають тільки повнолітні особи, що мають джерело заробітку та необхідну суму грошей для реалізації інвестиційного проекту. Вік таких осіб приблизно 18–45 років, що пов'язано із прагненням до вдосконалення по всіх напрямках у цьому віці. Освітній і професійний рівень їх також достатньо високий. В основному всі потерпілі мали сім'ю і дітей і планували розширення житлової площі за рахунок отримання житла в новобудові. 25 % з них мали раніше об'єкти нерухомості, які були продано для вкладення грошей у новобудову²¹⁵.

Проведений нами аналіз судово-слідчої практики показав, що здебільшого потерпілий від шахрайства, пов'язаного із інвестуванням у будівництво нерухомості, є доволі успішною, впевненою та оптимістичною особою, схильною до розумового ризику та прийняття стратегічних рішень. У 54 % випадків такі особи перебувають у сімейних стосунках і мають власне житло, працевлаштовані та отримують стабільний матеріальний дохід, що надає можливість внести кошти в будівництво об'єктів нерухомості відразу.

Таку успішну характеристику можна пояснити порядком отримання майбутнього права на новозбудований об'єкт нерухомості, що полягає у попередньому внесенні значних фінансових інвестицій для здійснення

²¹⁴ Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18 верес. 1991 р. № 1561-ХІІ (1561-12) // Відомості Верховної Ради України. 1991. № 47. Ст. 647.

²¹⁵ Сорочан А.В. Криміналістична характеристика осіб, які стають потерпілими від дій шахраїв на первинному ринку нерухомості. *Актуальні проблеми експертного забезпечення досудового розслідування* : матер. наук.-практ. семінару (м. Дніпро, 29 трав. 2020 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2020. С. 361–364. С. 105.

будівництва такого об'єкта. А це потребує наявності початкового капіталу інвестора та його стабільного фінансового стану. Впевненість та легковір'я стоять на заваді пильності таких осіб, які не достатньою мірою здійснюють перевірочні заходи щодо діяльності забудовника та не звертаються за допомогою до фахівців з метою отримання юридичних консультацій.

У 13 % випадків інвесторами виступали сім'ї, які, маючи намір покращити свої житлові умови, продавали своє житло. Оселившись у знайомих, родичів, на орендованій квартирі, такі особи чекали завершення будівництва та здачі об'єкту нерухомості в експлуатацію. Внаслідок шахрайських дій такі особи залишалися без власного житла та коштів, вкладених в будівництво об'єктів нерухомості, так не отримавши права власності у новобудові. У 33 % випадків потерпілі інвестували кошти у будівництво об'єктів нерухомості за рахунок іпотечного кредитування або за рахунок займу у певних осіб.

Хотілось би зазначити великий відсоток потерпілих серед чоловіків у даній категорії справ (81 %). Цей факт можна пояснити їх активною діловою активністю, а також домінуючою роллю у сім'ї при прийнятті рішень та оформленні документів щодо придбання житла в новобудові. Вікові параметри потерпілих – від 28 до 50 років, що пов'язано із відносно сформованою життєвою позицією, отриманням стабільного доходу та бажанням розвиватися та прагнути змін саме у вказаний проміжок.

З цього виходить, що характеристика особи потерпілого на первинному ринку нерухомості істотно відрізняється від особи потерпілого на вторинному ринку нерухомості, де питома вага останніх входить до соціально незахищених верств населення та веде антисоціальний образ життя. Крім того, рівень матеріального благополуччя осіб, які інвестують у будівництво об'єктів нерухомості, значно вищий, ніж у осіб, яких шахрайським шляхом позбавили житла, власником якого вони були.

У свою чергу, віктимна поведінка потерпілих, які вклали грошові кошти у будівництво об'єктів нерухомості, здебільшого проявляється у:

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

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

– недостатній юридичній обізнаності та довірливості по відношенню до дій забудовника;

– необізнаність інвесторів щодо наявності переліку дозвільних документів на користування земельною ділянкою, на якій здійснюється будівництво та документів, які б надавали дозвіл на початок будівництва, котрі необхідно вимагати від замовника будівництва²¹⁶.

З цього виходить, що більшість інвесторів є звичайними громадянами, які потрапили до рук шахраїв через свою довірливість.

²¹⁶ Вавриш А.В. Запобігання злочинам проти власності у сфері будівництва : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / НАВСУ. Київ, 2018. 275 с. С. 105.

РОЗДІЛ 2

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА ПРОЦЕСУАЛЬНІ ОСНОВИ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВOPУШЕНЬ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

2.1. Проблеми прийняття процесуальних рішень на початковому етапі розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості

Незважаючи на те, що КПК України у 2012 році було повністю змінено, процес його реформування триває і до нині, але все одно певні його приписи містить ряд протиріч та прогалин, які впливають на ефективність розслідування, у тому числі кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Зупинимось на окремих процесуальних проблемах при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Такі проблемні питання виникають вже на початковому етапі досудового розслідування.

Найчастіше, інформація про вчинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості до правоохоронних органів надходить від самих потерпілих. Проведеним анкетуванням встановлено, що у більшості випадків (75 %) потерпілі при зверненні до правоохоронних органів надавали разом із заявою документи на підтвердження факту вчинення щодо них кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Такими документами можуть бути: свідоцтво про право власності на нерухоме майно, договір купівлі-продажу, міни, дарування тощо, технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна, звіт про оціночну вартість майна.

Відповідно до ст. 60 КПК України, заявник може подавати на підтвердження своєї заяви речі до документи²¹⁷. Однак у КПК України не закріплені порядок їх процесуального оформлення.

Не можна переоцінити значення документу як джерела доказів у кримінальному провадженні у сфері нерухомості. Документи, що подають потерпілі на підтвердження своєї заяви про вчинення щодо них кримінальних правопорушень можуть засвідчувати факт кримінальної

²¹⁷ Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13.04.2012 р. № 4651-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.

протиправної діяльності (наприклад у разі виявлення ознак підробки), вказувати на особу, причетну до його скоєння, містити іншу інформацію, що має значення для розслідування.

Н. О. Опанасенко, здійснюючи комплексне наукове дослідження щодо розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва, робить висновок про те, що основним джерелом інформації про вчинення шахрайства у сфері житлового будівництва є документи, які виступають як засоби підготовки до злочину; засоби заволодіння грошовими коштами інвесторів; засоби приховування слідів злочинної діяльності шахраїв²¹⁸.

Відповідно до ч. 2 ст. 100 КПК України, речові докази, які отримані слідчим, прокурором оглядаються, фотографуються та докладно описуються у протоколі огляду²¹⁹. Однак, оглянути документи, що подаються потерпілими до моменту внесення відомостей до ЄРДР, разом із заявами про вчинення щодо них кримінального правопорушення, або ж заявниками про відомі їм факти, з детальним описом його реквізитів, певних індивідуальних ознак (номеру, серії, підпису, дати тощо) процесуально неможливо. Єдиною слідчою (розшуковою) дією, яку можна провести до початку досудового розслідування є огляд місця події (ст. 214 КПК України), тому на практиці саме таким способом оформлюють подання доказів потерпілими до моменту внесення відомостей до ЄРДР, або ж такі документи без їх детального огляду просто долучають до заяви. Однак, проблема тут виникає у тому, що не оглянувши такі документи і не зафіксувавши його елементи у подальшому можуть виникнути проблеми з їх ідентифікацією. Окрім цього, правильність процесуального оформлення таких документів відповідно до норм КПК України впливатиме на їх допустимість та на кінцевий результат розслідування кримінального провадження.

На підставі вивчення кримінальних проваджень у сфері нерухомості можна констатувати, що у практичній діяльності огляд документів, поданих заявником до моменту внесення відомостей до ЄРДР здійснюють та фіксують у протоколі огляду місця події. Хоча на нашу думку, не можна вважати місцем події службове приміщення органу поліції чи іншого державного органу, у якому слідчий (дознавач чи інша уповноважена особа), приймаючи заяву про вчинення кримінального правопорушення

²¹⁸ Опанасенко Н.О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими групами у сфері житлового будівництва : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2018. 253 с. С. 96.

²¹⁹ Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13.04.2012 р. № 4651-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.

у сфері нерухомості проводить огляд поданих заявником документів, тому практика складання у такому випадку протоколу огляду місця події є не досить вірною. Є випадки, коли складається протокол добровільної видачі, у якому детально описуються документи, однак такий спосіб процесуальної фіксації подання документів також в КПК України не передбачений.

Така невизначеність порядку подання доказів, зокрема документів, потерпілими була і у попередньому КПК України 1960 року. В. С. Зеленецький та Л. М. Лобойко, акцентуючи на цьому увагу, пропонували доповнити його статтею «Прийняття доказової інформації»²²⁰, однак дані доповнення не враховані у КПК України 2012 року.

У подальшому на таку проблему звертав увагу С. А. Крушинський, який для її вирішення пропонував доповнити ч. 4 ст. 214 КПК України положенням про те, що у випадку подання заявником речей чи документів на підтвердження своєї заяви, повідомлення про кримінальне правопорушення слідчий, прокурор, інша службова особа, уповноважена на прийняття і реєстрацію заяв і повідомлень про кримінальні правопорушення, приймають їх, оглядають і детально описують у протоколі прийняття речей (документів)²²¹.

С. О. Ковальчук, досліджуючи процесуальний аспект оформлення отримання від органів державної влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, службових і фізичних осіб документів як доказів пропонує в описовій частині протоколу огляду вказати на факт добровільного надання речі та орган державної влади, орган місцевого самоврядування, підприємство, установу, організацію, службу або фізичну особою, якою надано річ²²².

Така слушна пропозиція була б вирішенням вказаної проблеми, однак на теперішній час здійснити це неможливо. По-перше, КПК України не закріплює право проводити огляд як слідчу (розшукову) дію будь-якому іншому суб'єкту, окрім слідчого, прокурора, дізнавача, керівника органу

²²⁰ Зеленецький В.С., Лобойко Л.Н. Доследственный уголовный процесс : монография. Донецк : ДЮИ МВД, 2012. 564 с. С. 237.

²²¹ Крушинський С.А. Подання доказів у кримінальному судочинстві України : монографія. Хмельницький : Хмельницький університет управління та права, 2017. 247 с. С. 146.

²²² Ковальчук С.О. Способи збирання доказів стороною обвинувачення. *Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право»*. 2014. № 2(10). С. 9. С 1–24. URL: [file:///C:/Documents%20and%20Settings/User/%D0%9C%D0%BE%D0%B8%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8B/Downloads/Choasp_2014_2_18%20\(4\).pdf](file:///C:/Documents%20and%20Settings/User/%D0%9C%D0%BE%D0%B8%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8B/Downloads/Choasp_2014_2_18%20(4).pdf).

досудового розслідування, оперативного працівника (за дорученням). Тому якщо заяву про вчинення кримінального правопорушення у сфері нерухомості потерпілий надасть не вказаним суб'єктам, а іншій службовій особі (наприклад, оперативному працівнику, дільничному офіцеру поліції), і разом з нею, надасть документи на підтвердження своєї заяви, у яких міститься важлива для розслідування інформація, провести огляд таких документів негайно, до моменту несення відомостей до ЄРДР є неможливим. По-друге, у КПК України до моменту внесення відомостей до ЄРДР жодні види огляду, окрім місця події проводити категорично заборонено. Тому, на нашу думку, до КПК України необхідно внести доповнення, за якими передбачити можливість проведення до моменту внесення відомостей до ЄРДР не лише огляду місця події, а й огляду інших об'єктів, зокрема документів.

На вказані проблеми кримінального процесуального законодавства звертала увагу у своєму дисертаційному дослідженні і О. А. Лучко, яка зауважила, що огляд у кримінальному досудовому провадженні серед інших виконує такі функції, як функцію виняткового процесуального засобу збору фактичних даних про кримінальне правопорушення та документування подання не уповноваженими особами доказів щодо кримінального правопорушення. Для підвищення ефективності огляду у кримінальному досудовому провадженні вона пропонує розширити види огляду, що можуть здійснюватися до внесення відомостей в ЄРДР²²³.

Проаналізувавши позиції науковців та судову практику можна зробити висновок про те, що на теперішній час єдиним способом оформлення подання доказів потерпілим до моменту внесення відомостей до ЄРДР є складання протоколу огляду місця події. Потреби практики свідчать про необхідність розширення видів огляду, що може бути проведений до внесення відомостей до ЄРДР, зокрема огляд документів, речей.

Вирішення даної проблеми сприятиме тому, що вже на початку досудового розслідування, або ж на більш ранній стадії, до моменту внесення відомостей до ЄРДР, документи та інші речові докази будуть надані до органів досудового розслідування та приєднані до матеріалів кримінального провадження без порушення норм кримінального процесуального законодавства, що виключить у подальшому визнання таких доказів недопустимими та можливість застосування практики ЄСПЛ «Плідів отруйного дерева». Ця доктрина зводиться до того, що, якщо джерело доказів є недопустимим, всі інші дані, одержані з його допомогою, будуть такими ж. Зазначена доктрина передбачає оцінку не лише кожного засобу

²²³ Лучко О.А. Огляд у кримінальному досудовому провадженні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Маріуполь, 2021. С. 6, 8. 20 с.

доказування автономно, а і всього ланцюга безпосередньо пов'язаних між собою доказів, з яких одні випливають з інших та є похідними від них²²⁴.

Питання процесуального оформлення подання доказів потерпілим (заявником), особливо до внесення відомостей до ЄРДР на жаль не єдина проблема процесуального забезпечення розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Одним із основних проблем досудового розслідування усіх без винятків кримінальних проваджень залишається дотримання прав і свобод осіб під час проведення слідчих (розшукових) дій та критерії допустимості такого втручання.

При розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості найпоширенішими слідчими (розшуковими) діями є огляд, обшук, пред'явлення для впізнання, допит. Питання дотримання прав і свобод при провадженні слідчих (розшукових) дій не входить до предмету нашого дослідження, тому окреслимо лише окремі проблемні питання, на які звертають увагу науковці в доктрині кримінального процесу. До них можна віднести: порушення права на свободу при проведенні огляду, обшуку та пред'явлення для впізнання (на які вказує Т. О. Лоскутов)²²⁵; порушення під час проведення слідчих (розшукових) дій права на свободу від самовикриття (на що звертають у своїх наукових розвідках А. Ю. Юдківська, С. Лисаченко)^{226, 227}; порушення права недоторканості житла при проведенні обшуку, огляду (про що зауважують І. В. Вегера-Іжевська, Л. М. Лобойко)^{228, 229}.

²²⁴ Яновська О. Доктрина заборони використання «плодів отруйного дерева» та винятки з неї : судова практика Великої Палати Верховного Суду в кримінальних провадженнях. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/zmi/1031589/>.

²²⁵ Лоскутов Т. Обмеження та порушення права на свободу під час проведення окремих слідчих (розшукових) дій. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 12. С. 226–230. С. 229.

²²⁶ Юдківська А.Ю. Привілей проти самообвинувачення – в пошуках принципу. *Вісник Академії адвокатури України*. 2007. № 2. С. 138–145. С. 141.

²²⁷ Лисаченко С. Окремі примусові засоби отримання відомостей від особи у кримінальному досудовому провадженні у контексті свободи від самовикриття та права не свідчити проти близьких родичів та членів сім'ї. *Підприємство, господарство і право*. 2018. № 6. С. 316–321. С. 318.

²²⁸ Вегера-Іжевська І.В. Забезпечення права на недоторканість житла чи іншого володіння особи у кримінальному провадженні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Харків, 2018. 233 с. С. 62.

²²⁹ Лобойко Л. М. Щодо доцільності наступного судового контролю за проникненням до житла на підставі добровільної згоди його власника. *Європейська інтеграція в контексті сучасної геополітики* : зб. наук. ст. за матеріалами наук. конф. (м. Харків, 24 трав. 2016 р.). Харків, 2016. С. 174–176. С. 174.

Окрім цього, у теорії кримінального процесу та криміналістики до теперішнього часу не визначені чіткі критерії допустимості меж порушення права на таємницю листування чи особистого життя, зокрема при проведенні огляду технічних пристроїв (комп'ютерів, планшетів, мобільних телефонів), та процесуальний порядок проведення такого огляду. Окремо слід зупинитися на таких не вирішених на законодавчому рівні питаннях, як ідентифікації конкретного користувача комп'ютерного засобу, який брав участь у діях, пов'язаних із фальсифікацією документації, створеної на цьому засобі комп'ютерної техніки, що практично унеможливило здійснити «прив'язку» конкретної особи до технічного пристрою, який був знаряддям чи засобом вчинення кримінального правопорушення у сфері нерухомості.

Не мають однозначності у застосуванні норми КПК України, що регламентують процесуальний порядок накладання арешту на майно. Через те, що кримінальні правопорушення у сфері нерухомості насамперед є такими, що спричиняють значної майнової шкоди потерпілим, головним завданням кримінального провадження поряд з тими, що визначені у ст. 2 КПК України має стати відшкодування заподіяних збитків та відновлення порушених прав. Саме тому, вирішення проблем у частині процесуального порядку накладення арешту на майно має велике значення для можливості відшкодування заподіяних збитків у кримінальному провадженні.

Вимога про відшкодування шкоди, як і сам факт її відшкодування для потерпілого має завжди пріоритетне значення. Саме тому, злочинець, не випадково розуміючи, що його викрито, а уникнути кримінальної відповідальності йому навряд чи вдасться, завжди намагається відшкодувати шкоду потерпілому добровільно, сподіваючись на пом'якшення вироку, або ж взагалі на уникнення покарання. Тим більше, що кримінальне процесуальне законодавство таку можливість підозрюваному чи обвинуваченому надає, навіть у вчиненні тяжких кримінальних правопорушень, за умови викриття ними своїх спілників та укладання угоди по примирення з потерпілим (ст. 469 КПК). До того ж, факт відшкодування завданої майнової шкоди потерпілому, в наукових колах, і в теорії кримінального процесу в цілому розглядається, як одна з форм відновлення його порушеного права на володіння та розпорядження майном²⁵⁰.

Водночас, якщо уважно проаналізувати положення чинного КПК, то можна бачити, що законодавець питанням можливості добровільного

²⁵⁰ Татарин І.І. Забезпечення відшкодування шкоди, заподіяної кримінальним правопорушенням, на досудовому розслідуванні : дис. ... канд. юр. наук. 12.00.09. / Львів, 2015. 223 с.

відшкодування шкоди особою, яка її завдала, як і перевагам здійснення нею добровільного відшкодування шкоди, не приділив достатньої уваги. До такого висновку можна дійти, оскільки, по-перше, не визначено як обов'язок для слідчих органів проводити роз'яснювальну роботу з підозрюваним щодо його можливості добровільно відшкодувати завдану ним майнову шкоду, що розцінюється як пом'якшуюча вину обставина і може за певних умов сприяти звільненню від кримінального покарання; по-друге, не визначено чіткий порядок і процедуру здійснення добровільного відшкодування такої шкоди; по-третє, не прописано послідовності дій, не роз'яснено, за дотриманням яких умов, та в присутності кого відшкодування можливе; по-третє, відсутня регламентація щодо самого способу передачі певного майна (грошей, цінностей, ювелірних виробів, цінних паперів тощо); і, на останнє, так і не роз'яснено, складанням яких саме документів здійснюється підтвердження факту відшкодування завданої шкоди. Окрім цього, доцільно передбачити в положеннях КПК і правовий механізм щодо можливості прийняття участі у відшкодуванні шкоди родичами підозрюваного, і навіть іншої фізичної чи юридичної особи, яка виявила бажання добровільно відшкодувати майнову шкоду, завдану потерпілому кримінальним правопорушенням, за умови визнання підозрюваним, обвинуваченим своєї вини. А саме, коли він підтвердив письмово про свій намір відшкодувати завдану ним шкоду добровільно. Інша ситуація, коли шахрай не визнає своєї вини, і не збирається добровільно відшкодувати потерпілому завдану внаслідок вчинення шахрайських дій майнову шкоду. Саме в цьому випадку, слідчі органи у взаємодії з іншими уповноваженими органами повинні вжити як найбільше передбачених законом заходів, направлених на відшкодування шкоди, завданої потерпілому²⁵¹.

Важко не погодитися з твердженням І. І. Татарина про те, що арешт майна є одним з найбільш дієвих способів забезпечення відшкодування заподіяної шкоди – арешту майна²⁵².

Зауважимо, що сам по собі захід забезпечення кримінального провадження – накладення арешту на майно, передбачений ст. 170 КПК України, не є гарантом відшкодування заподіяних майнових збитків у повному обсязі, однак позбавляє можливості відчуження, приховування, знищення майна для задоволення цивільного позову та можливої конфіскації майна.

²⁵¹ Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : дис. канд. юрид. наук. 12.00.09 / Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2021. 239 с.

²⁵² Татарин І. І. Відшкодування шкоди потерпілому, заподіяної кримінальним правопорушенням : монографія / І. І. Татарин. Львів : ЛьвДУВС, 2017. 184 с. С. 119.

Відповідно до ч. 1 ст. 171 КПК України, з клопотанням про арешт майна до слідчого судді, суду має право звернутися прокурор, слідчий за погодженням з прокурором, а з метою забезпечення цивільного позову – також цивільний позивач²³³. Досить дискусійною є позиція законодавця, закріпивши право на звернення з клопотання про накладення арешту на майно з метою відшкодування збитків саме цивільного позивача а не потерпілого, адже процесуальний статус цивільного позивача відповідно до ч. 2 ст. 62 КПК України особа набуває з моменту подання цивільного позову органу досудового розслідування або суду²³⁴. На оформлення цивільного позову потерпілому знадобиться певний час, а особливо, у кримінальних правопорушеннях у сфері нерухомості, у яких розмір збитків може бути мільйонними. Цей час підозрювані особи можуть використати на свою користь, для того, щоб відчужити все належне їм майно і унеможливити накладення на нього арешт, а відтак і уникнути майбутньої конфіскації. Право звернутися з клопотанням про накладення арешту на майно з метою забезпечення цивільного позову потерпілим чи слідчим на користь потерпілого у КПК України не передбачено.

Недосконалість норм кримінального процесуального законодавства у цій частині унеможливує у деяких випадках накласти арешт на майно. Для прикладу можна навести ухвалу Рівненського міського суду Рівненської області, у якій суд відмовив у задоволенні клопотання про накладення арешту на майно. Слідчий подав клопотання про накладення арешту на квартиру, яка є об'єктом кримінального правопорушення – шахрайства, метою накладення арешту на майно було «позбавлення власника та інших осіб, можливості використовувати вказане майно, розпоряджатись будь-яким чином, оскільки незастосування вказаних заходів може призвести до зникнення, втрати відповідного майна або настання інших наслідків, які можуть перешкоджати кримінальному провадженню». Однак слідчий суддя не задовольнив клопотання слідчого через те, що «слідчий не надав жодного доказу, які підтверджували б наявність достатніх підстав для накладення арешту на нерухоме майно, та не надав жодних пояснень з приводу внесеного ним клопотання²³⁵. На нашу думку, така позиція суду не сприяє швидкому та повному розслідуванню кримінального

²³³ Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13.04.2012 р. № 4651-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.

²³⁴ Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13.04.2012 р. № 4651-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.

²³⁵ Ухвала Рівненського міського суду Рівненської області 19 липня 2017 року. Справа № 569/10959/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/68317069>.

провадження, а головне – забезпеченню відшкодування заподіяних збитків потерпілому. Квартира, яка була об'єктом злочинних дій, швидко може вийти із права власності підозрюваного (вона може бути відчужена будь – яким способом), як і інше майно підозрюваного, що в кінцевому рахунку унеможливить відшкодування заподіяних майнових збитків від кримінального правопорушення. Навіть якщо до обвинуваченого суд призначить суворе покарання (наприклад, позбавлення волі), це не відновить порушених прав потерпілого у повному обсязі.

Одним із варіантом вирішення вказаної проблеми, на яку вказують науковці у теорії кримінального процесу, є надання права слідчому самостійно звертатися з клопотанням арешту на майно з метою задоволення цивільного позову, так би мовити «превентивно». Зокрема, М. В. Лепей пропонує доповнити ст. 170 КПК України положенням, за яким слідчий за погодженням з прокурором мав би право звернутися до слідчого судді з клопотанням про арешт майна у разі подання потерпілим заяви про кримінальне правопорушення²⁵⁶.

Аналогічну позицію підтримує і П. Л. Слободянюк, який зауважує, що «для забезпечення цивільного позову не повинна мати значення наявність чи відсутність позовної заяви потерпілого, як це передбачено у ч. 2 ст. 61 КПК України. Основним критерієм має бути наявність достатніх даних про те, що злочином завдана шкода, у зв'язку із чим необхідно нормативно закріпити обов'язок органу досудового розслідування вжити відповідних заходів для забезпечення можливого цивільного позову не з моменту пред'явлення його потерпілим, а з моменту реєстрації кримінального правопорушення та встановлення осіб, причетних до його вчинення»²⁵⁷.

Досить критично до такої позиції ставиться О. Котова, яка зауважила, що надання права слідчому звертатися з клопотанням про накладання арешту на майно з метою відшкодування шкоди «превентивно» може бути безпідставним арештом, так як у подальшому позов буде не накладено, а за «безпідставне» накладення арешту на майно слідчий може зазнати дисциплінарного стягнення²⁵⁸.

²⁵⁶ Лепей М.В. Мета арешту майна у кримінальному процесі. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2016. Випуск 4. С. 249–254. С. 252.

²⁵⁷ Слободянюк П.Л. Захист прав потерпілого на відшкодування шкоди, завданої кримінальним правопорушенням. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2018. № 6. С. 74–78. С. 77. URL: http://www.lsej.org.ua/6_2018/18.pdf

²⁵⁸ Котова О. Проблеми накладення арешту на майно з метою забезпечення відшкодування шкоди, завданої злочином. *Национальный юридический журнал: теория и практика*. 2019. С. 138–141. С. 140.

Ми частково підтримуємо дану позицію, і вважаємо, що надання таких широких повноважень слідчому щодо подання клопотання до слідчого судді про арешт майна з метою забезпечення цивільного позову у майбутньому може призвести до зловживань з боку органів досудового розслідування та звуження майнових прав учасників кримінального провадження. Однак це скоріше буде виключенням із правил і буде мати місце лише у разі некомпетентності та низькому професійному рівні осіб, які здійснюватимуть досудове розслідування кримінальних правопорушень, у тому числі у сфері нерухомості та безконтрольності процесуальних керівників.

В контексті даної проблематики можна зазначити, що національна система компенсації майнової шкоди потерпілим від злочину, потребує відповідного розроблення окремого закону, який на державному рівні врегулював би умови, порядок, обсяг та механізм здійснення компенсації особам, які потерпіли від злочину. Інакше, інтереси потерпілого у кримінальному судочинстві так і будуть залишатися на останньому місці після суспільних та державних інтересів. Між тим, слід зазначити, що на сучасному етапі Україна йде шляхом реалізації ідей правової держави у сфері правосуддя, а тому розробка та прийняття спеціального закону, який врегулював би механізм відшкодування державою шкоди особам, які потерпіли від кримінального правопорушення, відповідало б вищим моральним принципам сучасної цивілізації. Дещо в цьому напрямку державними інституціями вже робиться. Так, відповідно до поставлених завдань Міністерством юстиції України, ще у 2018 році було підготовлено до розгляду Верховною Радою України ряд законодавчих актів, які поки що стосуються насильницьких злочинів, а саме: проект Закону України «Про ратифікацію Європейської конвенції про відшкодування збитків жертвам насильницьких злочинів», проект Закону України «Про компенсацію збитків жертвам умисних насильницьких злочинів», а також проект Закону про внесення змін до Бюджетного кодексу України, який передбачає створення Державного фонду компенсації збитків жертвам злочинів²³⁹. Однак, на сьогоднішній день навіть вказані законопроекти Верховна Рада України так і не спромоглася розглянути²⁴⁰.

²³⁹ Міністром розроблено пакет законів у сфері компенсації збитків жертвам від умисних насильницьких злочинів. URL: <https://minjust.gov.ua/news/ministry/minyustom-rozrobлено-paket-proektiv-zakoniv-u-sferi-kompensatsii-zbitkiv-jertvam-vid-umisnih-nasilnitskih-zlochiv>

²⁴⁰ Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : дис. канд. юрид. наук. 12.00.09 / Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2021. 239 с.

Окрім накладення арешту на майно, одним зі способів відшкодування майнової шкоди потерпілому є застосування у кримінальному провадженні угоди про примирення підозрюваного, обвинуваченого, з потерпілим. Поряд із угодою про визнання винуватості, такі особливі порядки в кримінальному процесі є новим явищем нового КПК України 2022 року. Запровадження їх сприяє не лише спрощенню процедури розгляду певної категорії кримінальних проваджень та їх пришвидшенню, а сприяють повному відновленню порушених майнових прав потерпілому.

В узагальненні судової практики здійснення кримінального провадження на підставі угод зауважено, що відповідно до Рекомендації № R (85) 11 щодо положення потерпілого в рамках кримінального права і кримінального процесу, прийнятій Комітетом міністрів Ради Європи від 28 червня 1985 р., наголошується на необхідності приділяти більше уваги потребам потерпілого на всіх етапах кримінального процесу, у зв'язку з чим відшкодування заподіяної потерпілому шкоди (поновлення його прав) є однією з основних умов укладення угоди про примирення²⁴¹.

Інститут угод у кримінальне провадження було запроваджено відповідно до Концепції вдосконалення судівництва для утвердження справедливого суду в Україні відповідно до європейських стандартів, затвердженої указом Президента України, у якій наголошено на необхідності запровадити позитивний досвід демократичних держав щодо реституційного правосуддя, яке полягає не у покаранні особи, а у примиренні обвинуваченого і потерпілого за участю посередника (медіатора) і/або у відшкодуванні потерпілому завданої матеріальної та моральної шкоди²⁴².

За словами Г. Ю. Саенко, інститут угод сприяє вільному доступу кожної особи до правосуддя, скороченню строків розгляду кримінальних проваджень, зменшенню навантаження на суддів місцевих загальних судів²⁴³.

Н. Турман зауважує, що угода про примирення у кримінальному процесі покликана забезпечити якнайшвидше і повне відновлення прав потерпілого за рахунок дій обвинуваченої особи²⁴⁴.

²⁴¹ Узагальнення судової практики здійснення кримінального провадження на підставі угод від 22 січня 2014 року. URL: <https://pd.ki.court.gov.ua/sud2607/insh/zakon/uzagal>.

²⁴² Концепція вдосконалення судівництва для утвердження справедливого суду в Україні відповідно до європейських стандартів : Указ Президента України від 10.05.2006 року № 361/2006. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/361/2006#Text>.

²⁴³ Саенко Г.Ю. Провадження на підставі угод у кримінальному процесі України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2017. 22 с. С. 1.

²⁴⁴ Турман Н. Поняття та значення угоди про примирення у кримінальному процесі України. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 12. С. 273–277. С. 273.

Сутністю угоди про примирення є те, що у певних кримінальних провадженнях, при узгодженні потерпілого з підозрюваним або обвинуваченим може бути укладено угода про примирення, в якій зазначаються її сторони, правова кваліфікація діяння, істотні для відповідного кримінального провадження обставини, розмір шкоди, завданої кримінальним правопорушенням, строк її відшкодування чи перелік дій, не пов'язаних з відшкодуванням шкоди, які підозрюваний чи обвинувачений зобов'язані вчинити на користь потерпілого, строк їх вчинення, узгоджене покарання та згода сторін на його призначення або на призначення покарання та звільнення від його відбування з випробуванням, наслідки укладення та затвердження угоди, наслідки невиконання угоди²⁴⁵.

Однією із головних вимог укладення угоди про примирення між потерпілим і підозрюваним чи обвинуваченим є повне відшкодування заподіяних збитків, що має неабияке значення при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Як вже було зауважено, однією із характерних ознак даного виду кримінальних правопорушень є спричинення майнової шкоди у великих розмірах, тому їх відшкодування і відновлення порушених майнових прав потерпілим є першочерговим завданням кримінального провадження у цій сфері. Слушним на нашу думку є зауваження А. Р. Туманянц про те, що каральний підхід сучасного національного кримінального правосуддя не дозволяє в повній мірі забезпечити в кримінальному провадженні дотримання закріплених у Конституції України високих стандартів захисту і забезпечення прав і свобод людини, які в нашій державі проголошені найвищою цінністю²⁴⁶, що зумовлює пошук нових, нестандартних, нетрадиційних шляхів вирішення кримінальних проваджень, до яких можна віднести угоду про примирення між потерпілим і підозрюваним чи обвинуваченим. Однак зауважимо, що застосування такої угоди про примирення між потерпілим і підозрюваним у більшості кримінальних правопорушень у сфері нерухомості є неможливим. Все це через те, що відповідно до ч. 3 ст. 469 КПК України угода про примирення між потерпілим та підозрюваним чи обвинуваченим може бути укладена у провадженні

²⁴⁵ Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13.04.2012 р. № 4651-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.

²⁴⁶ Туманянц А.Р. Концептуальні засади впровадження відновного правосуддя в Україні: окремі питання. Юридичний науковий електронний журнал. 2021. № 7. С. 265. С. 265-268. URL: http://lsej.org.ua/7_2021/68.pdf.

щодо кримінальних проступків, нетяжких злочинів та у кримінальному провадженні у формі приватного обвинувачення²⁴⁷.

До кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, щодо яких може бути застосовано особливі порядки кримінального провадження, зокрема угода про примирення між потерпілим та підозрюваним чи обвинуваченим можна віднести лише такі:

- шахрайство у сфері нерухомості – ч. 1, 2 ст. 190 КК України (окрім випадків, якщо це спричинило шкоду у великих чи особливо великих розмірах);

- привласнення чи розтрата будівельних матеріалів чи іншого майна у сфері будівництва – ч. 1, 2 ст. 191 КК України (окрім тих, що спричинили шкоду у великих розмірах);

- заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою – ст. 192 КК України;

- умисне знищення чи пошкодження майна – ч. 1 ст. 194 КК України (окрім тих, що вчиняють загально небезпечним способом);

- необережне знищення чужого майна – ст. 196 КК України;

- самоправство – ст. 356 КК України;

- підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів – ст. 358 КК України.

У кримінальних провадженнях щодо вказаних кримінальних правопорушень у сфері нерухомості за умови досягнення згоди між потерпілим і підозрюваним чи обвинуваченим може бути підписано угоду про примирення. Найважливішим у такому особливому порядку кримінального провадження є те, що при його застосуванні здійснюється повне відшкодування заподіяних збитків потерпілому. Однак, перелік можливих кримінальних правопорушень у сфері нерухомості є набагато ширшим, і не обмежується лише нетяжкими злочинами. На нашу думку доцільним було б внесення змін до КПК України в частині розширення видів кримінальних правопорушень, до яких може бути застосовано угода про примирення потерпілого з підозрюваним чи обвинуваченим, зокрема щодо тяжких злочинів за ініціативи потерпілого, за виключенням злочинів, із застосуванням насильства або погрозою такого насильства або який спричинив загибель людини, до яких у більшості випадків можуть відноситися і кримінальні правопорушення у сфері нерухомості.

²⁴⁷ Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13.04.2012 р. № 4651-VI. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.

2.2. Організація та планування розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості відповідно до типових слідчих ситуацій

Структурними елементами методики розслідування окремих видів злочинів дослідники цілком слушно вважають закономірності організації та планування розслідування; криміналістичні особливості перевірки інформації про злочин і відкриття кримінального провадження; слідчі версії, обставини, що підлягають з'ясуванню тощо²⁴⁸.

Аналіз криміналістичних джерел свідчить про те, що поняття «організація розслідування» та «планування розслідування» невід'ємні одне від одного. Так, планування виражається у вигляді запланованих заходів (у тому числі висуненні версій, визначенні обставин, які підлягають встановленню, з'ясуванні слідчої ситуації, що склалася на певному етапі розслідування), застосуванні певних техніко-криміналістичних та інших наукових засобів, визначенні строків і виконавців. Організація хоча і є ширшим поняттям, але завдяки їй здійснюється реалізація наміченого плану, його адаптація та динамічність відповідно до новостворених обставин. Зокрема, організація передбачає: 1) створення найбільш оптимальних умов для виконання запланованих заходів (проведення слідчих (розшукових), негласних слідчих (розшукових), оперативно-розшукових заходів тощо), враховуючи як процесуальні, так і тактичні аспекти; 2) застосування найбільш ефективних шляхів і способів реалізації поставлених завдань розслідування; 3) забезпечення узгодженості та упорядкованості дій органів і осіб при вирішенні цих завдань. В цьому розрізі М. І. Порубов слушно зазначає, що правильно організоване планування дає можливість проводити розслідування цілеспрямовано, дозволяє закінчити слідство в установлені законом строки, дисциплінує слідчого, забезпечує повноту та об'єктивність слідства, сприяє одержанню максимуму ефекту при найменшій затраті слідчим часу, сил і коштів^{249, 250}.

Щодо дослідження особливостей оцінки інформації, яка надійшла до правоохоронних органів (про факт вчинення кримінального правопорушення у сфері нерухомості), слід сказати, що в організації розслідування

²⁴⁸ Малюга В. Структура методики окремих видів злочинів і місце в ній взаємодії слідчих. *Підприємство, господарство і право*. 2015. № 8. С. 61–65. С. 64.

²⁴⁹ Порубов Н. И. Научная организация труда следователя. Минск : Вышэйш. школа, 1970. 376 с. С. 211.

²⁵⁰ Птушкін Д. А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян : дис. канд. юрид. наук / 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, Дніпро, 2018. 240 с.

таких протиправних діянь відіграє особливе значення початковий етап, що починається із внесення відомостей до ЄРДР про початок кримінального провадження. Натомість, певні складнощі проявляються у виявленні в цій інформації ознак кримінального правопорушення. Якщо, наприклад, йдеться про шахрайства, то закономірність виявляється у завуальовуванні законних, хоч і не завжди зовні сумлінних цивільно-правових угод. Відрізнити порушення кримінального законодавства від порушень норм цивільного законодавства нерідко дуже складно. Це вимагає ретельної перевірки здійснення правочину, а також попереднього дослідження всіх документів, що використовувалися при укладанні угоди.

Отже, основною метою початку досудового розслідування є засвідчення приводів та підстав для відкриття кримінального провадження, а також правильна організація заходів, спрямованих на успішне вирішення всіх завдань.

Аналіз юридичної літератури показав, що низкою вчених неодноразово здійснювалися спроби виділити приводи та підстави до відкриття кримінального провадження. Зокрема, М. А. Погорецький визначив привід для початку досудового розслідування як передбачений кримінально-процесуальним законом акт вольової дії особи, адресований уповноваженим суб'єктам кримінального провадження, чи вольовий акт уповноваженого суб'єкту, спрямований на реалізацію ним своїх повноважень, що є юридичним фактом, у результаті якого уповноважений суб'єкт кримінального провадження отримує відомості про обставини, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення, що є підставами для формування у нього внутрішнього переконання для внесення таких відомостей до Єдиного реєстру досудових розслідувань та про необхідність початку досудового розслідування²⁵¹.

Втім, не вдаючись до тривалої наукової дискусії, маємо констатувати, що нам є найближчою позиція В. Г. Дрозд, яка, провівши ґрунтовний системний аналіз нормативних положень, приходиться до висновку, що приводами до початку кримінального провадження є: 1) заяви про вчинене кримінальне правопорушення, які можуть бути усними або письмовими (заяви можуть надійти від фізичних чи юридичних осіб); 2) повідомлення про вчинене кримінальне правопорушення, якими можуть бути: а) повідомлення підприємств, установ, організацій і посадових осіб; б) повідомлення представників влади, громадськості або окремих громадян, які затримали підозрювану особу, відповідно до ч. 2 ст. 207 КПК України; в) повідомлення

²⁵¹ Погорецький М.А. Початок досудового розслідування: окремі проблемні питання. *Вісник кримінального судочинства*. 2015. № 1. С. 93–103. С. 96.

в засобах масової інформації; 3) самостійне виявлення слідчим із будь-якого джерела обставин, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення, у тому числі під час досудового розслідування; 4) самостійне виявлення прокурором із будь-якого джерела обставин, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення, зокрема за результатами перевірки в порядку нагляду, у тому числі під час здійснення нагляду за додержанням і застосуванням законів; 5) самостійно виявлені посадовою особою правоохоронних і контролюючих державних органів факти вчинення чи підготовки до вчинення кримінальних правопорушень²⁵².

Як показав аналіз судово-слідчої практики, основними причинами для відкриття кримінального провадження про кримінальне правопорушення у сфері нерухомості, були:

- заява потерпілого (інвестора, власника житла) – 66 %;
- повідомлення працівників установ і організацій (представника юридичної особи за фактом незаконної забудови або інших порушень законодавства, повідомлення інших фірм-забудовників) – 14 %;
- матеріали, отримані внаслідок проведення оперативно-розшукових заходів та НСРД – 15 % тощо.

В контексті даної проблематики К. М. Брусо стверджує, що на момент початку досудового розслідування слідчий повинен мати у своєму розпорядженні такі матеріали:

1. Заява фізичної особи або лист-повідомлення представника юридичної особи (як правило, голови правління банку, директора суб'єкта господарювання тощо), тобто потерпілої сторони, про факт вчинення протиправної дії стосовно них на ім'я керівника правоохоронного органу, у якій обов'язково викладаються обставини події по суті та розмір заподіяної шкоди з додаванням відповідних документів (їх копій).

2. Рапорт працівника оперативного підрозділу з узагальненням викладенням проведеної роботи щодо виявлення кримінального правопорушення. Рапорт повинен містити розгорнуті відомості про потерпілу сторону; про особу злочинця (якщо такого було встановлено); про місце, час, використані засоби та механізм учинення злочину (інформація, що становить основну частину фабули злочину; деякі з фактів можуть бути частково встановлені або не встановлені взагалі); розмір матеріальних збитків (обов'язково); інформацію про можливих свідків (встановлені анкетні дані) та про використання викрадених коштів (на придбання чого та де використано викрадені гроші, платіжні засоби). Якщо для встановлення

²⁵² Дрозд В. Окремі питання регламентації початку досудового розслідування в умовах проведення правової реформи. *Підприємство, господарство і право*. 2017. № 12. С. 268–272. С. 271.

якогось елемента було залучено спеціаліста, який надав довідку або висновок, то це також описується в розгорнутому вигляді (реєстраційні відомості про висновок і сам висновок).

3. Письмове пояснення потерпілої особи (представника потерпілого) повинно докладно з'ясувати обставини кримінального правопорушення (час, місце вчинення кримінального правопорушення, предмети злочинного посягання та їх індивідуальні ознаки (наприклад, документальне підтвердження конкретних незаконних операцій з перерахуванням коштів, особливі умови доступу певних осіб до системи електронних платежів, індивідуальні ознаки спеціальних платіжних засобів).

4. Письмові пояснення свідків, за якими також встановлюють обставини вчинення кримінального правопорушення. Працівники оперативних підрозділів повинні намагатися відібрати пояснення в найбільш можливої кількості осіб, свідчення яких можуть вплинути на встановлення будь-якої інформації, що сприятиме розслідуванню кримінального правопорушення.

5. Документи або їх копії, які визначають організаційно-правовий статус підприємства, причетного до кримінального правопорушення, – про потерпілу особу, про юридичну особу, яка, наприклад, використовувалася для вчинення кримінального правопорушення, зокрема свідоцтво про реєстрацію, статут підприємства, а також положення про індивідуальний бізнес філіалу певного підприємства, посадові інструкції, які визначають повноваження певних осіб на підприємстві, внутрішні накази керівника підприємства тощо. Ці документи можуть замінюватися їх копіями, засвідченими в нотаріальному порядку.

6. Документи або їх копії, що підтверджують право власності, володіння або користування інформацією про електронні розрахунки, інформацією, що зберігається в комп'ютерних мережах і піддалася злочинному впливу.

7. Документи, що регламентують операційну діяльність житлобудівельної організації, порядок ведення бухгалтерського обліку, порядок надання бюджетних коштів, кредитних коштів банком; посадові інструкції осіб, які обслуговують кредити тощо.

8. Матеріали спеціальних перевірок: акти інвентаризації, ревізій та внутрішньобанківських перевірок, довідка спеціаліста комп'ютерно-технічної галузі²⁵³.

При цьому, основними проблемними питаннями при прийнятті рішення за заявами та повідомленнями про факт кримінального правопорушення, є:

²⁵³ Бруско К.М. Розслідування корупційних кримінальних правопорушень, які вчиняються в сфері житлового будівництва : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук (доктора філософії) : 12.00.09 (081 – Право). Донецький державний університет внутрішніх справ. Маріуполь, 2021. С. 108-109. 268 с.

– звернення до правоохоронних органів не відразу, а через деякий час після події;

– відсутність можливості проводити, окрім огляду місця події, інших видів огляду та слідчих (розшукових) дій, спрямованих на вилучення предметів та документів, які мають важливе значення для виявлення ознак кримінального правопорушення;

– неправильна оцінка наслідків вчиненого цивільно-правового правочину з боку заявника;

– недостатньо організована взаємодія зі слідчими, що спеціалізуються на цій групі шахрайств;

– недостатнє знання оперативними працівниками криміналістичних особливостей цієї групи злочинів тощо.

З цього виходить, що в термін протягом 24 годин, що визначений законодавцем для прийняття рішення про початок досудового розслідування, досить складно оцінити ситуацію та визначити правову кваліфікацію, особливо у тих випадках, якщо діяння знаходиться на межі між кримінальним правопорушенням і цивільно-правовим деліктом. Зважаючи на це, вважаємо доцільним повернути інститут «дослідчої перевірки», який успішно функціонував до прийняття чинного КПК України.

У цьому розрізі підтримуємо позицію А. Ф. Волобуєва, Є. Д. Лук'яничкова, Ю. П. Оленіна та інших відомих вчених, які наголошують на тому, що протягом багатьох десятиріч складався певного роду алгоритм діяльності органів досудового розслідування та оперативно-розшукових підрозділів, де перевірка заяв і повідомлень була своєрідним «фільтром» для хибних і помилкових заяв^{254, 255, 256, 257}. Л. М. Лобойко також звертає увагу, що відразу неможливо встановити, про який різновид правопорушення (адміністративний, цивільний, господарський, кримінальний)

²⁵⁴ Волобуєв А. Ф. Проблемні питання початку досудового розслідування. *Актуальні проблеми кримінального права, процесу та криміналістики* : матер. V Міжнар. наук.-практ. конфер., присвяченої XX-річчю Національної академії правових наук України (м. Одеса, 01 листоп. 2013 р.). Одеса : «Фенікс», 2013. С. 237–240. С. 237.

²⁵⁵ Лук'яничков Є. Д. Правове регулювання перевірки інформації про кримінальні правопорушення. *Теоретичні аспекти організації досудового розслідування* : матеріали всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Харків, 4 грудня 2015 р.). Харків : ХНУВС, 2015. С. 57–61.

²⁵⁶ Дрозд В.Г. Окремі питання регламентації початку досудового розслідування в умовах проведення правової реформи. *Підприємство, господарство і право*. 2017. № 12. С. 268–272.

²⁵⁷ Аленін Ю.П. Початок досудового розслідування за КПК 2012 року. *Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ*. 2013. № 1. С. 198–203.

ідеться й у межах якого юридичного процесу має здійснюватися провадження за заявою²⁵⁸.

Натомість, В. Г. Дрозд уточнює, що позиція науковців про значення інституту перевірки заяв і повідомлень як «бар'єра» або «фільтра», який певною мірою дає можливість уникнути неправомірного початку досудового розслідування, видається не зовсім правильною. Це пов'язано з тим, що, відповідно до положень чинного КПК України, хоча й скасовано інститут дослідчої перевірки, все одно зберігається «процесуальний фільтр», що певною мірою дає змогу уникнути обов'язковості реєстрації в ЄРДР усіх без винятку звернень, які, за твердженням заявника, стосуються сфери кримінальних процесуальних відносин²⁵⁹.

Втім, за будь-яких обставин для кримінально-правової оцінки вчиненого діяння необхідно оцінити весь комплекс фактичних обставин, тобто кожен структурний елемент юридичного факту. Юридичною конструкцією юридичного факту кримінально-правової оцінки є склад злочину, під яким у науці кримінального права та в слідчо-судовій практиці розуміють сукупність встановлених у кримінальному законі юридичних ознак (об'єктивних і суб'єктивних), які необхідні та достатні для оцінки поведінки особи як конкретного злочину. Якщо ознаки фактично вчиненого особою діяння й ознаки елементів складу злочину, передбаченого в кримінальному законі, збігаються, слід вважати, що вчинене діяння містить ознаки відповідного складу злочину. Відсутність у вчиненому хоча б однієї з ознак відповідного елементу складу злочину свідчить про відсутність і складу злочину загалом²⁶⁰.

Особливістю процесу доведення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості є те, що виникає необхідність у встановленні низки обставин: 1) дані про причетних до цього осіб, характер і розмір збитків; 2) час, місце, спосіб та інші обставини кримінального правопорушення; 3) обставини, що сприяли вчиненню протиправних дій; 4) наявність співучасників злочину; 5) наявність у діях осіб інших ознак злочинів; 6) обставини, що характеризують особистість потерпілого; 7) винність

²⁵⁸ Лобойко Л.М. Початок досудового розслідування за новим КПК. *Новели Кримінального процесуального кодексу України 2012 року* : збірник статей. К. : Істина, 2012. С. 33–43. С. 33.

²⁵⁹ Дрозд В.Г. Окремі питання регламентації початку досудового розслідування в умовах проведення правової реформи. *Підприємство, господарство і право*. 2017. № 12. С. 268–272. С. 269.

²⁶⁰ Ус О. Склад злочину як підстава кримінально-правової оцінки вчиненого діяння. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2016. № 4/2. С. 196–201. С. 197.

особи у скоєнні кримінального правопорушення, форма його вини та мотиви тощо.

Доведення зазначених обставин, з однієї сторони, ускладнюється через розмитість тимчасового параметра і численних місць скоєння кримінального правопорушення. З іншого боку, доведення полегшується у зв'язку із тим, що дії по скоєнню угод з житлом закінчуються настанням юридичних фактів (отримання свідцтва про право власності на житло, укладання цивільно-правових договорів, видача довіреності), а також видачею інших документів (довідки, виписки з домової книги, квитанції про оплату тощо). Доведеність моменту отримання відповідних підтверджуючих документів складає встановлення часу вчинення кримінального правопорушення, а місце їх складання – місце вчинення кримінального правопорушення²⁶¹.

Винність конкретної особи доказывается шляхом збору та оцінки необхідних документів (речових доказів), допитів інших осіб, одночасних допитів тощо. Щодо встановлення даних про особу, окрім стандартного набору встановлюваних даних (паспортних даних, судимості тощо) необхідно встановити, чи здатний підозрюваний самостійно вчинити протиправні дії. Іноді це неможливо через відсутності певного злочинного досвіду чи можливостей, тобто особа фактично є підставною, «зряддям» злочину. При цьому необхідно встановлення співучасників (організаторів, підбурювачів)²⁶².

Вважаємо, що через велику кількість епізодів та причетність до кримінальних правопорушень даної категорії організованих злочинних угруповань, доцільно використовувати груповий (бригадний) метод розслідування складних багатоепізодних кримінальних проваджень, що відомий різним системам кримінального судочинства.

В контексті даної проблематики В. В. Топчій також наводить вагомні аргументи щодо необхідності застосування групового розслідування при вчиненні злочинів організованими злочинними угрупованнями (групою слідчих або слідчо-оперативною групою). Як він зазначає, існує ціла низка умов, за наявності яких доцільно застосовувати груповий метод розслідування: 1) велика кількість епізодів злочинної діяльності, які необхідно розслідувати в межах одного кримінального провадження; 2) значна кількість версій про обставини вчинення злочину, які необхідно

²⁶¹ Шаров А.В. Методика расследования мошенничества в сфере оборота жилья : автореф. дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. М., 2004. 29 с.

²⁶² Шаров А.В. Методика расследования мошенничества в сфере оборота жилья : автореф. дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. М., 2004. 29 с.

перевірити; 3) значна кількість осіб, притягнутих до кримінальної відповідальності за одним провадженням; 4) необхідність здійснення розслідування одночасно в різних місцях; 5) необхідність провадження значної кількості слідчих (розшукових) дій протягом короткого проміжку часу; 6) проведення розслідування різними мовами. Процес планування при такій формі розслідування набуває деякої специфіки²⁶⁵.

До того ж, при плануванні розслідування обов'язково слід застосовувати такі форми планів, які б відображали інформацію про кількість епізодів та осіб, які брали участь у кожному з них.

При проведенні розслідування групою слідчих або слідчо-оперативною групою може застосовуватись й метод сітьового планування²⁶⁴, що складається з таких етапів: 1) складання повного переліку робіт (слідчих (розшукових) або інших дій); 2) складання сітьового графіка. При цьому роботи (дії і заходи) звичайно зображуються стрілками, а моменти початку і закінчення робіт кружками; 3) аналіз сітьового графіка з метою встановлення критичного шляху (найдовшого потоку подій і робіт) і виділення найважливіших робіт на цьому шляху; 4) оптимізація сітьового графіка, тобто його перебудова і максимальне ущільнення часу для визначення найкращого варіанта проведення робіт, що лежать на критичному шляху^{265, 266}.

Деякі вчені пропонують ще й для повного розуміння механізму вчинення кожного із епізодів злочинної діяльності, складати схематичні замальовки вчинення злочинних дій із нерухомістю, із зазначенням етапів злочинної діяльності, суб'єктів, руху переходу прав на об'єкти нерухомого майна тощо²⁶⁷.

Для повного розуміння організації і планування розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості в цілому, виникає необхідність поділу процесу розслідування протиправних дій у сфері нерухомості на етапи, серед яких ми виділяємо:

²⁶⁵ Топчій В.В. Планування розслідування злочинів, учинених організованими злочинними групами. *Юридичний вісник*. 2015. № 1 (34). С. 169–174. С. 171.

²⁶⁴ Варцаба В.М. Розслідування злочинів організованих злочинних груп : автореф. ... дис. к.ю.н. 12.00.09. Національна юридична академія ім. Ярослава Мудрого. Харків. 2003. 20 с. С. 11.

²⁶⁵ Лебеденко В. І. Планування оперативно-розшукової діяльності в оперативних підрозділах органів внутрішніх справ: сутність, зміст та структура плану. *Вісник ОІВС*. 2000. № 4. С. 88–89. С. 88.

²⁶⁶ Драпкин Л.Я., Карагодин В.Н. Криминалистика. М., 2011. 768 с.

²⁶⁷ Чередник К. О., Чаплинський К. О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості : монографія. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2020. 244 с.

- а) проведення початкових слідчих (розшукових) дій;
- б) провадження подальших слідчих (розшукових) дій та процесуальних заходів.

При цьому криміналістичним критерієм поділу процесу розслідування на етапи ми вважаємо зміну слідчої ситуації. Процесуальною ж формою вираження цих змін є прийняття слідчим відповідного процесуального рішення у вигляді повідомлення про підозру.

Саме певна слідча ситуація дозволяє об'єктивізувати етапність розслідування не в кримінально-процесуальному, а в криміналістичному аспекті. Такий підхід повністю відповідає точці зору про те, що слідча ситуація відображає внутрішній стан, хід та умови розслідування²⁶⁸. Ситуаційний характер поділу розслідування на етапи підтримує ряд вчених, на думку яких окремі методики розслідування злочинів повинні враховувати особливості ситуацій, що складаються на певному етапі їх розслідування. Саме тому структурні елементи методики розслідування окремих видів злочинів мають враховувати типові слідчі ситуації розслідування^{269, 270}.

Аналіз думок практичних працівників також показав, що в основу організації їх діяльності покладається саме ситуаційний підхід, що сприяє встановленню криміналістично значимих обставин розслідуваної події та висуненню версій. Ситуаційний підхід у методиці розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості полягає у визначенні алгоритмів дій працівників поліції залежно від сприятливих і несприятливих чинників, рівня конфліктності та інформативної складової, що зумовлює характер завдань розслідування та засоби їхнього вирішення.

З'ясовуючи проблеми алгоритмізації процесу розслідування, що полягає у визначенні певних програм розслідування залежно від слідчої ситуації, ми дійшли висновку, що критерії для класифікації слідчих ситуацій є різними.

Сьогодні вчені-криміналісти опублікували чимало наукових праць, присвячених дослідженню проблематики слідчих ситуацій²⁷¹. Водночас,

²⁶⁸ Алешин В.В. Проблемы теории и практика расследования преступлений, сопряженных с отчуждением жилья граждан : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. Барнаул. 1999. 225 с.

²⁶⁹ Малюга В. Структура методики окремих видів злочинів і місце в ній взаємодії слідчих. *Підприємство, господарство і право*. 2015. № 8. С. 61–65. С. 64.

²⁷⁰ Волчецкая Т.С. Криминалистическая ситуалогия / Под ред. Н. П. Яблокова. М., 1997. 248 с. С. 48.

²⁷¹ Іщенко А.В., Щербакова Г.В. Сучасні підходи до розуміння слідчих ситуацій у криміналістичній літературі. *Вісник Запорізького юридичного ін-ту МВС України*. 2003. № 3. С. 257–265.

у науковій літературі сформульовано різні підходи з приводу визначення слідчої ситуації. Так, О. Н. Колісниченко дотримується позиції, згідно з якою слідча ситуація визначається як система значимої інформації, що породжує завдання їх збирання і перевірки та відображує істотні риси події на тому чи іншому етапі розслідування злочину²⁷². За думкою М. В. Салтевського, слідча ситуація – це сукупність актуалізованої суб'єктом кримінального процесу потенційної інформації про злочин, що відображена і зберігається в матеріальному середовищі²⁷³. Р. С. Белкін визначає слідчу ситуацію як сукупність умов, в яких вчиняється злочин і якими визначається його стан у даний момент²⁷⁴. Зі слів Н. І. Клименко та В. І. Перкіна, слідча ситуація має динамічний зв'язок із постійно змінюваною доказовою інформацією, у зв'язку з чим є динамічною моделлю²⁷⁵.

Підсумовуючи точки зору науковців, можна сказати, що, здебільшого, до кола питань, що формують слідчу ситуацію, вони включають елементи процесуального, інформаційного та динамічного характеру, сполучення котрих зумовлює індивідуальний характер конкретної слідчої ситуації на кожному етапі досудового розслідування.

Разом з тим, важливого значення набуває виявлення типових слідчих ситуацій. Як зазначає М. П. Яблоков, «типова слідча ситуація як високий ступінь наукової абстракції має велике теоретичне та методичне значення для розробки багатьох питань у криміналістиці»²⁷⁶. Проте слід зауважити, якщо конкретна ситуація є відображенням стану розслідування кримінальної справи на певному етапі, то типова є результатом наукового узагальнення слідчої практики.

Сказане зумовлює необхідність створення структурної частини окремої криміналістичної методики, в якій, зі слів Г. Ю. Жирного, мають послідовно викладатися типові слідчі ситуації початкового та подальшого

²⁷² Колесниченко А.Н. Следственная ситуация: спорные вопросы понятия и возможное решение проблемы. Криминалистические проблемы пространственно-временных факторов в методике расследования преступлений. Иркутск, 1983. С. 32–36.

²⁷³ Салтевський М.В. Криміналістика : підручник : у 2 ч. Ч. 2. Харків : Консум, 2001. 528 с.

²⁷⁴ Белкин Р.С. Курс криминалистики : Криминалистические средства, приемы и рекомендации. М. : Юристъ, 1997. Т. 3. 480 с.

²⁷⁵ Клименко Н.І., Перкін В.І. Тактичні операції розслідування розбійних нападів. Вісник ДГУ. 1995. Вип. 2. С. 205–209.

²⁷⁶ Яблоков Н.П. Следственные ситуации. Вопросы борьбы с преступностью. 1979. № 30. С. 18.

етапів розслідування і відповідні до умов цих ситуацій програми дій слідчого – програми (алгоритми) розслідування. Сформульовані таким чином методичні рекомендації, як він каже, відповідають потребам практичних працівників, які на підставі порівняння спеціальної слідчої ситуації, що виникла під час розслідування конкретного злочину, з типовою зможуть обрати належні, найефективніші криміналістичні засоби і методи встановлення істини у кримінальному провадженні²⁷⁷.

На думку В. В. Тіщенка, програми (алгоритми) розслідування повинні допускати вибір дій та варіантів рішення²⁷⁸. Правильний вибір певних засобів слідчої діяльності, залежно від визначених ситуацій, сприятиме вирішенню багатьох завдань досудового розслідування²⁷⁹. Під засобами слідчої діяльності В. В. Тіщенко розуміє обумовлену слідчими ситуаціями і даними про криміналістичну характеристику злочинів систему розумових і практичних дій, операцій, що містить у собі сукупність погоджених між собою підготовчих, організаційних та оперативно-розшукових заходів та слідчих дій, спрямованих на вирішення відповідних методичних та тактичних завдань²⁸⁰. Водночас, А. Ф. Волобуєв засобами вирішення тактичних завдань розслідування бачить тактичні прийоми, що можуть застосовуватися в межах окремої слідчої (розшукової) дії, окремі слідчі дії та комплекси слідчих (розшукових) дій та оперативно-розшукових заходів. Згідно з його точкою зору, без охоплення всіх елементів певного етапу розслідування й орієнтування слідчого водночас на комплекс завдань ускладнюється остаточно визначення напрямків діяльності слідчого, що негативно впливає на планування розслідування²⁸¹. На нашу думку, науковець правильно акцентував на розробці тактичних завдань саме в комплексі слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових, організаційних та інших заходів.

²⁷⁷ Волобуєв А.Ф. Розслідування і попередження розкрадань майна у сфері підприємництва : навчальний посібник / За ред. проф. О.М. Бандурки. Х. : «Рубікон», 2000. 272 с.

²⁷⁸ Тіщенко В.В. Корисливо-насильницькі злочини: криміналістичний аналіз : монографія. Одеса : Юридична література, 2002. 360 с.

²⁷⁹ Карелов Ю.Ф. Расследование мошенничества : лекция. Ташкент, 1981. 46 с.

²⁸⁰ Тіщенко В.В. Концептуальні основи розслідування корисливо-насильницьких злочинів : автореф. дис... канд. юрид. наук.: 12.00.09 / НЮА ім. Я. Мудрого. Х., 2003. 34 с.

²⁸¹ Волобуєв А.Ф. Розслідування і попередження розкрадань майна у сфері підприємництва : Навчальний посібник / За ред. проф. О.М. Бандурки. Х. : «Рубікон», 2000. 272 с.

На підставі вивчення кримінальних проваджень ми дійшли висновку, що під час розслідування кримінальних правопорушень вказаної категорії формулюються такі слідчі ситуації початкового етапу розслідування.

Перша слідча ситуація. У 50% випадках створюється ситуація, коли злочинець відомий, є достатні фактичні дані, що свідчать про вчинення кримінального правопорушення саме ним. Відмінною рисою цієї типової ситуації є те, що злочинець, як правило, не приховується від правоохоронних органів і суду, але нерідко заперечує свою провину. За таких обставин основним завданням слідчого є збір незаперечних доказів винності особи. Крім того, особливу увагу слід приділити збиранню інформації про: судимість, біографічні та психологічні дані злочинця, коло його знайомств й осіб, причетних до вчинення злочину. Втім, слідчому необхідно, насамперед, направити запит до Департаменту інформатизації МВС щодо встановлення даних про судимість.

Зазначимо, що важливе значення має взаємодія слідчого з органами та установами Міністерства юстиції України. Відповідно до цілей та завдань, поставлених у справі щодо кримінальних правопорушень, пов'язаних з нерухомістю, залежно від слідчих ситуацій може бути організований зв'язок із вказаними суб'єктами, що полягає в:

- 1) отриманні довідкової допомоги про чинні закони та нормативні акти, що може полегшити розслідування;
- 2) перевірці діяльності органів, які оформлюють документи щодо відчуження нерухомості;
- 3) отриманні відомостей, пов'язаних з посвідченням та державною реєстрацією правочину, щодо прав власності на нерухомість, інформації про власників та об'єкти житла тощо;
- 4) перевірці законної діяльності нотаріусів.

На наш погляд, взаємодія зі вказаними органами є досить необхідною, особливо у ході розслідування шахрайства, вчинюваного створенням фіктивної нотаріальної контори та посередницької фірми. Разом із тим, з метою отримання даних про осіб, обставини реєстрації та зняття з реєстраційного обліку, обставини отримання паспорту може бути організовано взаємодію із державною міграційною службою.

Загалом, основні тактичні завдання розслідування у зазначеній ситуації повинні вирішуватися проведенням таких слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів:

- 1) допит потерпілого щодо обставин укладання угоди стосовно відчуження нерухомості, його взаємин зі злочинцем;
- 2) проведення оперативно-розшукових заходів, спрямованих на одержання інформації про особу, що підозрюється у вчиненні кримінального

правопорушення, його образ життя, встановлення його соціальних зв'язків;

3) обшук житла підозрюваного з метою виявлення і вилучення предметів, документів та їх бланків, у яких відображено підготовку до вчинення кримінального правопорушення у сфері нерухомості та зафіксовано факти злочинної діяльності, огляд вилучених речових доказів (предметів, документів);

4) тимчасовий доступ до речей та документів з державних чи приватних установ документів, у яких засвідчені цивільно-правові операції, пов'язані з укладанням правочинів щодо відчуження житла, огляд вилучених документів;

5) допит нотаріуса про обставини посвідчення угоди щодо відчуження нерухомості;

6) допит працівників ДМС, ЖЕУ, ОСББ про обставини видачі різноманітних документів, необхідних для відчуження житла;

7) допит інших державних та приватних осіб, які мали відношення до видачі та посвідчення документів, надавали консультативну та іншу допомогу учасникам правочину. При цьому слід пам'ятати, що ці особи могли навмисно (перебуваючи у злочинній змові із шахраями) чи ненавмисно (під впливом обману або зловживання довірою) сприяти незаконному здійсненню правочину;

8) допит шахрая як підозрюваного про обставини злочину, взаємини з потерпілим тощо;

9) проведення одночасних допитів між підозрюваним та іншими учасниками кримінального процесу;

10) пред'явлення підозрюваного для впізнання потерпілому, свідкам (нотаріусу, працівникам ЖЕУ та ін.);

11) призначення криміналістичних експертиз вилучених документів з метою встановлення підробки, способу їх виготовлення, осіб, причетних до їх оформлення (почеркознавчої, техніко-криміналістичної експертизи документів, тощо), інших необхідних експертиз;

12) оперативно-розшукові заходи, спрямовані на встановлення злочинних зв'язків підозрюваного з державними та приватними особами, які мають відношення до здійснення правочинів щодо нерухомості;

13) витребування характеристик на підозрюваних з місця роботи, місця проживання, установ відбування покарання;

14) направлення запитів: а) у наркологічні та психіатричні установи з метою встановлення факту перебування підозрюваного на обліку; б) в Департамент інформатизації МВС на предмет встановлення судимості підозрюваного; в) до суду про надання копії вироку за раніше

вчинений злочин (якщо злочинець був раніше засуджений); г) у державні та приватні установи щодо надання необхідної інформації та роз'яснення фактів, що мають значення для кримінального провадження;

15) організація підбору та вивчення необхідного нормативного матеріалу безпосередньо слідчим (установчих документів, інструкцій, наказів, постанов, розпоряджень, законів, указів тощо);

16) доручення працівникам оперативних підрозділів стосовно встановлення свідків, можливих співучасників, окремих фактів, інформації щодо підозрюваного, збирання вільних зразків для порівняльного дослідження та ін.

Друга слідча ситуація складається, коли злочинець відомий, але він переховується від слідства та суду (5%). У зв'язку з тим, що особа злочинця відома, є наявні дані про нього, всі зусилля слідства повинні бути спрямовані на встановлення місця перебування останнього та швидке його затримання. Цього можна досягти проведенням таких заходів та слідчих (розшукових) дій:

1) допит потерпілого та свідків щодо встановлення даних про злочинця та обставини вчинення кримінального правопорушення;

2) допит родичів, знайомих злочинця стосовно встановлення місця знаходження останнього;

3) уточнення місця реєстрації запідозреної особи;

4) ознайомлення особового складу органів Національної поліції з даними та прикметами особи, що вчинила кримінальні правопорушення у сфері нерухомості, інформування про вчинений злочин підрозділів Національної поліції, які обслуговують прилеглі території, населення через ЗМІ;

5) направлення запитів до місць позбавлення волі (якщо злочинець раніше засуджений), де відбував покарання злочинець, з метою виявлення кола знайомств в установах виконання покарань;

6) встановлення працівниками оперативно-розшукових підрозділів спостереження за місцями, де може з'явитися злочинець;

7) перевірка за даними Департаменту інформатизації МВС, чи не затримувався злочинець раніше, чи не затриманий зараз іншими органами поліції;

8) направлення запитів в органи, що ведуть обліки оперативно-пошукового та профілактичного призначення, з метою виявлення осіб, які вчинили раніше злочини, пов'язані із незаконним відчуженням житла, аналогічними способами;

9) внесення необхідних даних про злочинця до алфавітної картотеки або журналу розшукуваних осіб.

У разі встановлення та затримання злочинця подальші слідчі (розшукові) дії та оперативно-розшукові заходи здійснюються за аналогією зі слідчою ситуацією № 1.

Третя слідча ситуація складається, коли особа злочинця невідома (20%). У цій ситуації інформація стосовно змісту самої угоди є достатньо повною, тоді як дані про особу злочинця не достатні. Основний напрямок розслідування визначається необхідністю закріплення матеріальних слідів, розшуку особи, яка вчинила кримінальне правопорушення, виявлення можливих співучасників, встановлення інших епізодів злочинної діяльності тощо.

Відтак, велике значення мають оперативно-розшукові та криміналістичні обліки (у вигляді списків, картотек, фотоальбомів та ін.) осіб, які раніше вчинили подібні злочини, перебувають у розшуку. Слід погодитися з М. М. Букаєвим, що найбільший інтерес для розкриття шахрайства становлять обліки, що дозволяють впізнати можливого злочинця в обличчя, за способом вчинення шахрайства, характерними прикметами та іншими даними, залежно від виду обліку²⁸².

Тактичні завдання у зазначеній ситуації вирішуються проведенням таких слідчих (розшукових) дій та оперативно-розшукових заходів:

- 1) допит потерпілого, свідків про прикмети злочинця, обставини укладання угоди, а також ознайомлення особового складу з прикметами розшукуваної особи;
- 2) встановлення оперативно-розшуковими підрозділами спостереження за місцями, де може з'явитися злочинець;
- 3) перевірка особи, що підозрюється у вчиненні кримінального правопорушення, пов'язаного із нерухомістю, за різноманітними обліками;
- 4) огляд місця події та вилучення предметів та документів, що мають значення для кримінального провадження;
- 5) детальний аналіз документів, що використовувалися при укладенні угоди;
- 6) призначення криміналістичних експертиз (техніко-криміналістичної експертизи документів, трасологічної та ін.), можливих за відсутності злочинця;
- 7) пред'явлення для впізнання фотокомпозиційних портретів, фотографій осіб, що перебувають на обліку як шахраї;
- 8) використання ЗМІ тощо.

²⁸² Букаев Н.М. Расследование преступных посягательств на имущество граждан, совершенных путем мошенничества : монография. Сургут : Сургутский государственный университет, 1999. 159 с.

У випадках, коли нерухомість була незаконно відчужена особою, яка не є її власником, джерелами інформації є документи, що залишилися у справах державної нотаріальної контори або приватного нотаріуса, паспорт справжнього власника нерухомості. Щоб встановити факт укладення угоди шахраєм, а не власником нерухомості, необхідно відібрати зразки підпису останнього та порівняти експертним шляхом з підписом на вказаних документах.

Також проводиться комплекс розшукових заходів з використанням словесного та композиційного портретів тощо. Зі слів потерпілих та свідків за прикметами злочинців складаються суб'єктивні портрети, перевіряються за обліками сліди папілярних візерунків, виявлені на документах та предметах. Корисним може бути й вивчення практики застосування аналогічних способів шахрайства за архівними кримінальними провадженнями. «Своєчасне та якісне вивчення відомостей про аналогічні злочинні посягання, – як зазначає Ю. П. Алєнін, – дозволяє узагальнити дані про об'єктивні та суб'єктивні особливості невідомого злочинця, змодельовати його особу, прослідити логіку у його поведінці як до, під час, так і після вчинення злочинних діянь. Це, у свою чергу, створює інформаційну базу не тільки для прогнозування подальших дій винного, але й надає можливості для ведення ефективної аналітичної роботи...»²⁸³.

Розшук злочинця «по гарячих слідах» необхідно організувати, якщо з моменту вчинення злочину минув незначний проміжок часу. М. В. Салтевський під останнім розуміє: 1) час, що минув з моменту утворення слідів до моменту їх виявлення з метою розкриття злочину; 2) відрізок часу, протягом якого можна найбільш ефективно використовувати сліди для розкриття злочину на досудовому слідстві²⁸⁴. З огляду на цю точку зору, слід сказати, що матеріальні сліди у вигляді документів можна ефективно використовувати для розкриття кримінальних правопорушень, пов'язаних з нерухомістю, протягом тривалого терміну, адже технологічні та технічні засоби ведення Реєстрів щодо угод з нерухомістю забезпечують довічне зберігання та достовірність інформації, тоді як ідеальні сліди у вигляді уявних образів швидко втрачають свою інформативність, особливо якщо вони формуються в осіб, які оформлювали документи стосовно нерухомості. Це пояснюється великою кількістю людей, які звертаються за

²⁸³ Алєнін Ю.П. Определение основных зон поиска преступников – как одно из направлений раскрытия очагов преступлений. *Актуальные проблемы государства и права*. 1996. Вып. 3. С. 194–201.

²⁸⁴ Салтевський М.В. Криміналістика (у сучасному викладі) : підручник. К. : Кондор, 2005. 588 с.

здійсненню правочинів. На нашу думку, уявні образи мають найбільшу інформативність протягом 10–15 діб.

На нашу думку, найскладнішою є *четверта ситуація, що складається, коли злочинець відомий, але його злочинні дії завуальовані під виглядом законних правочинів* (18,7 % випадків). Ця ситуація зумовлює істотні труднощі в розслідуванні і характеризується тим, що злочинець нерідко використовує не підроблені документи, а справжні, які він отримав шляхом обману або зловживання довірою. У такий спосіб створюється видимість сумлінної угоди, хоча злочинець мав намір вчинити шахрайство.

За наявності проблеми розмежування злочину від цивільно-правового делікту основним тактичним завданням розслідування є встановлення наміру злочинця, спрямованого на заволодіння правом на нерухомість обманом чи зловживанням довірою, та доведення обставини про виникнення в особи злочинного наміру заздалегідь. Втім, згідно з Постановою Пленуму Верховного Суду України від 25.12.92 року «Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності» отримання майна під умовою виконання якого-небудь зобов'язання може кваліфікуватися як шахрайство лише у разі, коли винна особа ще в момент заволодіння цим майном (правом) мала мету його присвоїти, а зобов'язання не виконувати²⁸⁵.

На жаль, труднощі, пов'язані зі встановленням злочинного наміру особи, яка отримала нерухомість за цивільно-правовим договором, є очевидними, оскільки нерідко угоди укладаються таким чином, що встановити ознаки підробки, вину осіб дуже важко. З цього приводу поділяємо думку В. Р. Мойсика, що навіть належним чином оформлений договір не завжди свідчить про відсутність ознак злочину²⁸⁶. У свою чергу І. Клепицький зазначає, що якщо шахрайство зовні виражається у приватно-правовому договорі, необхідно, щоб шахрай на момент учинення угоди та заволодіння майном чи правом на нього не мав наміру виконувати зобов'язання. У даному випадку є обман у намірі. А приватно-правова угода у такому випадку – лише зовнішній прояв шахрайського заволодіння чужим майном чи правом на майно²⁸⁷. Разом з тим, труднощі під

²⁸⁵ Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 25 грудня 1992 р. № 12. *Збірник постанов Пленуму Верховного Суду України в кримінальних справах*. Х. : Одісеї, 2000. С. 131–147.

²⁸⁶ Мойсик В.Р. Проблеми відмежування шахрайства з фінансовими ресурсами від злочинів проти власності *Адвокат*. 2002. № 1. С. 3–10.

²⁸⁷ Клепицький І. Мошенничество и правонарушения гражданско-правового характера. *Законность*. 1995. № 7. С. 43–45.

час провадження розслідування шахрайств, пов'язаних з відчуженням приватного житла, які маскуються під законні дії, полягають у тому, що слідчому приходиться пізнавати не зовнішню, доступну для сприйняття сторону поведінки злочинця, а його психологію: помисли, мотиви, наміри тощо. Для цього необхідні особливі методи. Крім того, труднощі пізнання суб'єктивної сторони шахрайства даного виду зумовлюються протидією розслідуванню. Злочинці звичайно заперечують навмисний характер своєї діяльності. Відповідно до цього, погоджуємося з В. І. Гаєнко, який стверджує, що у подібній ситуації розслідування необхідно проводити у напрямку встановлення справжніх мотивів та цілей дій осіб²⁸⁸.

На наш погляд, доказами умислу особи щодо вчинення кримінального правопорушення, пов'язаного з нерухомістю, можна вважати:

- 1) показання потерпілого стосовно: обставин укладання угоди, взаємин між ним та шахраєм, висловлених шахраєм своїх дійсних намірів щодо угоди;
- 2) показання свідків (нотаріуса, працівників ДМС та ін.), які мали відношення до складання досліджуваних документів або здійснення правочинів щодо обставин посвідчення угоди, суб'єктів правочину, їх намірів та правових підстав угоди і видачі документів тощо;
- 3) предмети, документи та їх бланки, записи, вилучені у шахрая, які свідчать про злочинну діяльність;
- 4) документи, вилучені з різноманітних установ, у яких відображено обставини, зміст яких розкриває фактичні наміри шахрая;
- 5) результати прослуховування телефонних розмов;
- 6) висновки криміналістичних експертиз про підробку досліджуваних документів.

Непрямим доказом, на нашу думку, є встановлення фактів, що свідчать про неспроможність особи виконати зобов'язання на момент укладення угоди (наприклад, відсутність коштів, необхідних для сплати вартості житла). Навіть заздалегідь низькі ціни на житло, розташування недостовірної реклами у ЗМІ, відсутність прав на здійснення операцій щодо відчуження житла та ін., може свідчити про злочинні наміри певних осіб. З огляду на це, у даній ситуації може виникнути версія щодо причетності до вчинення незаконної угоди службових осіб. За таких обставин необхідно з'ясувати, чи мала особа можливість використовувати свої

²⁸⁸ Гаєнко В.І. Расследование хищений государственного или общественного имущества, совершенных путем мошенничества : автореф. дис... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Харьковский ордена трудового красного знамени юридический институт им. Ф.Э. Дзержинского. – Х., 1983. 15 с.

службові повноваження для сприяння у здійсненні цієї угоди, і яка була її роль в організації злочину.

Прикладом ситуації, що нами розглядається, є випадки, коли предметом шахрайства є гроші, отримані шахраєм як сплата за житло з подальшим визнанням угоди недійсною. При цьому угода зовнішньо має законний характер, а визнання її недійсною здійснюється у межах цивільного законодавства. За таких обставин шахрай відомий, він формально виконує рішення цивільного суду щодо повернення грошей набувачу житла. Між тим, набувачу повертається лише сума грошей, що визначена у договорі, тоді як реально сплачена набувачем сума, є набагато більшою. Тому у подібній ситуації вельми складно доказати прямий умисел шахрая на вчинення злочину²⁸⁹.

Отже, ситуаційний підхід допомагає висунути найбільш обґрунтовані типові слідчі версії та обрати правильний напрям розслідування. При цьому, основними заходами, що повинні включатися до змісту організації розслідування, залежно від типових слідчих ситуацій, є: 1) аналіз й оцінка первинної інформації, що має значення для прийняття обґрунтованого рішення про початок кримінального провадження; 2) визначення правової кваліфікації діяння; 3) визначення загальних і тактичних завдань, а також обставин, що підлягають встановленню (залежно від галузі застосування, способу заволодіння нерухомістю або грошима від угод щодо неї, місця в структурі криміналістичної методики, можливостей їх вирішення); 4) визначення слідчої ситуації, що складалася на певному етапі розслідування, та обрання програми розслідування залежно від ситуації; 5) складання плану розслідування з урахуванням основних позицій, які постійно змінюються, залежно від динамічності слідчої ситуації та появи нових обставин; 6) висунення слідчих версій та обрання засобів їхньої перевірки; 7) забезпечення сил й засобів для реалізації поставлених цілей; 8) забезпечення безпеки особам, які потребують захисту у кримінальному провадженні; 9) інформативно-аналітичне забезпечення процесу розслідування; 10) організація взаємодії працівників підрозділів правоохоронних органів, а також державних, громадських і приватних підприємств, установ та організацій під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості; 11) профілактичні заходи та заходи з нейтралізації протидії досудовому розслідуванню та ін.

²⁸⁹ Павлова Н.В. Розслідування шахрайства при укладанні цивільно-правових угод щодо відчуження житла : монографія / за заг. ред. канд. юрид. наук, проф. Є.І. Макаренка. Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2008. 176 с.

2.3. Основні напрями взаємодії та міжнародного співробітництва під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості

Швидке, повне і об'єктивне розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості у реаліях сьогодення залишається складним завданням для органів досудового розслідування. Успіх при розслідуванні досягається не лише за умови високої кваліфікації слідчого, чіткої організації розслідування, а й за умови налагодженої спільної діяльності слідчого з іншими учасниками провадження (працівниками оперативних підрозділів, спеціалістами, експертами), іншими державними, громадськими, приватними підприємствами, установами, організаціями.

В теорії криміналістики та кримінального процесу основну увагу науковці приділяли питанням щодо поняття, форм і принципів взаємодії слідчих та оперативних підрозділів, зокрема цим займалися К. В. Антонов, Р. С. Белкін, Б. А. Вікторов, С. М. Володіна, О. Ф. Долженков, В. П. Дробот, В. В. Іванов, І. П. Козаченко, В. П. Корж, Є. Д. Лук'янчиков, Д. Й. Никифорчук, М. А. Погорецький, І. В. Сервецький, В. Ф. Усенко, М. Є. Шумило та інші вчені.

Законодавчою базою взаємодії між слідчим та працівниками оперативних підрозділів є КПК України²⁹⁰, Закон України «Про оперативно-розшукову діяльність»²⁹¹, наказ МВС «Інструкція з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні» (далі – Інструкція з взаємодії)²⁹².

Суть взаємодії слідчого та оперативних підрозділів полягає в їх спільній діяльності²⁹³, або діловому співробітництві слідчого та оперативних

²⁹⁰ Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13.04.2012 р. № 4651-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.

²⁹¹ Про оперативно-розшукову діяльність : Закон України від 18 лютого 1992 року № 2135-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2135-12#Text>.

²⁹² Інструкція з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні : Наказ МВС України від 07.07.2017 № 575. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0937-17#Text>.

²⁹³ Скорченко П.Т. Взаимодействие следователя, оперативно-розыскных органов и экспертно-криминалистических подразделений в процессе раскрытия преступлений // Криминалістика : учебник / под ред. И.Ф. Пантелеева, Н.А. Селиванова. М. : Юрид. лит., 1988. 592 с. С. 82–83.

підрозділів²⁹⁴. Однак слід зауважити, що все ж взаємодія-це узгоджена діяльність. Про те, що успіх такої діяльності залежить від узгодженості наголошує і М. Багрій²⁹⁵.

На думку В. М. Малюги взаємодію виправдано розглядати як передбачене в законі, відомчих нормативних актах або ж рекомендоване криміналістичною наукою функціонування зовнішньо (юридично, організаційно, професійно) не підпорядкованих суб'єктів із притаманною їм комунікативно-діяльнісною чи/та специфічно-професійною компетенцією, спеціалізацією, що спрямовується і узгоджується слідчим (прокурором – процесуальним керівником) за часом, місцем, формами а також засобами й методами реалізації для вирішення конкретних завдань, зумовлених характером слідчої ситуації з метою забезпечення швидкого, повного та неупередженого розслідування злочину та запобіганню протиправним діям. У прикладному аспекті в структуру взаємодії входять такі головні елементи: суб'єкти, об'єкти, форми взаємодії; теоретичний, правовий і ситуативний зміст взаємодії; її завдання; тактичні особливості окремих видів взаємодії²⁹⁶.

Заслугує на увагу і думка І. А. Грабазій, про те що для ефективного виявлення та розслідування злочинів взаємодія повинна бути постійною, тобто такою, яка здійснюється протягом усього розслідування й надалі до винесення обвинувального вироку в суді²⁹⁷.

На основі вище вказаних наукових позицій нами було сформовано поняття «взаємодії під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості» як урегульована нормативно-правовими актами узгоджена діяльність суб'єктів взаємодії, спрямована на вирішення завдань кримінального провадження, здійснювана шляхом оптимального використання властивих їм засобів і методів.

²⁹⁴ Вологин С.М. Взаимодействие следователя, оперативного работника уголовного розыска и эксперта-криминалиста при установлении лица, совершившего квартирную кражу / С.М. Вологин, А.В. Сивачев. М. : ВНИИ МВД СССР, 1985. 78 с. С. 6.

²⁹⁵ Багрій М. Взаємодія слідчого з працівниками підрозділами підрозділів, які здійснюють оперативно-розшукову діяльність. *Вісник Львівського університету*. 2013. Серія юридична. Випуск 57. С. 315–321. С. 319.

²⁹⁶ Малюга В. М. Взаємодія слідчого з оперативними підрозділами та іншими суб'єктами в системі методики розслідування злочинів : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Львів, 2016. 289 с. С. 80, 102.

²⁹⁷ Грабазій І.А. Актуальні питання взаємодії оперативних працівників і слідчих під час виявлення та розслідування злочинів пов'язаних з торгівлею людьми. *Журнал східноєвропейського права*. 2015. № 12. С. 50–55. С. 53.

Зауважимо, що при дослідженні поняття та сутності взаємодії працівників правоохоронних органів а також державних, громадських і приватних підприємств, установ та організацій під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, досить складно розробити рекомендації для підвищення її ефективності, через те, що до теперішнього часу відсутні чіткі критерії оцінки ефективності такої взаємодії. Про те, що відсутність чітких критеріїв оцінки роботивзаємодіючих служб при розслідуванні злочину негативно впливає на підвищення якості такої взаємодії неодноразово наголошували у своїх наукових розвідках вчені-криміналісти, зокрема І. В. Озерський²⁹⁸, К. В. Тітуніна²⁹⁹, В. М. Олійник³⁰⁰, О. В. Кириченко³⁰¹.

Поняття «ефективність» є універсальним, і зустрічається у різних сферах людського життя: економічній, соціальній, у юриспруденції, державному управлінні тощо. Сам термін «ефективність» походить від латинського «Effectus», та означає «результат, наслідок яких-небудь причин, заходів, дій»³⁰².

Нами були виокремлені такі критерії оцінки ефективності взаємодії суб'єктів при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, а саме: законність, досягнення мети, оптимальність використання сил і засобів, рівень довіри до правоохоронних органів. Розглянемо кожен з них.

Законність. Беззаперечним є факт, що «законність» є основним принципом діяльності посадових осіб всіх органів, які так чи інакше приймають участь у кримінальному провадженні. Окрім закріплення принципу законності як одного із засад кримінального провадження у ст. 7 КПК

²⁹⁸ Озерський І.В. Взаємодія слідчого з органом дізнання в системі МВС України (організаційно-правовий та психологічний аналіз) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2003. 18 с. С. 2.

²⁹⁹ Тітуніна К.В. Проблеми взаємодії та оперативно-розшукового забезпечення розслідування комп'ютерних злочинів, які вчинені з використанням мережі Інтернет, як окремий аспект кримінологічної безпеки. *Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика)*. 2009. № 2. С. 247–257. С. 254.

³⁰⁰ Олійник В. М. Поняття та принципи взаємодії при виявленні та розкритті злочинів у сфері господарської діяльності. *Форум права*. 2012. № 2. С. 511–518. С. 517.

³⁰¹ Кириченко О.В. Актуальні питання взаємодії оперативних підрозділів органів внутрішніх справ зі слідчими під час протидії злочинам проти громадської безпеки. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2014. № 1. С. 239–249. С. 245.

³⁰² Словник іншомовних слів : близько 10000 слів / уклад. : С. М. Морозов, Л. М. Шкарапута; ред. Є.І. Мазніченко. Київ : Наукова думка, 2000. 662 с. С. 214.

Україні³⁰³, даний принцип закріплений і у Інструкції з взаємодії, у п. 2 якої зазначено, що взаємодія органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами поліції відбувається на основі Конституції України, Кримінального кодексу України, Кримінального процесуального кодексу України, Закону України «Про Національну поліцію», інших актів законодавства України з питань організації взаємодії між органами та підрозділами поліції в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні³⁰⁴.

Слушною з даного приводу є теза В. Малюги, який говорить про те, що взаємодія має ґрунтуватися на неухильному дотриманні та виконанні закону. І це вимоги не лише відомчих нормативних актів, а й КПК, галузевих законів, наказів Генерального прокурора України, спільних інструкцій тощо. Вимога дотримання законності у питаннях взаємодії не допускає відступу від цього принципу, або ж виправдання якихось спільних відступів, зумовлених так званою практичною необхідністю³⁰⁵.

Незважаючи на те, що законність є одним із головних принципів діяльності взаємодіючих суб'єктів при розслідуванні кримінального провадження, у практичній діяльності нерідкими є випадки відхилення від норм КПК України при провадженні слідчих (розшукових), НСРД та інших процесуальних діяч. У такому випадку, хоч і досягнутий певний результат у вигляді отримання доказової інформації, що може бути використана як доказ у кримінальному провадженні, однак цінність такої інформації буде нульовою, через визнання таких доказів недопустимими, а значить і в цілому не можна визнати ефективною взаємодію підрозділів при розслідуванні кримінальних правопорушень. Так, наприклад, у постанові Верховного Суду від 3 грудня 2019 року при дослідженні питання законності збирання доказів Суд зробив висновок про те, що «основні докази сторони обвинувачення збирались не слідчим, а оперативним підрозділом СБУ, який не мав письмового доручення на проведення слідчих (розшукових) дій та який діяв за власною ініціативою, що суперечить вимогам вказаних норм. Відповідно до вимог статей 86, 87 КПК такі докази

³⁰³ Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13.04.2012 р. № 4651-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.

³⁰⁴ Інструкція з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні : Наказ МВС України від 07.07.2017 № 575. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0937-17#Text>.

³⁰⁵ Малюга В. Загальна характеристика взаємодії слідчого у кримінальному провадженні. *Підприємництво, господарство і право*. 2015. № 7. С. 61–65. С. 64–65.

суд першої інстанції правильно визнає допустимими, оскільки вони отримані з порушенням порядку, встановленому КПК. З огляду на наведене колегія суддів дійшла висновку, що оскільки вищевказані «базові докази» отримані з грубим порушенням порядку, встановленому КПК, і правильно визнані судом першої інстанції недопустимими, то всі інші докази, які є похіднимивід них, є також недопустимими³⁰⁶. У наведеному прикладі ми робимо акцент на тому, що незважаючи на спільну діяльність підрозділів правоохоронного органу у розслідуванні кримінальних проваджень, їх діяльності по збиранню доказів з метою викриття і притягнення до відповідальності винних, що є по суті взаємодією, через порушення вимог закону вона не може називатися ефективною і не має цінності для досудового розслідування.

Досягнення мети. Спільна діяльність слідчого, оперативників, співробітників інших підрозділів правоохоронних органів, інших державних і недержавних органів не може бути ефективною для розслідування кримінального правопорушення, якщо вона здійснюється як самостійна, нескоординована та не поєднана однією ціллю діяльність, що виражається у формальному виконанні своїх функціональних обов'язків. Для того, щоб така співпраця була ефективною, вона повинна бути об'єднана спільною метою, задля досягнення якої і здійснюють свої повноваження суб'єкти взаємодії. «Ефективний» – означає такий, що дає ефект, але не будь-який, а заздальгідь намічений, корисний, що призводить до потрібних результатів; звідси ефективність – це результативність цілеспрямованої дії³⁰⁷. Поняття цього критерію і визначення його як основного зумовлено тією обставиною, що співвідношення результатів діяльності та її мети є визначальним у розумінні поняття ефективності будь-якого виду людської діяльності³⁰⁸.

Окремі науковці називають такий критерій ефективності як «результативність». Так, В. В. Черепушак визначає, що критерієм ефективності взаємодії слідчого з оперативним підрозділом є результативність, тобто те, наскільки вдало вирішені завдання, заради яких об'єднувалися

³⁰⁶ Постанова Верховного Суду від 3 грудня 2019 року. Справа № 676/7748/14-к (провадження № 51-1405км19). URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86505793>.

³⁰⁷ Мартянова С.М. Чинники ефективності судової влади щодо забезпечення прав і свобод людини і громадянина. *Часопис Київського університету права*. 2018. № 2. С. 96–101. С. 96.

³⁰⁸ Проблеми забезпечення ефективності діяльності органів кримінального переслідування в Україні : монографія / кол. авт. ; за заг. ред. В. І. Борисова, В. С. Зеленецького. Х. : Право, 2010. 400 с. С. 61.

зусилля взаємодіючих сторін³⁰⁹. І. А. Скуляк вважає, що основним критерієм оцінки ефективності діяльності учасників взаємодії, спільним як для органів досудового слідства, так і дізнання, є досягнення кінцевого результату, тобто розкриття злочину³¹⁰.

Нормативно, завдання взаємодії органів досудового розслідування Національної поліції України при здійсненні досудового розслідування визначені лише з іншими органами та підрозділами поліції, зокрема в Інструкції з взаємодії, затвердженій Наказом МВС України від 07.07.2017 року № 575. Відповідно до вказаного нормативно-правового акту, завдання такої взаємодії полягає в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні, притягнення до встановленої законодавством відповідальності осіб, які їх учинили, відшкодування завданої кримінальними правопорушеннями шкоди, відновлення порушених прав та інтересів фізичних і юридичних осіб³¹¹. Завдання взаємодії слідчого з іншими державними чи недержавними органами чи організаціями при розслідуванні кримінальних правопорушень нормативно не закріплені. Незважаючи на це, беззаперечним є факт, що кінцевою метою взаємодії всіх суб'єктів при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості є швидке, повне та об'єктивне розслідування кримінального правопорушення, викриття винних та притягнення їх до відповідальності.

Слід зауважити, що слідчий, взаємодіючи із іншими державними чи недержавними органами при розслідуванні вказаного виду правопорушень може ставити за мету досягнення і більш вузьких, так званих проміжних завдань, виконання яких також може свідчити про ефективність взаємодії.

Так, слідчий, взаємодіючи з державними реєстраторами ставить собі за мету отримання інформації щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно конкретної особи, або ж інформації щодо власника такого нерухомого майна. Така інформація слідчому необхідна для складання

³⁰⁹ Черепушак В.В. Взаємодія органу досудового розслідування з оперативними підрозділами при виявленні і розслідуванні тяжких та особливо тяжких злочинів. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. 2013. № 2. С. 442–447. С. 446.

³¹⁰ Скуляк І.А. Підвищення ефективності взаємодії органів дізнання з органами досудового слідства України. Форум права. 2008. № 2. С. 435. С. 432–436. URL: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2008-2/08siadsu.pdf>.

³¹¹ Інструкція з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні : Наказ МВС України від 07.07.2017 № 575. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0937-17#Text>.

клопотання про накладення арешту на майно (ст. 171 КПК України), обшуку житла чи іншого володіння особи (ст. 234 КПК України). Швидке отримання такої інформації слідчим сприятиме своєчасному зверненні до суду з клопотанням про вказані процесуальні дії, що у подальшому сприятиме збиранню доказів у справі, або ж забезпечити виконання цивільного позову. Досягнення такої проміжної мети – отримання інформації, що буде використана при проведенні слідчих (розшукових) дій, заходах забезпечення чи інших процесуальних діях свідчить про ефективність такої взаємодії.

Оптимальність використання сил і засобів.

Відповідно до тлумачного словника української мови, «оптимальний» – який найбільше відповідає певним умовам, вимогам; найкращий із можливих³¹².

Як вже було зазначено вище, так само як і «ефективність», «оптимальність» є універсальним поняттям, і його визначення у різних сферах людського життя може бути певною мірою застосовано до визначення ефективності взаємодії. На оптимальності як одного із критеріїв ефективності застосування організаційно-тактичних засобів досудового слідства наголошували і В. Ю. Шепітько, В. А. Журавель, Г. К. Авдеева, які говорять про те, що «оцінювати ефективність застосування організаційно-тактичних засобів лише тільки по одержаному результату видається не зовсім правильним. Важливо при цьому враховувати, за допомогою яких конкретно засобів і трудових затрат досягнуто цього результату. Ось чому ефективність окремих організаційно-тактичних засобів поряд із результатом повинна також визначатися і з врахуванням оптимальності їх застосування»³¹³.

Оптимальність сил і засобів при взаємодії була предметом дослідження вчених. Дуже слушною на нашу думку пропозицією по оптимізації взаємодії слідчого і оперативного працівника запропонував А. А. Патик про надання права слідчому надавати доручення оперативно-розшуковим підрозділам до початку кримінального провадження, аналогічно як і проведення огляду місця події³¹⁴.

³¹² Академічний тлумачний словник української мови (1970–1980). URL: <http://sum.in.ua/s/optymaljnju>.

³¹³ Шепітько В.Ю., Журавель В.А., Авдеева Г.К. Проблеми забезпечення ефективності організаційно – тактичних засобів здійснення досудового слідства. *Питання боротьби зі злочинністю*. 2008. Вип. 6. С. 216–225. С. 221.

³¹⁴ Патик А.А. Взаємодія слідчих та оперативно-розшукових підрозділів при розкритті та розслідуванні майнових злочинів : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2010. 233 с. С. 169.

До теперішнього часу дана пропозиція не знайшла свого втілення у новому КПК України. Відповідно до п. 3 ч. 2 ст. 40 КПК України слідчий має право доручати проведення слідчих (розшукових) та негласних слідчих (розшукових) дій оперативним підрозділам, а Інструкція про взаємодію конкретизує порядок подання таких доручень, а саме що такі доручення реєструються в канцелярії територіального органу, підрозділу поліції та передаються в порядку, передбаченому нормативним актом про організацію діловодства³¹⁵. На нашу думку, така занадто заформалізованість норм в частині оформлення доручень слідчого оперативним працівником не сприяє ефективності такої взаємодії а навпаки, її знижує. Оформлення такого письмового документу вимагає затрат часу, і виконання певної процесуальної дії інколи розтягується на декілька тижнів, що не сприяє успішному розслідуванню. Особливо потребує надання дозволу на надання усних доручень оперативним працівникам на початковому етапі досудового розслідування.

Так, при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості виникає необхідність у проведенні огляду місця події, яким часто є значні за площею території (земельні ділянки, котловани, новобудови, техніка, будівельні матеріали тощо), і огляд у такому випадку триватиме досить тривалий час. Окрім цього, на початковому етапі виникає необхідність у допиті потерпілих, яких у справах у сфері нерухомості, особливо якщо це стосується шахрайських дій, є дуже багато. Цілком очевидно, що у такому випадку доцільно одразу створити слідчо-оперативну групу, до якої включити групу слідчих та оперативних працівників, які будуть здійснювати досудове розслідування і якомога швидше проводити вказані слідчі (розшукові дії), а не витратити час на оформлення наказу про створення слідчо-оперативної групи, оформлення письмового доручення оперативним працівникам на проведення певних процесуальних дій. Все це сприятиме ефективності взаємодії і у широкому сенсі і розслідуванню в цілому.

Оптимальність сил і засобів є одним із критеріїв ефективності взаємодії не лише між слідчим і працівниками оперативних підрозділів, а й іншими державними, громадськими і приватними підприємствами, установами та організаціями під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Особливо це стосується щодо порядку

³¹⁵ Інструкція з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні : Наказ МВС України від 07.07.2017 № 575.URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0937-17#Text>.

обміну інформацією, що має важливе доказове значення. Незважаючи на закріплення у ч. 2 ст. 93 КПК України положення про можливість збирати докази стороною обвинувачення шляхом витребування та отримання інформації від органів державної влади, підприємств, установ та організацій речей, документів, відомостей³¹⁶, все ж у практичній діяльності такі відомості надаються слідчому як правило у порядку тимчасового доступу за рішенням слідчого судді, а не за запитом слідчого. Спрощення та пришвидшення порядку надання інформації слідчому за запитом при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості від таких служб як Державна інспекція архітектури та містобудування України, Фонду державного майна, нотаріату, державних реєстраторів, про що далі більш детально буде розкрито, сприяло б пришвидшенню здійсненню слідчих (розшукових) дій, НСРД, заходів забезпечення у кримінальному провадженні, що в цілому сприяло б швидкому, повному та об'єктивному розслідуванню.

Рівень довіри до правоохоронних органів. Чимало вчених та практичних працівників неодноразово наголошували на тому, що довіра між слідчим та іншими суб'єктами є важливою умовою будь-якої взаємодії під час розслідування кримінальних правопорушень. Зокрема, І. А. Калдерон зауважує, що взаємодія відбувається, коли є спільні інтереси, або коли спільні інтереси простежуються у довгостроковій перспективі. Цей процес вимагає віри і довіри. Тож для співпраці потрібна повага, а для взаємодії – довіра³¹⁷.

Про те, що недовіра громадян до правоохоронних органів призводить до ускладнення отримання інформації про злочин та залучення громадськості до його розслідування наголошувала у своїй дисертації і О. І. Ромців³¹⁸.

У більшості випадків населення сприймає правоохоронні органи в цілому як єдиний механізм, не розділяючи служби на слідчі підрозділи, оперативні та інші структурні підрозділи. Якщо співпраця слідчих з оперативними підрозділами чи іншими державними органами нормується законодавчо, і вона буде відбуватися у будь-якому випадку, бо на це є вказівка в нормативних документах, то з представниками

³¹⁶ Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13.04.2012 р. № 4651-VI. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.

³¹⁷ Калдерон І.А. Співпраця VS Взаємодія. URL: <http://innovations.com.ua/ua/blogs/mark/17587/spivpracya-vs-vzajemodiya>.

³¹⁸ Ромців О.І. Особливості подолання протидії під час розслідування злочинів у сфері службової діяльності : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Львів, 2016. 226 с. С. 80.

недержавних структур про це важко говорити. Так, наприклад, маючи недовіру в цілому до правоохоронних органів дуже складно налагодити психологічний контакт та встановити взаємодію з брокерами, діяльність яких до теперішнього часу не врегульована на законодавчому рівні, хоча співпраця з ними надасть можливість отримання інформації щодо осіб, причетних до скоєння кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Окремо слід наголосити на важливості співпраці з нотаріусами, які при вчиненні правочинів у сфері нерухомості можуть першими встановити факт обману чи підробних документів – свідoctв про державну реєстрацію нерухомості, про права власності, договору про приватизацію житлового приміщення тощо. Своєчасне повідомлення про такі факти до правоохоронних органів сприятиме швидкому та об'єктивному розслідуванню кримінальних правопорушень, і недовіра до правоохоронних органів є перешкодою у цьому.

Недовіра до правоохоронних органів буде перешкодою у взаємодії зі слідчим і у тому випадку, коли особа яка володіє інформацією про вчинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості буде боятися давати показання навіть попри можливість застосування до неї заходів безпеки. Так, інформацією про факти протиправних дій у сфері нерухомості можуть бути співробітники фірми-забудовника (компанії-управителя), наймані працівники будівельної фірми. Довіра до правоохоронних органів в цілому є критерієм готовності співпрацювати громадян зі слідчим при розслідуванні кримінальних правопорушень, зокрема давати показання, здійснювати конфіденційне співробітництво, тощо, що сприятиме ефективності досудового розслідування.

Повертаючись до питання взаємодії при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості зауважимо, що це завжди узгоджена діяльність декількох суб'єктів взаємодії. У теорії по різному класифікують взаємодію при розслідуванні кримінальних правопорушень в залежності від суб'єктів. Так, В. О. Малярова і Л. В. Дмитрієва суб'єктів взаємодії класифікують на та такі групи: 1) спеціалізовані – до яких належать ті, для яких виявлення та розслідування злочинів є головним завданням, та 2) неспеціалізовані – для яких протидія злочинності не входить до кола завдань³¹⁹.

А. В. Даниляк суб'єктів взаємодії розглядає з урахуванням їх поділу на дві основні категорії: а) правоохоронні органи (спеціально створені для

³¹⁹ Малярова В.О., Дмитрієва Л.В. Види і форми взаємодії під впливом нового кримінального процесуального законодавства. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2017. Серія Право. Випуск 43. Том 2. С. 179–182. С. 182.

боротьби з організованою злочинністю і ті, які беруть участь у цій діяльності у межах виконання загальних правоохоронних функцій); б) державні органи, що контролюють діяльність суб'єктів фінансово-господарської діяльності³²⁰.

Найбільш вдалою на нашу думку є класифікація взаємодії в залежності від її суб'єктів, на яку звертає увагу В. В. Черней, а саме: внутрішньовідомчу (внутрішню) взаємодію, що розуміють як взаємопов'язану діяльність підрозділів одного відомства (наприклад, у системі МВС України – взаємодія між слідчим та органом дізнання), і міжвідомчу (зовнішню) взаємодію різних відомств³²¹.

За результатами проведеного анкетування серед слідчих встановлено, що при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості працівники правоохоронних органів найчастіше взаємодіють з такими державними та недержавними органами: державними реєстраторами (54 %), Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (26 %), Державною інспекцією архітектури та містобудування України (44 %), Фондом державного майна (16 %), нотаріату (34 %), органами місцевого самоврядування (64 %), банками (75 %), брокерськими компаніями (31 %).

Найбільш поширеними формами взаємодії із цими суб'єктами визнані: обмін інформацією (92 %); надання доступу до автоматизованих баз даних (65 %); взаємні консультації (72,8 %), участь у слідчих (розшукових) та негласних слідчих (розшукових) діях (34 %).

Розглянемо окремі аспекти взаємодії вказаних суб'єктів з правоохоронними органами при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості.

Взаємодія із державними реєстраторами зумовлена тим, що відповідно до закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» всі речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення підлягають

³²⁰ Даниляк А.В. Особливості взаємодії під час розслідування економічних злочинів, вчинених організованими групами : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Харків, 2018. 26 с. С. 11.

³²¹ Черней В.В. Актуальні питання взаємодії суб'єктів запобігання економічній злочинності в Україні. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2014. № 1. С. 3–11. С. 5.

державній реєстрації³²². Організаційну систему державної реєстрації прав становлять Міністерство юстиції України; територіальні органи та суб'єкти державної реєстрації прав (виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації) та державні реєстратори прав на нерухоме майно. За запитом посадової особи органу досудового розслідування у зв'язку із здійсненням ним повноважень, визначених законом, у відповідному кримінальному провадженні державний реєстратор надає інформацію у формі виписки про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що належить іншим фізичним чи юридичним особам, та обтяження таких прав³²³.

Найпоширеніший спосіб взаємодії правоохоронних органів із вказаним суб'єктом при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості є обмін інформацією та надання доступу до автоматизованих баз даних.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру серед інших повноважень, визначених Положенням про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру веде поземельні книги та видає витяги із Державного земельного кадастру про земельні ділянки; забезпечує користування відомостями Державного земельного кадастру. Посадові особи Держгеокадастру та його територіальних органів, які є державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель, в межах своїх повноважень мають право безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель; давати обов'язкові для виконання вказівки (приписи) з питань використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про охорону земель відповідно до їх повноважень; передавати до органів прокуратури, органів дізнання та досудового слідства акти перевірок та інші матеріали про діяння, в яких вбачаються ознаки злочину³²⁴.

³²² Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.

³²³ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.

³²⁴ Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-%D0%BF#Text>.

Взаємодія із вказаним органом на теперішнього часу набуває все більшої актуальності, особливо у зв'язку із набуття чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»³²⁵ та відкриття ринку землі в Україні. Посадових осіб вказаного органу окрім обміну інформацією та надання доступу до автоматизованих баз даних, доцільно залучати як спеціалістів до кримінального провадження, особливо при проведенні таких слідчих (розшукових) дій як огляд, допит (одночасний допит двох раніше допитаних осіб).

Державна інспекція архітектури та містобудування України проводить перевірку відповідності виконання підготовчих та будівельних робіт вимогам будівельних норм, стандартів і правил, затвердженим проектним вимогам, рішенням, технічним умовам, своєчасності та якості проведення передбачених нормативно-технічною та проектною документацією зйомки, замірів, випробувань, а також ведення журналів робіт, наявності в передбачених законодавством випадках паспортів, актів і протоколів випробувань, сертифікатів та іншої документації; відповідності будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, що використовуються під час будівництва об'єктів, вимогам стандартів, норм і правил згідно із законодавством; здійснює нагляд за дотриманням на відповідність вимогам законодавства будівельних норм, стандартів і правил; видає дозволи на виконання будівельних робіт, реєструє повідомлення про внесення змін до них, відмовляє у видачі таких дозволів, анулює дозволи на виконання будівельних робіт; видає сертифікати про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта або відмовляє в їх видачі, реєструє декларації про готовність об'єкта до експлуатації, внесення змін до них, а також повертає такі декларації та скасовує їх реєстрацію³²⁶.

Співробітників вказаного органу доцільно залучати у кримінальному провадженні як спеціаліста, для надання кваліфікованої допомоги слідчому при проведенні слідчих (розшукових) дій.

При розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, яке належить до державної форми власності, правоохоронні органи взаємодіють з Фондом державного майна, який виступає організатором

³²⁵ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.

³²⁶ Положення про Державну інспекцію архітектури та містобудування України : постанова Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2020 р. № 1340. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1340-2020-%D0%BF#Text>.

продажу нерухомого майна державних унітарних підприємств виступає орендодавцем цілісних (єдиних) майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств у процесі приватизації (корпоратизації), що перебувають у державній власності³²⁷.

Зауважимо, що основним способом взаємодії правоохоронних органів із вище переліченими органами є обмін інформацією та надання доступу до баз даних для отримання інформації, що має значення при розслідуванні кримінальних проваджень. Для удосконалення такої взаємодії необхідно спростити порядок отримання доступу до інформації правоохоронними органами при розслідуванні кримінальних проваджень, про що вже наголошувалося у роботі раніше.

На теперішній час, особливу роль на ринку нерухомості відіграють брокерські компанії (брокери), які здійснюють посередницьку діяльність з організації відчуження або придбання нерухомості, оренди (найму) нерухомості, тому не можна недооцінювати значення взаємодії з даними суб'єктами задля успішного розкриття та розслідування злочинів у сфері нерухомості. Вони можуть надавати правоохоронним органам інформацію, що сприятиме виявленню та розслідуванню кримінальних правопорушень, зокрема відомості про особу, яка причетна до його скоєння, документи, які можуть містити ознаки підробки чи свідчити про факт вчинення кримінальної протиправної діяльності тощо. Однак, нерідкісними є випадки, що самі ж брокери можуть бути суб'єктами кримінальних протиправних дій у сфері нерухомості, зокрема при вчиненні шахрайських дій при купівлі-продажу, найму чи оренди житла. Саме тому виникає нагальна проблема регулювання діяльності таких брокерів законодавчо задля контролю за їх діяльністю та забезпечення громадян від афер та незаконних дій у сфері нерухомості для громадян.

До Верховної Ради подано проект Закону «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості», який визначає правові засади провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи захисту прав споживачів брокерських послуг у сфері нерухомості³²⁸. Проаналізувавши вказаний законопроект слід зауважити, що позитивним є запровадження Державного реєстру брокерів та агентів нерухомості, засади їх

³²⁷ Про Фонд державного майна України : Закон України від 9 грудня 2011 року № 4107-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4107-17#Text>.

³²⁸ Про брокерську діяльність у сфері нерухомості : Проект закону від 20.05.2019. URL: <https://www.spfu.gov.ua/documents/4742.html>.

професійної підготовки, контроль за діяльністю, відповідальність у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення³²⁹.

Однак слід звернути увагу, що після прийняття вказаного Закону брокери стануть так званими «монополістами» на ринку нерухомості, а вказаному законопроекті не визначено порядок взаємодії брокерів з правоохоронними органами, зокрема порядок надання ними інформації, що необхідна для розслідування кримінального провадження, порядок їх співпраці для попередження і виявлення кримінальної протиправної діяльності у сфері нерухомості, викриття і покарання винних. Для прикладу наведемо Закон України «Про нотаріат», у якому закріплений порядок видачі довідок про вчинені нотаріальні дії та інші документи на письмову вимогу суду, прокуратури, органів, що здійснюють оперативно-розшукову діяльність, органів досудового розслідування у зв'язку з кримінальним провадженням (ст. 8) а також порядок співпраці з правоохоронними органами у разі виявлення під час вчинення нотаріальних дій порушення законодавства (ст. 51)³³⁰.

Пропонуємо доопрацювати законопроект «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» в частині визначення порядку їх співпраці з правоохоронними органами для попередження і виявлення кримінальної протиправної діяльності у сфері нерухомості.

Слід зауважити, що розслідування злочинів у сфері нерухомості, як одного із сегментів економічної злочинності, яка зачіпає економічні інтереси декількох держав, неможливо ефективно провести, не застосовуючи положення щодо міжнародного співробітництва. Серед напрямків такого міжнародного співробітництва, пріоритетним є напрямок з надання правової допомоги у зазначених кримінальних провадженнях включаючи й екстрадицію.

Щодо злочинів у сфері нерухомості (їх попередження, ефективного розслідування), які можуть зачіпати інтереси декількох держав, і за тих або інших обставин охоплюватися правовими аспектами зазначеного міжнародного співробітництва необхідно віднести:

- 1) злочини у сфері будівництва;
- 2) злочини в інвестиційній сфері щодо об'єктів нерухомості;
- 3) у сфері земельних відносин та здобуття корисних копалин;

³²⁹ Про брокерську діяльність у сфері нерухомості : Проект закону від 20.05.2019. URL: <https://www.spfu.gov.ua/documents/4742.html>.

³³⁰ Про нотаріат : Закон України від 2 вересня 1993 року № 3425-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>.

- 4) всі різновиди рейдерських захоплень об'єктів нерухомості;
- 5) злочини у сфері купівлі-продажу об'єктів нерухомості;
- 6) зловживання владою задля досягнення злочинної мети у сфері нерухомості.

Усі вищевказані злочинні діяння, об'єктом посягання яких є не лише нерухомість, як об'єкт матеріального світу, але й майнові права на ці об'єкти мають місце, або проявляються у п'ятих основних формах такої нерухомості а саме: земля, житло, нежитлові приміщення, нежитлові об'єкти нерухомості, природні комплекси з їх інфраструктурою.

Згідно положень чинного КПК України до форм міжнародного співробітництва у кримінальних провадженнях відносяться:

- 1) вручення будь-яких документів;
- 2) виконання окремих процесуальних дій;
- 3) видача осіб, які вчинили кримінальне правопорушення;
- 4) тимчасова передача осіб;
- 5) перейняття кримінального переслідування;
- 6) передача засуджених осіб та виконання вироків³³¹.

Водночас, наданий перелік не є вичерпним, а тому до форм такої взаємодії слід також віднести:

- 1) надання допомоги на засадах взаємності;
- 2) взаємний обмін оперативною, правовою або іншою інформацією;
- 3) виконання запитів у вигляді доручень, звернень, клопотань;
- 4) надання матеріально-технічної допомоги та експертно-консультативних послуг;
- 5) діяльність у спільних міжнародних слідчих групах.

Серед усіх міжнародних правових актів з питань видачі злочинців іншій державі за її запитом в рамках надання міжнародної правової допомоги у кримінальних провадженнях найчастіше використовуються Європейська конвенція про видачу правопорушників, 1957 р., Додатковий протокол 1975 р., Другий додатковий протокол 1978 р., до цієї Конвенції³³². А в межах співпраці бувшої співдружності незалежних держав (СНД) Конвенція про правову допомогу і правові відносини у цивільних, сімейних та кримінальних справах 1993 року (Мінська конвенція) та Протокол до цієї Конвенції 1997 року³³³.

³³¹ Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13.04.2012 року № 4651-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17#Text>.

³³² Європейська конвенція про видачу правопорушників, 1957 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_033#Text.

³³³ Конвенція про правову допомогу і правові відносини у цивільних, сімейних і кримінальних справах (укр/рос). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997_009#Text.

Водночас слід звертати увагу, що відповідно до вітчизняного законодавства, факт ратифікації Верховною Радою України кожного міжнародно-правового акту не залежно від сфери його діяльності обов'язково підтверджується прийняттям відповідного Закону про ратифікацію такого міжнародного документу. І тому, під час міжнародного співробітництва з тих або інших питань у кримінальному провадженні необхідно обов'язково враховувати й положення вказаного закону, оскільки у його змісті можуть існувати відповідні застереження держави України в особі Верховної Ради України щодо виконання окремих положень такої Конвенції, Угоди, Договору.

До речі, відповідні застереження містяться і в пункті 7.14 Наказу Генеральної прокуратури України № 223 від 18.09.2015 р. «Про організацію роботи органів прокуратури України у галузі міжнародного співробітництва» (зі змінами від 16.01.2017 № 6, та від 09.10.2017 р. № 287), де зазначено, що при здійсненні нагляду за додержанням правоохоронними органами України вимог ст.ст. 552, 600 КПК України щодо порядку підготовки запиту про міжнародну правову допомогу та передання кримінального провадження, особливу увагу звертати на відповідність змісту та форми запиту, додатків до нього положенням міжнародних договорів, у тому числі заявам чи застереженням запитуваної держави³⁵⁴.

Базовими міжнародними правовими актами є: Устав ООН, Загальна декларація прав людини, що була прийнята Генеральною Асамблеєю ООН (1948 р.), Європейська конвенція про захист прав і основних свобод 1950 р., Віденська конвенція 1969 р. Про право міжнародних договорів, що вступила в дію в 1980 р., Типові договори про взаємодопомогу в галузі кримінального правосуддя, про перейняття кримінального провадження та видачу, що були прийняті Генеральною Асамблеєю ООН (1990 р.), Конвенція ООН 2000 р. проти транснаціональної організованої злочинності, а також інші міжнародні акти ООН та інших міжнародних організацій³⁵⁵.

Між тим, для покращення та вдосконалення міжнародного співробітництва з паралельним розширенням науково-інформаційного забезпечення щодо протидії та боротьби з економічною злочинністю шляхом застосування більш дієвого оперативного її документування, збирання

³⁵⁴ Про організацію роботи органів прокуратури України у галузі міжнародного співробітництва : Наказ Генеральної прокуратури України № 223 від 18.09.2015 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0223900-15#Text>.

³⁵⁵ Міжнародне співробітництво у сфері кримінального провадження за законодавством України та Республіки Молдова : навчальний посібник / [В.С. Березняк, Н.В. Павлова, Н.К. Паустовська, В.М. Федченко, Л.А. Філяніна]. Київ : Алерта, 2020. С. 93. 310 с.

доказів, встановлення всіх обставин вчинення кримінального правопорушення, осіб до нього причетних, ролі кожного з них, та їх подальшої екстрадиції за запитом держав-учасниць, доцільно з урахуванням існуючих потреб з питань протидії та боротьби із такою злочинністю, заключати саме двохсторонні міждержавні договори з надання такої правової допомоги у кримінальних провадженнях. Оскільки, на сьогоднішній день за міжнародними нормами виходячи з принципу державного суверенітету компетентні правоохоронні органи іншої держави не мають змоги безпосередньо здійснювати кримінальне переслідування особи, яка вчинила злочин на території іншої держави, та проводити відповідні процесуальні дії, застосовувати затримання, тимчасовий арешт, взяття під варту такої особи, якщо від уповноваженого компетентного органу іншої держави не надійшло про це відповідне звернення.

Доцільність укладання таких договорів викликана й тими обставинами, що положення багатьох багатосторонніх міжнародних правових актів (конвенції) з питань боротьби зі злочинністю містять узагальнені норми, які в кожній державі з урахуванням національного законодавства можуть трактуватися по різному. Наприклад, в положеннях європейської конвенції 1957 року про видачу правопорушників не передбачене розмежування між такими двома правовими категоріями як «затримання підозрюваного, обвинуваченого» та «взяття під варту» оскільки держав підписантів зазначеної конвенції багато, і тому редакційно вказані правові категорії в ст. 16 Конвенції об'єднано таким поняттям як «тимчасовий арешт». Між тим, у рамках українського кримінального процесуального законодавства, та відповідно до положень міжнародних правових актів з питань застосування на території іншої держави тимчасового арешту особи, яка розшукується правоохоронними органами України, у зв'язку з вчиненням кримінального правопорушення, необхідно разом із запитом та іншими документами, що обґрунтовують потребу у наданні такої допомоги до компетентних органів іншої держави також направити й процесуальні рішення щодо оголошення такої особи в міжнародний розшук, та обрання відносно неї такого запобіжного заходу як взяття під варту. Але, за нормами вітчизняного кримінального процесуального законодавства, якщо підозрювана особа, що вчинила злочин на території України переходить на територію іншої держави, то слідчий суддя за наявності законних до того підстав має право винести лише ухвалу про дозвіл на затримання з метою приводу такої особи. Вказана ухвала виноситься з метою її приводу для участі в розгляді клопотання про застосування щодо такої особи запобіжного заходу у вигляді тримання під вартою (ст.ст. 189–191

КПК)³⁵⁶. А звідси випливає, що в рамках норм зазначеної конвенції затримати на території іншої держави особу, яка обґрунтовано підозрюється правоохоронними органами України у вчиненні кримінального правопорушення неможливо, оскільки хвала слідчого судді про обрання запобіжного заходу взяття під варту, та ухвала слідчого судді про дозвіл на затримання з метою приводу є різними процесуальними рішеннями як за своїми юридичними характеристиками, так і правовими наслідками за результатами їх виконання.

Хоча, таке правове поняття як «затримання» все ж таки згадується в конвенції, але лише в одній статті, і стосується воно не підозрюваної особи, а питань передачі власності, яка підлягає арешту або конфіскації на території держави, яка звернулася з таким запитом (ст. 20 Конвенції)³⁵⁷.

У той же час, за нормами Мінської конвенції 1993 року між державами підписантами (держави СНД), у разі звернення однієї держави до іншої із запитом про надання правової допомоги у кримінальному провадженні, для правоохоронних органів іншої держави передбачена можливість затримати особу, яка після вчинила злочину переховується на її території, і навіть взяти її під варту до одержання вимоги про її видачу (екстрадицію), якщо є передбачені законодавством підстави підозри, що вказана особа вчинила на території іншої Договірної Сторони злочин, що тягне за собою її видачу. (ст. 61 Конвенції)³⁵⁸.

До того ж, якщо повернутися до положень Європейської конвенції 1957 року про видачу правопорушників, то можна бачити, що норми, які регламентують видачу особи іншій державі, головним чином мають загальний чибанкетний зміст та відсилають до національного законодавства держав-учасниць. Вказана регламентація дозволяє кожній такій державі навіть за неіснуючими обставинами, але при надходженні клопотань від затриманої особи чи його захисту начебто про кримінальне переслідування за правопорушення, пов'язане з політичним правопорушенням, або переслідування за політичними мотивами приймати рішення про відмову у такій видачі (ст. 1 Конвенції). Окрім цього, існує ще декілька положень, за яких державі, що запитує про передачу злочинця може бути відмовлено. А саме: а) коли в основу кримінального переслідування та

³⁵⁶ Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13.04.2012 року № 4651-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17#Text>.

³⁵⁷ Європейська конвенція про видачу правопорушників, 1957 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_033#Text.

³⁵⁸ Конвенція про правову допомогу і правові відносини у цивільних, сімейних і кримінальних справах (укр/рос). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997_009#Text.

покарання особи за вчинене кримінальне правопорушення покладається її расова, релігійна, національна приналежність, чи її політичні переконання (ст. 2 Конвенції); б) коли, ще не завершено судове переслідування, у зв'язку з одним і тим самим правопорушенням (ст. 8 Конвенції). А щодо видачі осіб, за вчиненні ними правопорушення, які пов'язані з податками, зборами, митом та валютою, видача передбачена, лише у випадку, коли держави підписанти цієї конвенції ухвалили таке рішення щодо будь-якого з вказаних категорій правопорушень (ст. 5 Конвенції)³³⁹. Тобто, іншими словами, в екстрадиції розшукуваної особи за вчинення фінансово-економічних злочинів на території України в рамках дії вказаної конвенції компетентні органи іншої держави можуть відмовити за тих підстав, що між Україною і цією державою не укладено окремої угоди чи договору про видачу осіб підозрюваних, обвинувачених у вчиненні злочинів, які пов'язані з податками, зборами, митом та валютою.

Слід наголосити, ще в січні 2019 року Департаментом по економічним та соціальними питанням Організації Об'єднаних Націй була підготовлена доповідь, яка вже тоді була присвячена питанням всесвітнього економічного та соціального стану нашої планети через призму впровадження крипто валюти та технологій блокчейн, і зроблено висновок, що вказана валюта та технології є важливою складовою мирової фінансової системи, які можуть позбавити світ від необхідності звертатися до централізованих фінансових інститутів та створити інноваційні бізнес-моделі³⁴⁰.

Звичайно, що такий напрямок бізнес діяльності не може не залишатися в полі зору всесвітніх злочинних інтересів. Невипадково, у виступі (від 30 серпня 2019 року) керівника відділу по боротьбі з кіберзлочинністю та відмиванням грошей Управління Організації Об'єднаних Націй по боротьбі з розповсюдженням наркотиків та іншими злочинами (Ніла Волша) були озвучені способи використання злочинцями криптовалюти саме в злочинних цілях, а також, основні ознаки за яким можливо відслідковувати злочинні транзакції. Водночас, зроблено висновок, що впровадження криптовалют суттєво заважає правоохоронним органам вести дієву боротьбу з такими видами злочинів як легалізація злочинних доходів, кіберзлочинність та фінансування тероризму внаслідок анонімності таких криптовалют, як біткоіни та альткоіни, які забезпечені новим рівнем таємності, що допомога злочинцям досягати злочинної мети,

³³⁹ Європейська конвенція про видачу правопорушників, 1957 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_033#Text.

³⁴⁰ ООН: блокчейн и криптовалюты – новый рубеж в бизнесе и госуправлении. URL: <https://roskomsvoboda.org/44455/>.

а правоохоронним органам навпаки ускладнює роботу щодо боротьби з цими злочинами³⁴¹.

Саме тому, більш дієвим засобом протистояння та боротьби зі злочинами у сфері нерухомості, як одного із сегментів економічної злочинності слід вважатисвоєчасно укладені двохсторонні договори про надання правової допомоги між відповідними правоохоронними органами держав-учасниць такого договору. У змісті яких, з урахуванням динаміки, географії, способів вчинення вказаних злочинів, складу групи, можливостей сучасних комп'ютерних технологій, і враховуючи тенденцію щодо збільшення використання кримінальним середовищем можливостей кіберпростору для досягнення злочинної мети на відстані з приховуванням слідів злочину, що затrudняє їх швидку ідентифікацію, встановлення місця перебування та затримання правоохоронними органами обов'язково передбачати можливість передачі затриманої особи державі-підписанту такої угоди, як і можливості самостійно визначати їй запобіжний захід, який є достатнім для забезпечення положень визначених в межах укладеної двохсторонньої міждержавної угоди. Але обов'язково з урахуванням особливостей національного законодавства держав-учасниць, у тому числі з питань проведення доказової діяльності, можливості отримання та використання електронних доказів, можливостей відстеження криптовалютних операцій у сфері нерухомості, можливостей застосування запобіжних заходів та оперативного обоюдного використання такими державами доказової інформації.

Вказані обставини доцільно обов'язково враховувати, з тих міркувань, що відповідно до положень Закону України Про міжнародні договори України ратифіковані Україною міжнародні договори є частиною національного законодавства і мають вищу юридичну силу, ніж норми вітчизняного законодавства з одного того ж самого питання, і якщо норми вітчизняного законодавства входять у протиріччя з нормами таких міжнародних договорів, то керуватися треба положеннями міжнародних договорів (ст. 19 Закону)³⁴².

Головною метою всіх держав у напрямку боротьби зі злочинністю повинно бути виявлення осіб, які вчинили злочин, безперешкодне та ефективне проведення доказової діяльності з перспективою справедливого та гарантованого покарання злочинців не залежно від того на території своєї

³⁴¹ Теткин М. Нил Волш, ООН: криптовалюты помогают террористам. URL: <https://www.rbc.ru/crypto/news/5d68caa79a79472991ab5e9c>.

³⁴² Про міжнародні договори України : Закон України № 1906-IV від 29 червня 2004 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1906-15#Text>.

держави чи за її межами вони переховуються або перебувають. І допомогти у цьому зможе своєчасна та відповідна до сучасних реалій організаційна та правова координація в діяльності суверенних держав зацікавлених у реальній боротьбі зі злочинністю у різних її проявах, у тому числі створення відповідних контакт-центрів для оперативного надання запитів та відповідей, які були б взаємно-доступними для компетентних уповноважених правоохоронних органів без будь-яких часових обмежень.

А втім, слід констатувати, що слабкою ланкою двохсторонніх міждержавних договорів щодо надання правової допомоги у кримінальних провадженнях, нажаль є так звані політичні інтереси кожної держави-учасниці, оскільки саме політичні інтереси часто стають перепоною щодо реалізації заходів з питань затримання та екстрадиції розшукуваного злочинця на територію держави де він вчинив злочин таяка його розшукує.

За таких обставин, прийняття рішення (з політичних симпатій чи антипатій) про відмову в поверненні розшукуваної особи іншій державі свідчить про:

- 1) порушення права особи, яка обґрунтовано підозрюється у вчиненні злочину на захист, та реалізацію інших передбачених законодавством прав;
- 2) порушення прав потерпілих від злочину осіб;
- 3) порушення прав рідніпідозрюваного щодо їх можливості знову бачити таку особу, спілкуватися з нею тощо;
- 4) пряме порушення ст. 6 Конвенції про захист прав і основоположних свобод щодо права кожної особи на справедливий суд³⁴⁵.

Між тим, під час діяльності щодо надання правової допомоги у кримінальних провадженнях необхідно враховувати і можливості та повноваження багатьох міжнародних організацій таких як:

- 1) Інтерпол – міжнародний поліцейський орган, який був започаткований, ще 1923 році як Міжнародна комісія кримінальної поліції (ICPC), а з 1956 року із затвердженням його Статуту перейменовано в Інтерпол в обов'язки якого входить надання оперативної допомоги необхідної для ефективної роботи, експертної підтримки слідчих дій, передачі інформації безпечними каналами зв'язку, та професійного обміну досвідом і навчання³⁴⁴;

³⁴⁵ Конвенція про захист прав і основоположних свобод. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text.

³⁴⁴ Міжнародне співробітництво у сфері кримінального провадження за законодавством України та Республіки Молдова : навчальний посібник / [В.С. Березняк, Н.В. Павлова, Н.К. Паустовська, В.М. Федченко, Л.А. Філяніна]. Київ : Алерта, 2020. 310 с. С. 11–12.

2) Європол, який був започаткований Договором про Європейський Союз у 1994 році як Управління по боротьбі з наркотиками, а з 1999 року вже почав діяти як Європейське поліцейське управління (Європол) з питань боротьби з незаконною торгівлею наркотиками, незаконної мережі імміграції, тероризму, незаконної торгівлі автотранспортом, торгівлі людьми і дитячої порнографії, виготовленням фальшивих грошей та інших платіжних засобів, і відмиванням грошей³⁴⁵;

3) Європейського бюро по боротьбі із шахрайством (OLAF), яке було засноване в 1999 році в рамках рішення Європейської комісії з питань боротьби з шахрайством, і наразі тісно співпрацює з Національним агентством по боротьбі з шахрайством і корупцією³⁴⁶;

4) Міжнародної групи з питань боротьби з відмиванням брудних грошей та фінансування тероризму (FATF) створеної 1989 році за рішенням семи провідних країн світу³⁴⁷. Вказані органи саме створенні для боротьби зі злочинністю, у тому числі й міжнародною злочинністю з ознаками транснаціональної.

Водночас, питання попередження та боротьби зі злочинністю у різних її проявах наряду з іншими важливими міжнародними факторами також знаходяться у полі зору ряду інших міжнародних організацій: Генеральної Асамблеї ООН³⁴⁸, Ради безпеки ООН³⁴⁹ Економічної Ради ООН з питань попередження злочинності³⁵⁰.

Саме Організація Об'єднаних Націй у своїй діяльності звертає увагу на не добropорядних учасників так званих крипторинків. Так, наприклад було з'ясовано, що Південна Корея активно займається легалізацією (відмиванням) злочинних доходів через блокчейн-компанію «MarineChina»,

³⁴⁵ Вікіпедія. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%84%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB>.

³⁴⁶ Рішення Європейської Комісії від 28 квітня 1999 року Про створення Європейського бюро щодо боротьби з шахрайством (OLAF) (повідомлення під номером документу SEC (1999 р.) 802) Офіційний журнал L 136, 31.05.1999. P.0020 0022 URL: <https://eur.lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31999D0352:EN:HTML>.

³⁴⁷ Державна служба фінансового моніторингу України. URL: <https://fiu.gov.ua/pages/dijalnist/mizhnarodne-spivrobotnictvo/mizhnarodni-organizaci/grupa-z-rozrobki-finansovix-zaxodiv-borotbi-z-vidmivannjam-groshej-FATF.html>.

³⁴⁸ Енциклопедія сучасної України. URL: https://esu.com.ua/search_articles.php?id=29049.

³⁴⁹ Совет безопасности ООН. URL: <https://www.un.org/securitycouncil/ru>.

³⁵⁰ Попередження злочинності та кримінальне правосуддя у контексті розвитку: реалізації та перспективи міжнародного співробітництва URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_785#Text.

яка знаходиться в Гонконзі³⁵¹. Окрім цього з'ясовано, що за даними конфіденційного досьє, криптовалюта, яка була накопичена Південною Кореєю в переважній своїй частині була отримана шляхом викрадення в наслідок кібератак і криптовалютних хаків, що дозволило створити фундамент для удосконалення Південною Кореєю своїх ядерних та ракетних програм³⁵².

За своїм змістом міжнародне співробітництво з надання допомоги у кримінальних провадженнях складається з багатьох аспектів, до яких слід віднести правозастосовну, інформаційну, організаційно-управлінську та науково-дослідну діяльність уповноважених на це суб'єктів, яка відбувається за участю уповноважених компетентних органів інших держав та за сприяння міжнародних організацій, до сфери діяльності яких відносяться й питання щодо протидії та боротьби з міжнародною злочинністю, у тому числі з ознаками транснаціонального характеру.

До шляхів подальшого розвитку, вдосконалення нормативно-правових актів (з урахуванням можливостей сучасних ІТ-технологій) щодо розширення науково-інформаційного, організаційно-управлінського, та доказового забезпечення діяльності уповноважених компетентних органів з питань протидії та боротьби зі злочинами у сфері нерухомості, як одного із сегментів економічної злочинності слід віднести:

1) наявність соціально-політичної, економічної та правової мотивації держав-учасниць щодо укладання таких договорів, угод тощо;

2) спільне напрацювання, розробка заходів з протидії вчиненню вказаних злочинів і ефективного їх розслідування з урахуванням комп'ютерних технологій, та з дотриманням основних міжнародних стандартів щодо попередження злочинності і здійснення кримінального переслідування злочинців;

3) своєчасне та взаємне здійснення і надання інформаційно-консультативної допомоги з питань протидії, розкриття та всебічного розслідування окресленої категорії злочинів.

Метою такого співробітництва є, з одного боку, удосконалення міжнародно-правових норм у цій галузі, а з іншого – досягнення узгодженості дій держав в особі їх правоохоронних органів у процесі розслідування кримінальних правопорушень³⁵³.

³⁵¹ ООН обвиняє Северную Корею в обмывании денег через криптовалюты. URL: <https://crypto-news.space/kriptovalyuty/oon-obvinyaet-severnuyu-koreyu-v-obmyvanii-deneg-cherez-kriptovalyuty>.

³⁵² Соловьев Данил. Северная Корея украла у KuCoin \$281 млн в криптовалюте для ядерного оружия. URL: <https://vc.ru/finance/207065-severnaya-koreya-ukrala-ukucoin-281-mln-v-kriptovalyute-dlya-yadernogo-oruzhiya>.

³⁵³ Веремеенко С.В., Пророченко В.В. *Право і суспільство*. 2019. № 2. Частина 2. С. 229–233. С. 230.

Між тим, міжнародне співробітництво у кримінальних провадженнях за вказаними напрямки діяльності буде більш ефективним, якщо переглянути та спростувати окремі положення щодовизначеного алгоритму дій з питань звернення до компетентного правоохоронного органу іншої держави за правовою допомогою у кримінальному провадженні. На сьогодні вказаний порядок є занадто обтяжливим за своєю процедурою, і довготривалим в частині свого виконання, оскільки передбачає багатоступеневу процедуру перенаправлення та погодження документів у різних інстанціях.

Порядок направлення запиту з міжнародного співробітництва на сьогоднішній день приблизно виглядає наступним чином:

1) спочатку службова особа, скажімо слідчий, який здійснює кримінальне провадження, ініціює запит до компетентного органу іншої держави про надання допомоги у його кримінальному провадженні та направляє запит з відповідними додатками до відповідальної у цьому напрямку службової особи в межах свого відомства;

2) відповідальна особа, після перевірки запиту та додатків на відповідність нормам КПК та вимогам відповідного міжнародного договору чи конвенції направляє його на погодження керівнику обласного територіального підрозділу;

3) після погодження керівником, документи направляються до Департаменту міжнародного співробітництва МВС України;

4) з Департаменту після погодження, запит з додатками направляється до Офісу Генерального прокурора;

5) після погодження Генеральною прокуратурою, запит з додатками направляється до Центрального органу іноземної держави (як правило прокуратури);

6) запит з додатками направляється в низ по відповідним інстанціям уповноважених на міжнародне співробітництво органів до безпосереднього виконавця;

7) після виконання (в межах тридцяти діб) якого, за результатами виконання необхідні документи чи інформація направляються тим же шляхом у зворотному напрямку до слідчого, який ініціював таке звернення.

Звичайно, що такий порядок є дійсно дуже обтяжливим, забирає багато часу, і може бути малоефективним з питань надання правової допомоги у кримінальному провадженні, а тому існує необхідність у його перегляді в сторону спрощення.

Отже, вирішення вітчизняними правоохоронними органами важливих питань щодо боротьби зі злочинами у сфері нерухомості, як одного із секторів економічної злочинності, яка завдає суттєвої шкоди

соціально-економічній сфері і подальшому розвитку держави, та в цілому погіршує як внутрішній так і зовнішній інвестиційну клімат в Україні неможливо без участі України в міжнародному співробітництві та в спільній з іншими правоохоронними органами діяльності щодо боротьби з економічної злочинністю. Ефективність вирішення завдань у діяльності з надання міжнародної правової допомоги в кримінальних провадженнях, наряду з вище окресленими аспектами, напряму залежить і від обсягу удосконалення правових механізмів та процедурцієї взаємодії як на державному так і міждержавному рівнях з питань застосування як традиційних форм міжнародного співробітництва, так і пошуку нових більш інноваційних форм та напрямів вказаної співпраці з урахуванням існуючої глобальної інформатизації економіки з високотехнологічним виробництвом, можливістю створення віртуальних компаній та приховуванням слідів злочину в кіберпросторі сучасного світу.

РОЗДІЛ 3

ТАКТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВOPУШЕНЬ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

3.1. Організаційно-тактичні особливості проведення слідчих (розшукових) дій для отримання інформації з матеріальних джерел

Як показав аналіз кримінальних проваджень щодо кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, найпоширенішими процесуальними діями, спрямованими на вилучення інформації з матеріальних об'єктів, є: огляд (92 %), обшук (78 %), а також тимчасовий доступ до речей та документів (98 %). Втім, законодавець передбачає й інші процесуальні способи отримання предметів та документів з ознаками речових доказів, якими є: витребування документів, висновків ревізії та актів перевірок (ч. 2 ст. 93 КПК України).

До того ж, згідно пункту 2 ст. 262 КПК України, при виявленні під час огляду в установі зв'язку затриманої кореспонденції, речей (у тому числі речовин), документів, що мають значення для певного досудового розслідування, слідчий у межах, визначених ухвалою слідчого судді, здійснює виїмку відповідної кореспонденції або обмежується зняттям копій чи отриманням зразків з відповідних відправлень. Аналіз вивчених кримінальних проваджень показав, що при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна такий вид вилучення здійснюється не так часто. Як пояснили практичні працівники, причиною цього є:

1) складність отримання ухвали слідчого судді апеляційного суду щодо проведення цієї негласної слідчої (розшукової дії);

2) небажання слідчих ускладнювати процес розслідування та пошук «більш легких шляхів» для здобування доказів;

3) недостатньо злагоджена взаємодія слідчих, оперативних підрозділів та працівників установи зв'язку; відсутність необхідності у огляді та вилученні документів. Певним видом вилучення є й зняття (вилучення) інформації з транспортних телекомунікаційних мереж (ст. 263 КПК України), що полягає у проведенні із застосуванням відповідних технічних

засобів спостереження, відбору та фіксації змісту інформації, яка передається особою та має значення для досудового розслідування, а також одержанні, перетворенні і фіксації різних видів сигналів, що передаються каналами зв'язку. Як правило, зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж покладається на уповноважені підрозділи органів Національної поліції та органів безпеки. Керівники та працівники операторів телекомунікаційного зв'язку зобов'язані сприяти виконанню дій із зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж, вживати необхідних заходів щодо нерозголошення факту проведення таких дій та отриманої інформації, зберігати її в незмінному вигляді. Пошук, виявлення і фіксація відомостей, що містяться в електронній інформаційній системі або їх частин, доступ до електронної інформаційної системи або її частини, а також отримання таких відомостей без відома її власника, володільця або утримувача може здійснюватися на підставі ухвали слідчого судді, й під час зняття інформації з електронних інформаційних систем в рамках положення ст. 264 КПК України^{354, 355}.

Матеріальні джерела доказів можуть надходити до правоохоронних органів і у порядку добровільного надання суб'єктами кримінального провадження (копії квитанцій, договорів або заяв у різні служби, матеріали фото- чи відеозапису).

У ст. 60 КПК України йдеться про право подачі речей і документів, з чого виходить, що надані речові та документальні докази повинні враховуватися. При отриманні у такий спосіб речових доказів, слідчий повинен провести огляд предмета, який під час слідчих дій добровільно надає особа, яка ним володіє, та залучити як доказ³⁵⁶. Натомість, в чинному кримінально-процесуальному законодавстві порядок прийняття до справи таких матеріалів не зовсім визначений. До того ж, процедура такої подачі на практиці трактується по-різному. В деяких підрозділах добровільне надання суб'єктами кримінального провадження предметів та документів оформлюється протоколом або заявою про добровільну видачу. Хоча, існують випадки оформлення таких об'єктів, як вилучених під час огляду місця події. Натомість,

³⁵⁴ Кримінальний процесуальний Кодекс України від 13 квітня 2012 р. № 4651-VI. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.

³⁵⁵ Птушкін Д.А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян : дис. канд. юрид. наук / 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, Дніпро, 2018. 240 с.

³⁵⁶ Павлюк В. Значення матеріалів фотозйомки, звукозапису, відеозапису та інших носіїв інформації у кримінальному провадженні. *Національний юридичний журнал: теорія та практика*. 2014. № 2. С. 90–94. С. 90.

якщо сторонами кримінального провадження будуть надані матеріали прихованого фото- або відеозапису без згоди осіб, які є володільцями цих об'єктів, таке відеоспостереження вважатиметься недопустимими, а матеріали не є допустимими як докази у кримінальному провадженні.

З цього приводу В. В. Павлюк наголошує, що, вилучаючи матеріали відео-, звукозапису та матеріали фотозйомки, що отримані за допомогою камер відеоспостережень на будівлях, тобто їх відеозаписів, фотозйомки та відеозаписів з мобільних пристроїв громадян, органи розслідування мають змогу більш повно сприймати та відображати події, планувати та проводити необхідні та невідкладні процесуальні дії, що мають значення у кримінальному провадженні, але за умови їх отримання у визначеному процесуальному порядку – без істотного порушення прав та свобод людини, гарантованих Конституцією та законами України, міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України³⁵⁷.

Не дивлячись на те, що огляд місця події відіграє важливе значення, натомість, деякі вчені наголошують на його неефективності під час розслідування деяких категорій кримінальних правопорушень. Так, на думку О. О. Юхно, під час розслідування шахрайства достатньо рідко здійснюється огляд місця події, оскільки це «інтелектуальний» злочин, що вчиняється в основному через стосунки потерпілого й винної особи, зокрема в громадських місцях³⁵⁸. Є і думки вчених, які наполягають на обов'язковості огляду місця події за будь-яких умов. Так, С. В. Головкін вважає, що слідчий повинен встановлювати з різних джерел відомості про місце вчинення злочину. Шахрайство може вчинюватися тривалий час у різних місцях, тому проведення даної слідчої дії – обов'язкова умова. Вже на початковій стадії розслідування шахрайствслідова картина може проявлятися не тільки у наявності слідів, але і у їх відсутності³⁵⁹.

К. М. Бруссо також наполягає на тому що у кримінальних провадженнях про розкрадання у сфері житлового будівництва огляд місця події є обов'язковим і проводиться у рамках тактичної операції. Огляд місця

³⁵⁷ Павлюк В.В. Матеріали фотозйомки, звукозапису, відеозапису та інші носії інформації як джерела доказу у кримінальному провадженні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія ПРАВО. 2014. Випуск 24. Том 4. С. 115-118. С. 116.

³⁵⁸ Юхно О. О. Процесуальні та криміналістичні проблемні питання вдосконалення методики досудового розслідування шахрайств. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2019. № 4. Ч. 3. С. 98-101. С. 98.

³⁵⁹ Головкін С.В. Криміналістична характеристика шахрайства відносно власності особи та її використання на початковому етапі розслідування : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Луганськ, 2008. 216 с. С. 51-52.

події в цьому разі зазвичай поєднується (після внесення інформації до ЄРДР) із затриманням підозрюваних, проведенням НСРД (зняттям інформації з транспортних телекомунікаційних мереж, відеоконтролем місця та відеоконтролем особи, під час якого передбачається оперативне спостереження за підозрюваним) та призначенням судових експертиз³⁶⁰. За справедливим зауваженням О. А. Лучко, у сторони обвинувачення немає іншого способу отримати інформацію про наявність чи відсутність факту кримінального правопорушення, матеріальної обстановки, виявлення та фіксації речових доказів до внесення відомостей до ЄРДР інакшим способом, аніж проведення огляду місця події³⁶¹.

Коментуючи свій погляд на дану проблематику, мусимо визнати, що дійсно огляд місця події у провадженнях щодо шахрайства проводиться не часто, якщо в основі шахрайства лежить тільки інтелектуальна складова без прив'язки до місця його вчинення. Натомість, огляд місця події проводиться обов'язково, якщо, наприклад, йдеться про шахрайство у інвестиційно-будівельній сфері, де виникає необхідність огляду ділянки місцевості, виділеної під будівництво; при вчиненні кримінальних правопорушень, вчинених у сфері земельних відносин – у разі необхідності огляду земельної ділянки; під час розслідування фактів утримання в неволі власника нерухомості – з метою дослідження обстановки його утримання; під час розслідування фактів вбивства власників нерухомості, власників корпоративної нерухомості та ін. Втім, в останніх випадках частіше проводиться обшук, ніж огляд місця події.

В цьому розрізі слід визнати той факт, що обшук і огляд хоча і мають схожі риси, проте вони суттєво відрізняються. Схожість обумовлюється спільністю низки завдань цих слідчих (розшукових) дій – це пошук і вилучення об'єктів, які мають значення для кримінального провадження (речових доказів, документів). Різниця – у примусовому характері та пошукових діях. При цьому треба враховувати, що пошукова функція має психологічну основу, пов'язану із закономірностями психології приховування і психології відшукування, використання рефлексивного мислення й управління³⁶².

³⁶⁰ Бруско К.М. Особливості проведення слідчих (розшукових) дій і заходів забезпечення кримінального провадження для збирання доказів з матеріальних джерел. URL: <http://diplomukr.com.ua/news/2015/10/31/7867>.

³⁶¹ Лучко О.А. Огляд у кримінальному досудовому провадженні: функціонально-правове призначення. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 12. С. 231–236. С. 232.

³⁶² Коновалова В.О., Шепітько В.Ю. Юридична психологія: академічний курс : підручник. Київ : Ін Юре, 2004. 424 с. С. 144–145.

Примусовий характер обшуку проявляється в тому, що обстеження житла чи іншого володіння особи, а також особистий обшук можуть проводитися без згоди обшуканої особи, всупереч її волі та з втручанням у сферу її особистих інтересів³⁶³. Натомість, В. Г. Дрозд наголошує на тому, що захист прав, свобод і законних інтересів особи набуває все більшого значення³⁶⁴, а Н. В. Павлова додає, що при такому втручанні все одно необхідно дотримуватися як кримінальних процесуальних, так і конституційних вимог, та не ставати на заваді реалізації прав всіх учасників кримінального судочинства, окрім випадків, визначених законом³⁶⁵.

Як показала судово-слідча практика, певні проблеми з цим справді є. Зокрема, нерідко адвокати, намагаючись відстояти права підзахисних осіб, які є учасниками обшуку, нерідко перевищують свої функції і перешкоджають проведенню цієї слідчої (розшукової) дії. Серед проблем обшуку також є поширення ситуацій, коли раптово виникає необхідність вилучення предметів та документів, які не були зазначені в ухвалі слідчого судді про дозвіл на проведення обшуку, але у ході пошукових дій з'ясувалося, що вони також мають доказове значення у кримінальному провадженні³⁶⁶. Хоча у п. 7 ст. 234 КПК України окреслені обов'язкові вимоги вказувати у клопотанні про проведення обшуку індивідуальні або родові ознаки речей, документів, іншого майна або осіб, яких планується відшукати, а також їхній зв'язок із вчиненим кримінальним правопорушенням. Між тим, законодавець передбачив й випадки, коли не очікувано під час обшуку виявляються речі та документи, що не вказані в переліку. Зокрема, вилучені речі та документи, які не входять до переліку, щодо якого прямо надано дозвіл на відшукування в ухвалі про дозвіл на проведення обшуку, та не відносяться до предметів, які вилучені законом з обігу, вважаються

³⁶³ Литвинчук О.І. Електронні докази. Обшук. Частина 1 / О.І. Литвинчук, М.С. Сорока, І.В. Колесников та ін. Х. : Фактор, 2020. 80 с.

³⁶⁴ Дрозд В. Г. Запровадження міжнародно-правових стандартів захисту прав людини у світлі реформування кримінального процесуального законодавства. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ ім. Е.О. Дідоренка*. 2017. № 4 (80). С. 58–68. С. 59.

³⁶⁵ Павлова Н.В. Щодо важливості дотримання прав і свобод особи під час проведення обшуку при розслідуванні кримінальних правопорушень, вчинених шляхом шахрайства. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2021. № 1. С. 190–196. С. 192.

³⁶⁶ Венгерова Ю. В. Слідчі (розшукові) та інші процесуальні дії з вилучення документальних джерел доказів під час розслідування злочинів у сфері туристичної діяльності. *Науково-практичний господарсько-правовий журнал Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 12 (298). С. 250–255. С. 252.

тимчасово вилученим майном^{367, 368}. Проблема в тому, що на практиці досить часто слідчі (дізнавачі), які проводять обшук, ігнорують вимоги законодавця і включають вилучені об'єкти, які не вказані в ухвалі, до протоколу обшуку, що категорично заборонено.

С. І. Мінченко також звертає увагу, що останнім часом посилилась динаміка зростання кількості проведення оперативно-розшукових та слідчих заходів, під час здійснення яких існують випадки порушень прав і свобод громадян³⁶⁹. На нашу думку, з метою запобігання таким фактам, слід здійснювати ретельну підготовку до проведення обшуку із з'ясуванням місць його проведення, осіб, у яких буде проводиться дана слідча (розшукова) дія та переліку об'єктів, які підлягають вилученню. Крім того, слід з'ясувати необхідність вилучення таких об'єктів саме у примусовому порядку, а не шляхом тимчасового доступу до речей та документів.

Втім, слід погодитися із думкою вчених, які вважають, що законодавець з метою унеможливлення здійснення порушень прав та законних інтересів осіб занадто ускладнив процедуру тимчасового доступу до речей та документів та зробив її однаковою для усіх випадків. Хоча це не завжди доцільно. В ході досудового розслідування слідчому може знадобитись лише ознайомитись чи зробити копії певних речей та документів, які знаходяться у володінні особи, і остання не заперечує проти таких дій. Коли мова йде не про вилучення речей та документів, і власник цих речей та документів не заперечує, то здійснювати передбачену законом процедуру отримання доступу не є виправданим. Тому з метою оптимізації досудового розслідування в наведених вище випадках слід спростити процедуру та запровадити можливість здійснення тимчасового доступу до речей та документів без ухвали слідчого судді³⁷⁰. По іншому

³⁶⁷ Венгерова Ю.В. Слідчі (розшукові) та інші процесуальні дії з вилучення документальних джерел доказів під час розслідування злочинів у сфері туристичної діяльності. *Науково-практичний господарсько-правовий журнал Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 12 (298). С. 250-255. С. 253.

³⁶⁸ Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13.04.2012 року № 4651-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17#Text>.

³⁶⁹ Мінченко С.І. Теоретико-правові засади забезпечення прав людини в оперативно-розшуковій діяльності оперативних підрозділів МВС України : монографія. К. : ТОВ «ІНТЕРСЕРВІС», 2012. 348 с. С. 42.

³⁷⁰ Лісніченко Д. В. Тимчасовий доступ до речей та документів: аналіз і проблемні аспекти. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2018. № 4. С. 157-160. С. 159.

складається ситуація, коли особи, у володінні яких знаходилися речі та документи, відмовляють у наданні доступу до них. За таких обставин слідчі вимушені переключатися на обшук.

Отже, слідчі (розшукові) дії, спрямовані на вилучення матеріальних джерел, повинні відповідати таким вимогам:

1) вони повинні бути передбачені кримінальним процесуальним законодавством;

2) їх проведення може бути здійснено слідчим, прокурором, слідчим суддею;

3) їх проведення може бути здійснено тільки за кримінальним провадженням внесеним до ЄРДР (за чинним КПК України до внесення відомостей до ЄРДР може мути проведений огляд місця події), тобто в ході досудового розслідування конкретного кримінального провадження;

4) вони повинні бути спрямовані на виконання завдань кримінального судочинства;

5) призначення, хід та результати їх проведення повинні знайти процесуальне відображення у постановках, протоколах, дорученнях, вказівках тощо, які складаються зазначеними у законі конкретними суб'єктами кримінального судочинства³⁷¹.

Як показав аналіз судово-слідчої практики, опитування респондентів та аналіз юридичної літератури, при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості найчастіше виникає необхідність у вилученні документів, які підлягають подальшому огляду.

З усіх видів огляду огляд документів є найбільш інформативним засобом збирання доказів. В переважній більшості випадків розслідування розкрадань у сфері нерухомості, оглядають різні види документів, які підтверджують обставини вчинення кримінальних правопорушень^{372, 373}.

На важливості документів зосереджує увагу й Р. Л. Степанюк, який зазначає, що під час вчинення злочинів службові особи використовують

³⁷¹ Бруско К.М. Розслідування корупційних кримінальних правопорушень, які вчиняються в сфері житлового будівництва : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук (доктора філософії) : 12.00.09 (081 – Право). Донецький державний університет внутрішніх справ. Маріуполь, 2021. 268 с. С. 159.

³⁷² Актуальні питання кримінального процесу України : навч. посіб. / Блажівський Є.М., Козьяков І.М., Толочко О.М., Мірошніченко С.С., Власова Г.П. та ін.; за заг. ред. Є.М. Блажівського. Київ : Нац. акад. прокуратури України; Центр учбової літератури, 2013. 304 с.

³⁷³ Слідчі (розшукові) дії у кримінальному провадженні : навч. посіб. / О.А. Осауленко, А.В. Самодін, Г.М. Степанова та ін. Київ : «Центр учбової літератури», 2015. 140 с.

певні господарські, фінансові й нормотворчі операції. Кожна така операція підлягає обов'язковій реєстрації за допомогою документів, які є найпоширенішими джерелами доказів у справах бюджетних злочинів. Такі документи науковець пропонує розділити на такі групи:

а) планові документи, у яких визначено підстави надання, обсяг, розподіл та цільове призначення бюджетних коштів;

б) документи, що визначають посадовий стан, компетенцію службової особи, яка є суб'єктом злочину такого виду;

в) документи, що визначають організаційно-правовий статус та джерела фінансування підприємства, на якому вчинене кримінальне правопорушення;

г) документи бухгалтерського обліку та фінансової звітності;

г) документи, що свідчать про укладання певних угод та стають підставами для їхньої оплати;

д) казначейські (банківські) документи;

е) документи, які складають при розрахунках із застосуванням казначейських векселів;

є) чорнові записи та неофіційне листування службових осіб, що мають значення для кримінального провадження;

ж) нормативно-правові або розпорядчі акти, які змінюють доходи й видатки всупереч установленому законом порядку, видані службовою особою або затверджені її наказом;

з) документи, пов'язані з прийняттям та реєстрацією таких актів;

и) інші документи³⁷⁴.

При аналізі документів за формою слідчий визначає повноту і правильність заповнення реквізитів, які характеризують кількісний та якісний бік господарської операції. Крім того, перевіряються наявність незастережних виправлень, підчисток та дописувань тексту, достовірність підписів відповідних службових та матеріально відповідальних осіб. Нормативний аналіз документів слідчим полягає у зіставленні фактичних даних з установленими нормативами, кошторисами, які містяться у цьому документі. Арифметичний аналіз дозволяє слідчому виявити зловживання, приховані неправильними діями певних осіб³⁷⁵.

³⁷⁴ Степанюк Р.Л. Методика розслідування злочинів, пов'язаних з порушеннями бюджетного законодавства : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Х., 2004. 261 с. С. 57–58.

³⁷⁵ Козак Л.С. Діяльність слідчого щодо доказування кримінальних правопорушень, вчинених шляхом оформлення фінансово-господарських операцій. *Міжнародний юридичний вісник: збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України*. 2016. Вип. 1 (3). С. 114–120. С. 116.

Як показав аналіз судово-слідчої практики, опитування респондентів та аналіз юридичної літератури, при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості місцями, де можуть бути зосереджені об'єкти, що підлягають огляду та вилученню, часто є:

а) місця безпосереднього здійснення злочинних дій – нотаріальна контора, ріелторська фірма, реєстраційна служба, офіс фірми-забудовника, банк, страхові компанії (88 %);

б) місця проживання та роботи злочинців, у тому числі лідера злочинного угруповання (61 %);

в) місця виявлення об'єктів, що свідчать про причетність до злочинної діяльності (71 %).

Втім, слід погодитися із вченими, які зосереджують увагу, що місця вилучення можуть змінюватися, залежно від того, у якому сегменті нерухомості (сфера земельних відносин, інвестиційно-будівельна сфера, сфера корпоративних відносин тощо) вчинено кримінальне правопорушення і яким способом. Крім того, перелік місць вилучення у разі тимчасового доступу до речей та документів є значно ширшим, ніж під час проведення обшуку.

Якщо місцями обшуку в основному є офіси та місця проживання злочинців (членів ОЗУ), то тимчасовий доступ до речей та документів проводиться у ряді організацій, представники яких можуть надати будь-яку інформацію про факт заволодіння правами на нерухомість, або грошима від угод нею тощо.

Так, при розслідуванні кримінальних правопорушень на будівництві серед органів та організацій, в яких проводиться звичайно вилучення документів у вигляді тимчасового доступу до речей та документів в основному можна назвати: ДАБІ; органи державної фіскальної служби; органи державної реєстрації; органи державного санітарного нагляду та державного пожежного нагляду; банківські установи; Генпроектувальник (проектувальник); ДМС України; Центр надання адміністративних послуг; приміщення компанії-забудовника; приміщення управителя ФФБ (у випадку застосування механізму ФФБ). У разі вчинення кримінальних правопорушень на вторинному ринку нерухомості найпоширенішими місцями, де зберігаються документи, які підлягають тимчасовому доступу, є: державна або приватна нотаріальна контора; районний (міський) виконавчий комітет; державна реєстраційна служба; ріелторська

фірма; державна міграційна служба; ОСББ; житлово-експлуатаційна установа тощо^{376, 377, 378}.

У цих організаціях в основному підлягають вилученню:

– різноманітні попередні договори між покупцем та продавцем (наприклад договір-завдаток, розписки тощо);

– правопосвідчувальні документи на нерухомість: договір купівлі-продажу; свідоцтво про право власності; свідоцтво про право на спадщину; договір дарування тощо;

– дозвільні документи: дозвіл опікунської ради; дозвіл співвласника нерухомості про відчуження частини об'єкта нерухомості, що йому належить; генеральне доручення;

– інформативні документи, обов'язкові для проведення правочинів із нерухомістю: документ, що посвідчує експертно-грошову оцінку нерухомого майна; довідка про склад сім'ї; копії паспортів; копії ІНН; копії свідоцтва про одруження; копії свідоцтва про розлучення; технічний паспорт на об'єкт нерухомості тощо. При шахрайстві, пов'язаному з орендою житла, вилученню можуть підлягати: підроблені правовстановлюючі документи на об'єкти нерухомості; договір оренди; підроблені або викрадені документи, що посвідчують особу; підроблені печатки та штампи, факсиміле підписів; заповнені та пусті бланки; підроблений технічний паспорт на об'єкт нерухомості³⁷⁹. Місцезнаходженням вказаних документів може бути й житло членів кримінальних угруповань. Втім, предмети та документи, що мають доказове значення, можуть знаходитися і за місцем постійних зборів членів кримінальних угруповань. Вилученню підлягають як документи, що стосуються епізодів злочинів,

³⁷⁶ Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. Дніпр. Держ. ун-т внутр. справ. Дніпро, 2019. 20 с.

³⁷⁷ Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями : дис. на здоб. наук. ст. к.ю.н. / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна», Київ, 2019. 270 с. С. 168.

³⁷⁸ Коршун О. В. Теоретичні та праксеологічні засади методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості : дис. канд. юрид. наук (док-ра філософії) : 12.00.09 (081 – Право). ПрАТ «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом, Київ, 2021. 242 с. С. 15.

³⁷⁹ Вирок Іменем України від 26 липня 2013 року. Житомир. Справа № 296/1822/13-к1-кл/296/45/13/. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/86505832>.

так і ті, що підтверджують наявність зв'язків, у тому числі корупційних, з певними особами^{380, 381}.

При розслідуванні кримінальних правопорушень, пов'язаних із розкраданням у сфері житлового будівництва, перелік документів може бути наступним:

- нормативні документи суб'єктів житлового будівництва: відомчі листи, інструкції, типові положення та інші документи, що визначають порядок та умови проведення підприємством окремих господарських операцій;

- документи, що визначають економічну структуру та організаційно-правовий статус суб'єкта житлового будівництва (уставний акт, статут, засновницький договір або протокол установчих зборів, положення юридичної особи, тощо);

- документи, які подаються державному реєстратору для здійснення державної реєстрації;

- договори підяду;

- первинні бухгалтерські документи, що відображають розрахунки між інвесторами (пайовиками, замовниками) та забудовниками;

- документи фінансового обліку та звітності, пов'язані з проведенням будівельно-монтажних і ремонтних робіт;

- документи, що підтверджують наявність у забудовника права на проведення відповідних будівельно-монтажних і ремонтних робіт;

- документи, що підтверджують наявність у забудовника дозволу на зведення конкретного об'єкта будівництва;

- документи, що відображають приймання-передачу об'єкта завершеного будівництва та/або факт виконання будівельно-монтажних або ремонтних робіт;

- проектно-кошторисну документацію на кожен з об'єктів будівництва;

- документи бухгалтерського обліку та звітності (договірні та супутні документи, розрахункові документи, документи зведеного обліку; висновки аудиторських організацій тощо);

- документи, що стосуються змісту господарських угод (копії договорів та інших документів про виконання робіт, купівлю-продаж

³⁸⁰ Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями : дис. на здоб. наук. ст. к.ю.н. / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна», Київ, 2019. 270 с. С. 168.

³⁸¹ Коршун О. В. Теоретичні та праксеологічні засади методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості : дис. канд. юрид. наук (док-ра філософії) : 12.00.09 (081 – Право). ПрАТ «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом, Київ, 2021. 242 с.

товарів, надання послуг: контракти, проекти, кошториси, додаткові угоди, листи, заяви-декларації про отримання підприємством сертифікатів походження товарів, призначених для експорту з відповідними додатками);

– банківські документи (документи про відкриття розрахункового рахунку; договір про здійснення розрахунково-касового обслуговування картки зі зразками підписів посадових осіб, яким надано право розпорядження рахунком, та відбитку печатки підприємства, посвідчених нотаріально; розпорядження банку про відкриття або закриття розрахункового рахунку тощо);

– інші документи, що можуть мати значення у кримінальному провадженні^{382, 383}.

При самовільному зайнятті земельної ділянки та самовільному будівництві, насамперед потрібно вилучати:

– документи, що засвідчують право власності на земельну ділянку;

– відповідні дозволи на будівництво після зайняття земельної ділянки чи початку проведення будівельних робіт;

– заяву про втрату частини документів, що підтверджують відповідне право на землю чи дозвіл на будівництво;

– скарги у відповідні інстанції на власника земельної ділянки;

– документи про передачу незаконно зайнятої земельної ділянки третім особам нібито на законних підставах;

– документи про включення власника земельної ділянки до членів фермерських господарств³⁸⁴.

Наведемо приклад. Так, відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухому майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно встановлено, що договори оренди землі від 30 січня 2017 року реєструвались 14 серпня 2017 року приватним нотаріусом Старосинявського районного нотаріального округу Н. на підставі рішень про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер 36654607, № 36654788 від 17.08.2019 року. Для досягнення повноти та неупередженості розслідування факту незаконного заволодіння землею,

³⁸² Запотоцький А. П. Основи методики розслідування злочинів у сфері будівництва : монографія. Київ : Освіта України, 2018. 320 с. С. 242.

³⁸³ Чернявський С. С. Фінансове шахрайство: методологічні засади розслідування : монографія. Київ : «Хай-Тек Прес», 2010. 624 с. С. 583.

³⁸⁴ Методика розслідування окремих видів злочинів : навчальний посібник / О.І. Герасимів та ін. ; за заг. ред. Є. В. Пряхіна ; 2-ге вид., перероб. і доп. Львів : ЛьвДУВС, 2019. 312 с. С. 50.

виникла потреба у наданні доступу до оригіналу договору оренди земельної ділянки з кадастровим номером 6824488000:03:014:0059, власником якої згідно Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є ОСОБА_1, оригіналу договору оренди земельної ділянки із кадастровим номером 6824488000:03:014:0060, власником якої згідно Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є ОСОБА_1, які укладені 30.01.2017 року між ОСОБА_1 та СГК «Воля», які перебувають у володінні приватного нотаріуса Старосинявського районного нотаріального округу Н., що за адресою 31400, Хмельницька область, АДРЕСА_2. Стара АДРЕСА_1, з метою встановлення осіб, що причетні до вказаного злочину, шляхом проведення почеркознавчої експертизи³⁸⁵.

Окрім документів, можуть вилучатися й інші предмети. Так, на підставі аналізу судово-слідчої практики та юридичної літератури, можна окреслити узагальнений перелік об'єктів, які найчастіше підлягають виявленню та вилученню під час огляду та обшуку при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, а також тимчасового доступу до речей та документів, зокрема:

- установчі й реєстраційні документи фірми-забудовника та інвестиційної компанії – 92 %;
- ліцензійні документи органів, що здійснюють нотаріальну, реєстраційну діяльність, а також діяльність у сфері контролю і нагляду за сферою будівництва та архітектури – 72 %;
- дозвільні документи (генеральне доручення, дозвіл опікунської ради) – 38 %; виписки, журнали, накладні, в яких відображено фінансово-господарські операції щодо операцій з нерухомістю, ремонтних і будівельних робіт – 93 %;
- договори, що стосуються юридичних питань щодо операцій з нерухомістю – 94 %;
- мобільні телефони, де міститься адресна книга (прізвища й адреси покупців, дані про організатора злочину), смс-повідомлення – 96 %;
- документи, які необхідні для безперешкодного здійснення правочинів щодо операцій з нерухомістю (документ про оцінку нерухомого майна, довідка про склад сім'ї, заяви подружжя) – 88 %;
- папери, які характеризують особу – 73 %;
- фотографії, відеозаписи – 62 %;
- печатки, штампи і факсиміле підписів, бланки – 82 %;
- предмети, здобуті злочинним шляхом – 38 %;

³⁸⁵ Ухвала Іменем України від 17 грудня 2019 року. Справа № 684/828/19. № 1-кч/684/288/2019/URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86505832>.

– комп'ютерна техніка (ноутбуки, планшети, системні блоки, флеш-накопичувачі), де може міститися інформація про протиправну діяльність – 96 %;

– засоби маскування – 34 %.

Вилучення вказаних об'єктів може мати як примусовий (обшук), так і добровільний характер (тимчасовий доступ до речей і документів).

Окрім вище зазначених, при розслідуванні кримінальних правопорушень, особливо, якщо вони вчинені ОЗУ, доцільним є здійснення тимчасового доступу до інформації операторів мобільного зв'язку (ПрАТ «Київстар», ПАТ «ВФ Україна»), у ході проведення якого можна отримати інформацію про:

– інформацію про з'єднання мобільних терміналів з вилученням даної інформації, яка перебуває у володінні операторів мобільного зв'язку – дата, час та тривалість з'єднань, у тому числі з'єднання нульової тривалості (неприйняті виклики) (для встановлення факту спілкування абонентів, їх тривалості, періодичності, що може бути використаний для доказування в частині наявності організованої групи);

– адреси розташування та номери базових станцій, які забезпечували зв'язок кінцевого обладнання з абонентським номером, що фігурує у кримінальному провадженні (для встановлення місцезнаходження всіх можливих місць вчинення злочину, місця перебування (постійного чи тимчасового) злочинців а також всіх співучасників);

– адреси розташування та номери базових станцій, які забезпечували зв'язок кінцевого обладнання споживачів телекомунікаційних послуг, з яким відбувся сеанс зв'язку абонента, що фігурує у справі (для встановлення інших потерпілих осіб, їх місце перебування);

– ідентифікаційні ознаки кінцевого обладнання абонента: унікальний ідентифікатор сім-картки (IMSI), міжнародний ідентифікатор кінцевого обладнання (далі – IMEI), тощо;

– за наявності контрактної угоди (або відповідної реєстрації) відомості про абонента⁵⁸⁶.

Значну увагу при огляді потрібно приділити й web-сайтам, де розміщено інформацію про діяльність фірми-забудовника (ріелторських фірм), а також державним реєстрам, де відображено основні операції з нерухомістю. Особливу увагу слід приділяти Державному реєстру речових прав на нерухоме майно, Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державному

⁵⁸⁶ Захарова Г. В. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства у сфері туризму, вчиненого організованою групою : дис. канд. юрид. наук (док-ра філософії) : 12.00.09 (081 – Право). ПрАТ «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом, Київ, 2021. 246 с.

реєстру іпотек, Єдиному реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Спадковому реєстру, Єдиному реєстру довіреностей та ін. Огляду підлягають й електронні копії документів, що містяться у комп'ютері.

У цьому розрізі постає питання, чи можна у подальшому використовувати електронні копії як докази у кримінальному провадженні.

З цього приводу О. Бургай пояснює, що електронна інформація, отримана шляхом копіювання з відповідного пристрою, стає «електронним доказом», якщо її процесуальне оформлення здійснене у визначеному порядку. Вона має бути закріплена на відповідних носіях, про що вказується у протоколі із зазначенням технічних засобів та програм, за допомогою яких здійснювалося копіювання такої інформації. Під час копіювання електронної інформації обов'язково має проводитися відеозапис із зазначенням технічних засобів, які використовувалися для його проведення³⁸⁷. При цьому, С. О. Ковальчук наголошує, що використання фактичних даних, які виступають похідним доказом і містяться у документах як їх процесуальному джерелі, допускається лише в окремих випадках, зумовлених потребами кримінального процесуального доказування та специфікою кримінальної процесуальної діяльності. Зокрема, фактичні дані, які виступають похідним доказом, можуть міститися у таких видах документів:

1) документах, які повністю відтворюють зміст документа-першоджерела фактичних даних (дублікатах документів, копіях документів);

2) документах, які частково відтворюють зміст документа-першоджерела фактичних даних (виписки, витяги з документів, реєстри, компіляції, узагальнення документів);

3) документи посвідчувального характеру, які відображають повідомлення певних осіб (довідки, характеристики, інші документи, які засвідчують наявність або відсутність тих чи інших фактів)³⁸⁸.

В пам'яті комп'ютера можуть бути адреси потенційних жертв, графічні зразки бланків тощо. На флеш-карті мобільного телефону також може зберігатися значна кількість інформації про контакти, зв'язки тощо. Тому така інформація, безсумнівно, становить інтерес для слідства та спрямовує правоохоронні органи у вірному напрямку³⁸⁹. При проведенні

³⁸⁷ Бургай О. Носії речових доказів. *Закон і бізнес*. 2020. https://zib.com.ua/graphics/logotype_zib_small_ua.gif.

³⁸⁸ Ковальчук С.О. Фактичні дані, що містяться у документах, як похідний доказ та межі їх використання у кримінальному провадженні. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2014. Випуск 2 (5). С. 235–244. С. 242.

³⁸⁹ Птушкін Д.А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян : дис. на здоб. наук. ст. к.ю.н. / Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, Дніпро, 2018. 240 с. С. 135.

обшуку важливим є встановлення наявності пристроїв відеозйомки (відеокамер), як в офісних, так і в житлових приміщеннях. У зв'язку з чим, в ході проведення обшуку необхідно досліджувати приміщення на наявність зазначених пристроїв, в разі виявлення яких, необхідно вилучити сервер, на який здійснюється відеозапис³⁹⁰.

В окремих випадках бажано, щоб підозрюваний був присутній при огляді його комп'ютера, оскільки саме він може надати найважливішу інформацію про особливості функціонування комп'ютерної системи: паролі, коди доступу; перелік інсталюваних комп'ютерних програм (програм, які є у комп'ютері); місцезнаходження окремої інформації на машинному носії (окремих директорій, у тому числі прихованих)³⁹¹.

Натомість, через перехід від аналогових технологій до епохи цифрових технологій та інновацій, злочинці нерідко здійснюють захист електронної інформації, що розміщена у комп'ютері, мобільному телефоні, сервері, та не надають до неї доступ. Зважаючи на це, виникає необхідність у залученні спеціаліста при проведенні огляду і обшуку, який допоможе подолати систему захисту та правильно скопіювати необхідну інформацію.

Слід сказати, що при вилученні та подальшому огляді різних за своїм змістом і сутністю документів необхідно враховувати фаховість спеціаліста, якого доцільно залучити до його проведення (наприклад при огляді електронного документу виникає необхідність у залученні спеціаліста у галузі комп'ютерних технологій, при огляді бухгалтерських документів доцільно залучити як спеціаліста фахівця економічного профілю). З цього приводу Г. С. Бідняк зазначає, що іноді специфіка злочинів та їх різноманітність потребують залучення до огляду документів одночасно кількох спеціалістів у різних галузях спеціальних знань³⁹².

На думку І. М. Подволоцького, слідчий витягує з документів найповнішу і деталізовану інформацію, правильно відображає дані у протоколі, заповнює прогалини в описі події, виявляє спроби приховати або спотворити відомості, а також отримує можливість:

³⁹⁰ Птушкін Д.А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Д. А. Птушкін; МВС України, Дніпр. Держ. ун-т. внутр. справ. Д., 2018. 240 с.

³⁹¹ Біленчук П.Д., Біленчук Д.П., Міщенко В.Б., Мотлях О.І. Національна безпека України: сучасні інформаційні технології і можливі джерела безпеки. *Вісник Академії праці і соціальних відносин ФП України*. 1998. № 1. С. 61-72. С. 66-67.

³⁹² Бідняк Г.С. Роль спеціаліста у проведенні огляду документів під час розслідування шахрайств. *Криміналістичний вісник*. 2016. № 1 (25). С. 162-166. С. 165.

- а) уникнути знищення або пошкодження виявлених документів;
- б) знайти необхідну документовану інформацію, зафіксовану на різних носіях;
- в) дотримати вимоги криміналістичних методик і процесуальної регламентації при виявленні та фіксації інформації;
- г) отримати наукове консультування при провадженні слідчої дії³⁹³.

Є. Д. Лукьянчиков та В. С. Кузьмичов звертають увагу, що час проведення обшуку визначає характер первинної інформації про злочин. Якщо інформацію отримано негласним шляхом, тобто присутній фактор раптовості для суб'єкта злочинної діяльності, обшук слід проводити негайно, відразу ж після відкриття кримінального провадження. Раптовість проведення обшуку має й важливе психологічне значення. Несподіваний початок цієї слідчої дії викликає нервово-психологічне напруження в тих, кого обшукують. Слідчий повинен якомога ефективніше використати розгубленість і відповідний психологічний стан цих осіб³⁹⁴.

Втім, К. О. Чаплинський акцентує, що швидкість та раптовість обшуків не повинні призводити до поспішності та зниження якості їх проведення, а негативні результати не повинні впливати на намір довести обшуки до їх логічного завершення. При цьому, раптовість проведення обшуків є неможливою без дотримання конспіративності і правил таємного прийняття рішення про їх проведення, включаючи і оперативно-розшукові заходи. Тому розголошення відомостей про обшук, що готується, значній кількості осіб може призвести до витоку інформації та втрати фактора раптовості³⁹⁵.

Обшук вимагає високої дисциплінованості усіх учасників, що забезпечує одночасність обшуків і повну погодженість окремих пошукових груп³⁹⁶. У зв'язку із тим, що у кримінальних правопорушеннях у сфері нерухомості часто беруть участь члени злочинних угруповань, задля уникнення випадків витоку інформації слідчий приймає рішення про

³⁹³ Подволоцкий И.Н. Осмотр и предварительное исследование документов. Москва : Юрлитинформ, 2004. 200 с. С. 30.

³⁹⁴ Лукьянчиков Е. Д., Кузьмичев В.С. Фактор внезапности при производстве неотложных действий по обеспечению возмещения материального ущерба. *Пути совершенствования деятельности аппаратов органов внутренних дел*. Ташкент, 1987. С. 87-91.

³⁹⁵ Чаплинський К.О. Тактичне забезпечення проведення слідчих дій : монограф. Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ; Ліра ЛТД, 2010. 560 с. С. 131.

³⁹⁶ Чаплинський К.О. Організація і тактика слідчих дій при розслідуванні злочинів, учинених організованими злочинними угрупованнями : монограф. Д. : Юрид. акад. М-ва внутр. справ, 2004. 192 с. С. 77.

одночасний обшук у всіх членах ОЗУ та їх лідера та прораховує тактику проведення цієї слідчої (розшукової) дії із окресленням тактичних прийомів (комбінацій), які слід використовувати у разі виникнення конфліктної ситуації.

3.2. Особливості тактики проведення слідчих (розшукових) дій для отримання інформації з особистісних та змішаних джерел

Допит належить до найбільш поширених слідчих (розшукових) дій, спрямованих на отримання інформації з особистісних джерел. Його значення обумовлено його великою інформативністю, оскільки за допомогою допитів можуть бути отримані відомості про обставини кримінального правопорушення, а також перевірено, уточнено, поглиблено дані, отримані з інших джерел, перевірено висунуті версії.

Як слушно зазначає В. О. Коновалова, допит є однією з найскладніших слідчих (розшукових) дій у зв'язку із тим, що допитувані особи мають різний соціальний і професійний статус, різні особливості психіки й мотивацію своєї поведінки, що зумовлює характер спілкування, тактику проведення допиту. При цьому значна роль належить знанню закономірностей формування їх показань, що пояснюється особливостями сприйняття, запам'ятовування, відтворення, оцінювання одержаної у процесі допиту інформації, й використання її в тактичних цілях³⁹⁷. Проблема ефективності проведення допиту та використання його результатів є однією з центральних в діяльності слідчого³⁹⁸, тому, без володіння правоохоронними органами інформацією щодо основних прийомів, методів та способів проведення допитів різної категорії осіб, а також специфіки кримінальних правопорушень зазначеного виду, гарантувати успіх не завжди можливо, оскільки розслідування за таких умов здійснюється в умовах інформаційної недостатності³⁹⁹.

³⁹⁷ Коновалова В. Е. Допрос: тактика и психология : моногр. Харьков : Изд-во СПД ФЛ Вапнярчук Н.Н., 2006. 176 с. С. 3.

³⁹⁸ Бахін В.П., Весельський В.К., Маліков Т.С. Поліцейський допит у США (поради допитуючому) : навчальний посібник. К. : НАВСУ. НВТ «Правник», 1997. 33 с. С. 5.

³⁹⁹ Венгерова Ю.В. Проблемні аспекти організаційно-тактичного забезпечення допиту при розслідуванні злочинів у сфері туристичної діяльності. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ* : Науковий журнал. 2020. № 3 (106). С. 251–256. С. 252.

У традиційному вигляді допит розуміється як регламентований кримінально-процесуальним законом процес специфічної вербальної взаємодії з допитуваним, під час якої слідчий (прокурор, суддя), використовуючи законні тактичні прийоми і методи психологічного впливу, отримує від допитуваного і фіксує у протоколі усну інформацію про відомі йому обставини, що мають значення для розслідування⁴⁰⁰.

Натомість, ми підтримуємо думку Н. В. Павлової, яка наголошує, що отримання достовірних відомостей, які мають значення, та з'ясування специфіки справ даної категорії, залежить не тільки від правильної тактики проведення допиту, а й ретельної попередньої підготовки⁴⁰¹. Отже, перед тим, як проводити допит, необхідно ретельно вивчити матеріали кримінального провадження та визначити коло питань, що підлягають з'ясуванню. Для цього максимально слід зібрати відомості про особу допитуваного (шляхом допитів інших осіб, вивчення змісту характеристик з місця проживання та місця роботи, вивчення архівних документів тощо). Залежно від процесуального становища осіб, яких планується допитати (потерпілий, свідок, підозрюваний), необхідно визначити систему тактичних прийомів та черговості проведення допитів, особливо у випадках співучасті⁴⁰².

Як показав аналіз криміналістичної літератури та узагальнення результатів опитування респондентів, на підготовчому етапі здійснюється ряд заходів, зокрема:

- повне, всебічне та ретельне вивчення матеріалів кримінального провадження;
- визначення предмета допиту та сформованої слідчої ситуації;
- визначення кола осіб, які підлягають допиту;
- визначення послідовності проведення допитів;
- вивчення особи злочинця;
- добір речових доказів та інших матеріалів для пред'явлення допитуваному;
- визначення часу проведення допиту;
- визначення способу виклику на допит;

⁴⁰⁰ Янковий М.О. Генезис поняття та сутність допиту. *Науковий вісник Київського національного університету внутрішніх справ*. 2007. № 5. С. 185–187. С. 186.

⁴⁰¹ Павлова Н.В. Розслідування шахрайства при укладанні цивільно-правових угод щодо відчуження житла : монограф. Д. : Дніпр. ун-т внутр. справ, 2007. 216 с.

⁴⁰² Калюга Т.О. Розслідування шахрайства у сфері надання туристичних послуг: дис. канд. юрид. наук : (доктора філософії) : 12.00.09 (081 – Право). Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна», Київ, 2019. 264 с.

- визначення місця проведення допиту;
- визначення тактичних прийомів, що будуть застосовуватися при допиті, та підготовка науково-технічних засобів його фіксації;
- визначення учасників проведення допиту;
- забезпечення сприятливих умов для проведення допиту з урахуванням необхідності гарантування безпеки його учасників;
- планування допиту⁴⁰⁵.

При цьому, Г. А. Зорін рекомендує застосовувати спеціальні логіко-психологічні методи при підготовці до допиту, зокрема:

- виокремити домінуючі критерії в оцінці допитуваного;
- виходячи з наявних загальних даних про особу допитуваного, скласти повний список усіх можливих несприятливих наслідків;
- по можливості зібрати додаткові дані про об'єкт і на їх основі доповнити, деталізувати, змінити перелік наслідків;
- при недостатності зазначеної інформації додаткові відомості можна спробувати отримати на початку допиту;
- поставити себе на місце допитуваного та визначити найбільш несприятливі для нього наслідки⁴⁰⁴.

Безсумнівно, такий суб'єкт кримінального процесу, як потерпілий може надати найбільш детальну інформацію про кримінальне правопорушення та осіб, які його вчинили. Він може пояснити певні факти щодо незаконних дій відносно нерухомого майна, спосіб поведінки учасників угоди тощо⁴⁰⁵.

Як показав аналіз судово-слідчої практики та опитування респондентів, потерпілими при вчиненні кримінальних правопорушень, пов'язаних із укладанням цивільно-правових угод відносно нерухомості громадян, виступають:

- самотні пенсіонери похилого віку (42 %);
- особи з певними вадами (7 %);
- учасники АТО, ООС (9 %);

⁴⁰⁵ Криміналістика (курс лекцій) : навчальний посібник / О. В. Лускатов, І. В. Пиріг, В. М. Плетенець, К. О. Чаплинський, Ю. А. Чаплинська. Д. : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2013. 362 с. С. 278–281.

⁴⁰⁴ Зорин Г.А. Проблемы применения специальных логико-психологических методов при подготовке и проведении следственных действий : автореф.дис. докт.юр. наук : 12.00.09 /ВНИИ проблем укрепления законности и правопорядка. М., 1991. 46 с. С. 18.

⁴⁰⁵ Птушкін Д. А. Допит потерпілого при розслідуванні шахрайств відносно об'єктів нерухомого майна громадян: обставини, які підлягають встановленню. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2015. Випуск 34. Ч. 2. С. 99–102. С. 100.

- діти-сироти (5 %);
- особи, які знаходяться на обліку у лікаря-психіатра (6 %) або зловживають спиртними напоями чи наркотичними речовинами (23 %);
- особи, які перебувають в місцях позбавлення волі та психіатричних лікарнях (6 %).

Потерпілими від рейдерських захоплень переважно є особи-підприємці, які володіють контрольным пакетом акцій, та засновники підприємств різного рівня відповідальності (ВАТ, ЗАТ, ТОВ).

При вчиненні кримінальних правопорушень у інвестиційно-будівельній сфері потерпілими стають переважно фізичні особи-інвестори, які вклали гроші у майбутню забудову (64 %); юридичні особи-інвестори, яким шахрайськими діями завдано матеріальної шкоди (5 %); кредитори (2 %); постачальники (1,5 %); проєктувальники (1 %) та ін.

Факторами, що впливають на віктимну поведінку більшості потерпілих є їх довірливість, необачливість та неухважність до документів.

Як правило, допит потерпілого проводиться у безконфліктній ситуації, а показання останнього є достатньо достовірні у зв'язку із зацікавленістю у справі. Тому, найважливішим завданням слідчого на цій стадії є створення сприятливої психологічної «атмосфери»⁴⁰⁶. Для слідчого є дуже важливим аспектом під час допиту встановити психологічний контакт, адже без цього контакту важко отримати необхідну інформацію для розслідування кримінального правопорушення від допитуваного. Крім того, встановлення вказаного контакту є загальним тактичним заходом і без відповідної підготовки, а саме прогнозування та планування допиту буде важко його встановити⁴⁰⁷.

У розрізі даної проблематики слід погодитися із думкою Т. О. Калюги та К. О. Чаплинського, які наголошують на тому, що, починаючи допит потерпілого, доцільно наголосити на щирому співчутті того, що з ним трапилося і підкреслити, що правоохоронними органами держави буде вжито всіх необхідних заходів до найшвидшого встановлення злочинців⁴⁰⁸.

⁴⁰⁶ Птушкін Д. А. Допит потерпілого при розслідуванні шахрайств відносно об'єктів нерухомого майна громадян: обставини, які підлягають встановленню. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2015. Випуск 34. Ч. 2. С. 99-102. С. 100.

⁴⁰⁷ Плетенець В.М. Особливості встановлення психологічного контакту під час допиту. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2016 № 2. С. 244-247. С. 245.

⁴⁰⁸ Калюга Т. О., Чаплинський К. О. Теоретичні та практичні основи розслідування шахрайства у сфері надання туристичних послуг : монографія. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2020. 238 с. С. 122.

Слушною з цього приводу є думка П. Д. Біленчука, який зауважує, що для успішного встановлення психологічного контакту необхідно дотримуватися таких умов:

- 1) індивідуальній підхід до особи допитуваного (вивчення особи, встановлення її темпераменту, інтелекту, вольових якостей, життєвих інтересів та схильностей);
- 2) здійснення психологічної діагностики лінії поведінки, яку вибрав допитуваний, встановлення причин вибраної ним позиції;
- 3) об'єктивна, коректна, доброзичлива поведінка слідчого;
- 4) роз'яснення допитуваному його прав та обов'язків;
- 5) дотримання законних інтересів і прав допитуваного.

Для встановлення психологічного контакту можуть бути використані такі тактичні прийоми, як розмова з допитуваним на сторонню тему, що становить інтерес для нього або слідчого; демонстрація слідчим поінформованості про обставини життя допитуваного, його потреби та інтереси тощо⁴⁰⁹.

Специфіку допиту потерпілого визначає його предмет, який формується, виходячи з механізму кримінального правопорушення в цілому. Зокрема, коло питань, які підлягають встановленню під час допиту, залежить від того, в якому саме сегменті нерухомості вчинено протиправне діяння і яким чином (шляхом застосування обману або насильства, вимагання тощо).

Зокрема, у разі вчинення кримінальних правопорушень, пов'язаних із укладанням угод щодо нерухомості громадян, предметом допиту можуть бути питання, які стосуються статусу нерухомості та власників, а також питання щодо обставин здійснення правочину.

З метою отримання інформації про особу злочинця, у потерпілого необхідно з'ясувати такі питання: 1) коли, за яких обставин потерпілий познайомився з шахраєм; 2) чи був знайомий він із шахраєм раніше, які були відносини; 3) якщо потерпілий не був раніше знайомий із шахраєм, то які зовнішні ознаки цієї особи, чи є факти, що дозволять встановити цю особу (можливо шахраї спілкувалися між собою і викрили себе певною інформацією); 4) хто знав про продаж житлового приміщення; 5) в які ріелторські агентства звертався потерпілий, хто йому рекомендував них, де було розміщено оголошення, хто звертався з приводу придбання нерухомості; 6) чи не передавав потерпілий якихось документів,

⁴⁰⁹ Біленчук П.Д., Гель А.П., Семаков Г.С. Криміналістична тактика і методика розслідування окремих видів злочинів : навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. Київ : МАУП, 2007. 512 с. С. 90–91.

що посвідчують його особистість, ідентифікаційний код, документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно; 7) хто проводив попередній перегляд нерухомого майна, чи був потерпілий присутній при цьому, чи були свідки, які спілкувалися із «покупцями нерухомого майна»; 8) у кого були ключі від квартири, окрім потерпілого; 9) хто конкретно був присутній під час укладання угоди; 10) якщо умовою угоди було надання іншого приміщення, чи не вивозили потерпілого для попереднього показу цього житла⁴¹⁰.

Якщо потерпілим є особа, яка набула або мала намір придбати нерухомість, основними питаннями, що стосуються процесу підшукування об'єкта для купівлі (або тимчасового користування) є: 1) яким чином підшукувався об'єкт нерухомості – самостійно або через ріелтора; 2) якщо самостійно, то яким чином – через оголошення в газетах, вивчалися розміщені на дошках оголошення в будинках, через мережу Інтернет (на якому саме сайті, як велася переписка, які дані потерпілий повідомляв про себе та об'єкт нерухомості, чи є скриншот переписки), які пропозиції були з боку «продавця», скільки об'єктів нерухомості розглядав потерпілий для придбання тощо; 3) якщо підшукування об'єкта нерухомості здійснювалося через ріелтора, то хто його порекомендував потерпілому, з якої він ріелторської контори, потерпілий працював з одним ріелтором, чи їх було декілька, чи укладався договір про надання послуг тощо, чи надавав потерпілий ріелтору документи, що посвідчують особу та правостановлюючі документи на нерухомість, і чи не знімалися з них копії тощо; 4) чи оглядався об'єкт нерухомості, яку потерпілий хотів купити, скільки разів і яке описання цього об'єкту; 5) в якому стані знаходилося житлове приміщення; чи були борги по комунальних виплатам; 6) чи надавалися для ознайомлення потерпілому документи на об'єкт нерухомого майна і чи зв'язав він адресу та технічні дані на цей об'єкт з документами; 7) чому потерпілий вирішив придбати саме цю нерухомість; 8) які були умови угоди; якщо складався договір, то ким саме; 9) коли і де повинна була відбутися угода⁴¹¹.

⁴¹⁰ Птушкін Д.А. Допит потерпілого при розслідуванні шахрайств відносно об'єктів нерухомого майна громадян: обставини, які підлягають встановленню. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2015. Випуск 34. Ч. 2. С. 99–102. С. 101.

⁴¹¹ Птушкін Д.А. Допит потерпілого при розслідуванні шахрайств відносно об'єктів нерухомого майна громадян: обставини, які підлягають встановленню. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2015. Випуск 34. Ч. 2. С. 101–102.

У ситуаціях, коли потерпілого було позбавлено життя через нерухомість, отримання про нього даних може бути отримано через допит рідних, близьких, співробітників та службових осіб різних державних та приватних структур (закладів міністерства охорони здоров'я, правоохоронних органів, ріелторських та нотаріальних контор), знайомих, друзів, колег по роботі та ін.⁴¹². До того ж, як слушно зауважує Д. М. Андріїв, досліджуючи обставини зникнення (вбивства), слідчий повинен паралельно з'ясувати стиль життя потерпілого, його трудову діяльність, місця проживання, стан здоров'я, інші відомості, що вкажуть на те, чи міг потерпілий покінчити життя самогубством, померти з певних причин, загинути в результаті нещасного випадку тощо⁴¹³.

Варто зазначити, що при вчиненні кримінальних правопорушень у сфері будівництва потерпілі та свідки перебувають у спокійній обстановці, тривалий час контактують зі злочинцями, що позитивно впливає на відображення в їх в пам'яті окремих обставин шахрайських дій та відомостей про осіб, які вчинили злочин. Так, потерпілими від шахрайства у сфері житлового будівництва є фізичні особи-інвестори, юридичні особи-інвестори, грошовими коштами яких заволоділи члени організованої групи під зобов'язання здійснити житлове будівництво. До предмету допиту можуть входити наступні обставини:

- місце та час вчинення кримінального правопорушення;
- місцезнаходження фірми-забудовника (компанії-управителя);
- коли і де потерпілий ознайомився з інформацією щодо здійснення забудовником житлового будівництва;
- які дозвільні документи на зайняття будівельною діяльністю було пред'явлено представниками фірми-забудовника (компанії-управителя);
- яку суму грошових коштів фірма-забудовник (компанія-управитель) запропонувала інвестувати в будівництво житлового об'єкта;
- місцезнаходження об'єкта житлового будівництва;
- який договір був укладений між потерпілим та фірмою-забудовником; які додатки долучалися до укладеного договору;
- з ким конкретно потерпілий підписував договір;
- яку форму грошових розрахунків було запропоновано (готівкову або безготівкову), який термін оплати;

⁴¹² Суходубов В.С. Особа потерпілого як елемент криміналістичної характеристики вбивств з метою заволодіння житлом. *Вісник Львівського торговельно-економічного університету*. Юридичні науки. 2018. Вип. 7. С. 258–270. С. 262.

⁴¹³ Андріїв Д. М. Встановлення взаємозв'язку між фактами зникнення або вбивства потерпілого та заволодіння правом власності на житло. *Право і суспільство*. 2011. № 3. С. 199–205. С. 203.

- реквізити розрахункового рахунку, на який були перераховані грошові кошти; протягом якого періоду перераховувались грошові кошти, яка сума;
- які документи можуть підтвердити перерахування грошових коштів;
- з ким, окрім потерпілого, фірма-забудовник в його присутності уклала договори про житлове будівництво;
- чи відомі потерпілому інші особи (довірителі, інвестори), яких було ошукано фірмою-забудовником;
- чи викликала недовіру будівельна діяльність фірми-забудовника; якщо так, то які дії здійснив потерпілий;
- коли і яким чином потерпілому стало відомо, що будівельна компанія не має наміру здійснювати будівництво житлового об'єкта;
- розмір шкоди, завданої потерпілому внаслідок вчинення шахрайських дій;
- інші обставини з урахуванням конкретної ситуації⁴¹⁴.

Дещо інший перелік обставин, які підлягають встановленню, під час допиту потерпілих при розслідуванні самовільного зайняття земельної ділянки чи самочинного будівництва, зокрема: обставини одержання права власності чи користування земельною ділянкою; повнота наявних правостановлюючих документів, причини їх неповноти (коли виготовлялись, який орган державної влади, офіційні грошові внески); чи передавав комусь право землекористування, якщо так, то кому і за яких обставин, на яких умовах; яких осіб підозрює в самовільному зайнятті земельної ділянки (можливо ті звертались до потерпілого з погрозами, пропонували гроші чи інші матеріальні вигоди); як і коли йому стало відомо про незаконні дії (час, від кого поступила інформація про самовільне зайняття земельної ділянки – сусіди, знайомі, працівники, які займались обробленням земель неподалік самовільно зайнятої земельної ділянки, оскільки в майбутньому їм потрібно допитати щодо цього факту); які заходи було вжито у зв'язку з цим (спілкування з особою, яка її захопила, звернення до відповідної інспекції, органів місцевого самоврядування, звернення з повідомленням про це правопорушення до поліції тощо); які об'єкти містились на ділянці, а які були побудовані; які посіви та насадження; в якому стані знаходився поверхневий шар ґрунту тощо⁴¹⁵.

⁴¹⁴ Опанасенко Н.О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Академія адвокатури України. К., 2018. 255 с. С. 142.

⁴¹⁵ Татарин Н. М., Пряхін Є. В. Методика розслідування самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва : монографія. Львів : ЛьвДУВС, 2019. 192 с. С. 131.

У разі зацікавленості потерпілого у розкритті злочину, однак дачі ним неточних, суперечливих показань через сумлінну оману або інших подібного роду причин, метою допиту в такому випадку є усунення в допитуваного пробілів і неточностей у показаннях. З цією метою потерпілому задаються питання, які активізують асоціативні зв'язки, розгляд суміжних подій і обставин, пред'явлення речових доказів і документів, оголошення протоколів і відтворення звуко- або відеозаписів допиту, а також допитують потерпілих на місці події⁴¹⁶.

Схожа тактика застосовується і до допиту свідків. А. Ф. Волобуєв зауважує, що повнота і правдивість показань свідків при розслідуванні кримінальних правопорушень насамперед залежить від вирішення окремих тактичних завдань, серед яких:

- визначення можливої зацікавленості свідків у тих або інших результатах розслідування чи залежності від осіб, які зацікавлені в цьому;
- правильне визначення кола осіб, які володіють інформацією, що має значення для розслідування⁴¹⁷.

У цьому розрізі слід звернути увагу, що згідно матеріалів судово-слідчої практики, нами сформовано групи осіб, які можуть виступати свідками у кримінальних провадженнях, якими найчастіше є:

- 1) особи, які мають відношення до посвідчення і супроводження угод з нерухомістю (нотаріуси, державні реєстратори, ріелтори, представники міграційної служби, ОСББ, співвласники підприємства);
- 2) особи, які мають відношення до будівництва (менеджери будівельної фірми, комірники, водії, робітники, бухгалтери);
- 3) представники органів, що здійснюють нагляд і контроль у сфері нерухомості;
- 4) представники органів державної влади, які здійснювали реєстрацію юридичної особи, видавали ліцензію;
- 5) представники банківських установ;
- 6) особи, які володіють інформацією про злочинну діяльність (випадкові свідки, друзі, родичі підозрюваних).

При цьому, слід наголосити, якщо у провадженнях щодо кримінальних правопорушень, вчинених на вторинному ринку нерухомості, коло свідків в основному стосується осіб, які супроводжували угоду щодо відчуження нерухомості (нотаріуси, ріелтори, державні реєстратори), а також осіб, які

⁴¹⁶ Шепітько В. Ю. Допит : наук.-практ. посіб. Х. : Вид-во «КримАрт», 1998. 35 с. С. 19-20.

⁴¹⁷ Волобуєв А.Ф. Проблеми методики розслідування розкрадань майна в сфері підприємництва. Харків : Вид-во Ун-ту внутр. справ, 2000. 336 с. С. 220.

були знайомі із потерпілими та підозрюваними, коло свідків на первинному ринку нерухомості є набагато ширшим. Наприклад, у кримінальних провадженнях, що стосуються кримінальних правопорушень, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво нерухомості свідками є:

– працівники контролюючих органів і державних регуляторів, а також службові особи, які здійснюють перевірки об'єкта будівництва, забудовників, управителів коштів, підрядників, а також виконують окремі наглядові функції (працівники місцевих органів влади, інспекцій державного архітектурно-будівельного контролю, Держфінпослуг, органів державного пожежного нагляду, податкових органів, банківських установ, органів державного санітарного нагляду, аудитори, ревізори та ін.);

– керівники й бухгалтерські працівники компаній-управителів коштів, забудовників (партнери в механізмі залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю);

– особи, які брали участь у проведенні окремих етапів фінансової діяльності або будівництва (юрисконсульти, секретарі, нотаріуси, касири, банківські службовці, представники охоронних структур, комірники, виконроби, майстри будівельних дільниць, водії та ін.);

– підставні особи, які вказані як засновники, керівники або працівники компаній-управителів коштів, забудовників та ін.⁴¹⁸

У процесі розслідування самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва детальному допиту в якості свідків підлягають такі категорії осіб:

1) власники та користувачі сусідніх земельних ділянок;

2) особи, котрі через свої професійні функції присутні поблизу незаконно зайнятої ділянки (охоронці, інженери, геологи, будівельники, лісники, інспектори рибоохорони тощо);

3) працівники органів державної влади та місцевого самоврядування, до повноважень яких входить землевідведення та контроль за землекористуванням (наприклад, агрономи, землевпорядники місцевих рад, працівники Держгеокадастру, Держгеоінспекції тощо)⁴¹⁹.

⁴¹⁸ Попова І. М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Міністерство внутрішніх справ України. Національна академія внутрішніх справ. К., 2011. 250 с. С. 149.

⁴¹⁹ Татарин Н.М. Допит свідка під час розслідування самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва. *Актуальні питання торії та практики застосування сучасного вітчизняного та міжнародного права*. Матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 11–12 липня 2014 р.). К. : Центр правових наукових досліджень, 2014. С. 101–103. С. 102.

Втім, як свідчить судово-слідча практика та опитування практичних працівників, при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості статус учасників може змінюватися. Особливо це стосується свідків, які в подальшому можуть стати підозрюваними у разі виявлення фактів, що свідчатимуть про їхню причетність до злочинної діяльності. Згідно чинного кримінального процесуального законодавства, такі дії є неприпустимими і зумовлюють у подальшому процесуальні перешкоди у вигляді недопустимості доказів, що були отримані з показань свідка, який надалі був визнаний підозрюваним чи обвинуваченим у кримінальному провадженні.

Слід наголосити, що більшість протиправних дій на первинному та вторинному ринку нерухомості здійснюється представниками організованих злочинних угруповань, куди входять нотаріуси, ріелтори, представники органів державної влади, представники органів контролю за будівельною галуззю та ін.

А. П. Запотоцький до свідків у провадженнях щодо вчинення кримінальних правопорушень на будівництві відносить ще й будівельників, охоронців, водіїв, бухгалтерів тощо; інженерно-технічний персонал; осіб, які брали участь у провадженні слідчих (розшукових) дій як спеціалісти та ін.⁴²⁰

У свою чергу, злочинні дії у сфері іпотечного кредитування вчиняються освіченими особами, які знаються на юриспруденції й економіці та мають високий інтелектуальний потенціал. В основному це працівники банків та інших кредитних установ, які виконують організаційно-розпорядницькі та адміністративно-господарські функції. Лише 10 % припадає на звичайних громадян, які шахрайським шляхом отримують іпотечні кредити.

Як свідчить судово-слідча практика та опитування практичних працівників, у сфері нерухомості активізувалися злочинні угруповання, які професійно займаються провокацією корпоративних конфліктів з метою подальшого розкрадання активів підприємства, чинять насильницькі дії щодо власників таких об'єктів, мають корупційні зв'язки в органах влади й управління, правоохоронних органах та судах, які сприяють незаконному переоформленню прав на об'єкти корпоративної власності та здійснюють «прикриття» такої діяльності. До складу таких груп можуть входити: державні реєстратори, адвокати, судді, держслужбовці, представники правоохоронних органів та ін.

⁴²⁰ Запотоцький А.П. Теоретичні основи та практика розслідування злочинів у сфері будівництва : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. К., 2018. 40 с. С. 21.

Статус вказаних осіб на початку розслідування достатньо складно визначити, тому відіграє важливу роль розуміння ролі допитуваного до початку допиту з метою уникнення істотного порушення прав і свобод людини та низки порушень при проведенні допитів. Цьому сприятиме правильно визначена тактика.

Як відомо, тактика допиту залежить від низки факторів, у тому числі від процесуального становища допитуваного та його особистісних і психологічних якостей, ролі у вчиненому діянні. Особливо ретельно слід продумувати арсенал тактичних прийомів під час допиту підозрюваних осіб, особливо членів ОЗУ, які брали участь у вчиненні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості.

У цьому розрізі слушною є думка авторів, які вважають, що найбільшу цінність мають показання тих осіб, яких, за допомогою правильної тактики, вдалося схилити до співробітництва зі слідством (як правило, такими виступають члени злочинної групи, які виконували другорядні функції). При їх допитах доцільно встановлювати такі обставини:

- чи проводилися спеціальні зустрічі між членами групи для планування злочинної діяльності, обговорення подальших сумісних дій тощо (кількість, місце, час, коло учасників та інше);

- чи мало місце сумісне проведення часу членів групи (сумісний відпочинок, святкування днів народження, хрещення дітей, полювання, рибальня, відвідування сауни тощо) і які питання обговорювалися при цьому;

- наскільки часто проводилися такі зустрічі і які функції (ролі) виконувалися кожним із членів групи^{421, 422}.

А. В. Шаров також відзначає закономірність, при якій частіше допитувалися як підозрювані так звані «підставні особи» – виконавці злочину, а також особи, щодо яких, згодом, кримінальне переслідування було припинено з різних підстав. Натомість, вчений повідомляє і про відмову від показань і змінення у подальшому позиції цих осіб⁴²³.

У криміналістичній літературі беззаперечним є той факт, що найбільш раціональний спосіб дій або найбільш доцільна лінія поведінки слідчого

⁴²¹ Костенко М.В. Вбивства на замовлення: криміналістична характеристика. Харків : Видавець СПД ФО Вапнярчук Н. М., 2006. 160 с.

⁴²² Чередник К.О., Чаплинський К.О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості : монографія. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2020. 244 с.

⁴²³ Шаров А.В. Методика расследования мошенничества в сфере оборота жилья : автореф. дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. М., 2004. 29 с. С. 26.

у процесі збирання, дослідження і використання доказової інформації, реалізується у рамках тактичного прийому⁴²⁴.

М. П. Яблоков вважає, що до основних тактичних прийомів допиту необхідно віднести наступні: демонстрація перед допитуваним можливого механізму вчинення злочину; демонстрація доказів із роз'ясненням їх значення; створення уявлення про перебільшену поінформованість слідчого; приховування поінформованості слідчого від допитуваних; використання елементу раптовості⁴²⁵. Разом з тим, в розрізі використання тактичних прийомів допиту, слід звернути увагу на думку В. М. Плетенця, який справедливо зауважує, що слідчий може стикнутись і з протилежною позицією осіб, зокрема «показною люб'язністю, радістю», намаганнями приховати справжній настрій, ставлення до розслідування. Ці та інші прояви необхідно ретельно аналізувати з позиції того, чого своєю поведінкою намагається досягти відповідний учасник. Правоохоронцям варто усвідомлювати, що кінцевою метою злочинців, переважно, є уникнення кримінальної відповідальності, а проміжними: вплив на добросовісних учасників для відмови їх від раніше даних свідчень, виграш часу для ґрунтовної розробки алібі та позиції захисту, формування у слідчого сумнівів щодо правильності обрання напрямку розслідування тощо. Недостатній рівень цих знань та навичок їх використання, обумовлюють труднощі в орієнтуванні слідчого у ситуації, що може призвести до невірних витрат часу сил та засобів⁴²⁶.

Результати дослідження матеріалів практики дозволяють зробити висновок, що у слідчій практиці під час допиту підозрюваного – члена організованої злочинної групи виникають наступні конфліктні ситуації:

- 1) підозрюваний не визнає своєї вини у вчиненні шахрайства, стверджує, що мало місце порушення цивільно-правових зобов'язань;
- 2) підозрюваний не визнає своєї вини у вчиненні шахрайства, але визнає факт вчинення злочину у сфері господарської або службової діяльності, за який санкція відповідної статті передбачає меншу міру покарання;
- 3) підозрюваний приймає всю вину у вчиненні шахрайства на себе, заперечує факт вчинення злочину у складі організованої злочинної групи;

⁴²⁴ Бахин В.П. Криминалистика. Проблемы и мнения (1962–2002). К., 2002. 268 с. С. 122.

⁴²⁵ Яблоков Н.П. Криминалистика в вопросах и ответах : Учебное пособие. М. : Юристь, 2000. 224 с. С. 153–156.

⁴²⁶ Плетенець В.М. Особливості використання невербальної інформації у подоланні протидії досудовому розслідуванню. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2018. № 1. С. 160–163. С. 161.

4) підозрюваний визнає свою вину частково, заявляє, що не пам'ятає окремих обставин вчинення шахрайства або надає про них завідомо неправдиві свідчення;

5) підозрюваний взагалі відмовляється від дачі свідчень^{427, 428}.

На такі ситуації впливає арсенал тактичних прийомів. Зокрема, у конфліктних ситуаціях дієвим тактичним прийомом може бути застосування відеозапису, що може бути корисним, якщо захист намагатиметься спростувати результати допиту. Наявність доказів про те, що слідча (розшукова) дія проводилася коректно, в рамках процесуального закону, може утримати підозрюваного та захисника від надуманих клопотань та неправильної поведінки як на слідстві, так і в суді⁴²⁹. Застосовувати такий тактичний прийом доцільно у випадках складних допитів або ж таких, що супроводжуються визнанням підозрюваною особою своєї вини, або для фіксації показань потерпілого, який перебуває в важкому стані. Паралельно із аудіо- і відеозаписом слідчий обов'язково веде протокол⁴³⁰.

На наш погляд, найбільш ефективними тактичними прийомами, що впливають на ситуацію допиту в умовах конфліктності, є:

- встановлення психологічного контакту з допитуваним (98 %);
- створення уявлення про поінформованість слідчого щодо обставин справи (38 %);
- використання фактору раптовості (39 %);
- різний темп допиту (42 %);
- пред'явлення речових доказів (81 %);
- допит на місцевості (19 %);
- деталізація показань (61 %);
- оголошення показань інших співучасників (44 %) та ін.

⁴²⁷ Опанасенко Н. О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Академія адвокатури України. Київ, 2018. 255 с. С. 151.

⁴²⁸ Опанасенко Н. О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Академія адвокатури України. Київ, 2018. 20 с.

⁴²⁹ Багмета А.М. Особенности выявления, раскрытия и расследования рейдерских захватов имущественных комплексов : учебно-методическое пособие / под ред. А.М. Багмета, В.В. Бычкова. М. : Академия Следственного комитета Российской Федерации, 2014. 227 с.

⁴³⁰ Криміналістика : підручник / В. М. Глібко, А. Л. Дудніков, В. А. Журавель та ін. / за ред. В. Ю. Шепітька. К. : Ін Юре, 2001. 684 с. С. 437.

Втім, аналіз юридичної літератури показав, що серед всіх тактичних прийомів більшість вчених вказують саме фактор раптовості, який забезпечує наступальний характер не тільки тактичних прийомів, а й розслідування в цілому. В умовах протидії розслідування зазначене набуває особливого значення^{431, 432, 433, 434}.

Враховуючи, що більшість протиправних дій у сфері нерухомості здійснюється у складі злочинних угруповань, важливого значення набуває проведення одночасних допитів, які спрямовані на усунення протиріч в показаннях учасників кримінального процесу (54 % випадків).

Ряд вчених також беззаперечно наголошують, що різні учасники розслідування можуть давати суперечливі показання. Це пояснюється як і швидким перебігом подій під час вчинення кримінального правопорушення, так і приховуванням своєї вини. Тому при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості важливою слідчою (розшуковою) дією є одночасний допит двох раніше допитаних осіб. Ми підтримуємо позицію вчених, які її визначають як самостійну слідчу (розшукову) дію, що проводиться шляхом почергового допиту двох осіб з числа свідків, потерпілих та підозрюваних в присутності один одного з метою встановлення в їхніх показаннях істотних протиріч, які мають значення для встановлення істини по спірних обставинах і в кінцевому рахунку для прийняття законного і обґрунтованого підсумкового рішення у кримінальному провадженні^{435, 436}.

Тактичними прийомами, застосовуваними при проведенні одночасного допиту деякі автори називають наступні:

- деталізація показань учасників одночасного допиту;

⁴³¹ Плетенець В.М. Використання фактору раптовості в умовах протидії розслідуванню. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ ім. Е.О. Дідоренка*. 2020. Вип. 2 (90). С. 239–247. С. 241.

⁴³² Игнатьев М.Е. Фактор внезапности, его процессуальное и криминалистическое значение для расследования преступлений. М. : Юрлитинформ, 2004. 144 с.

⁴³³ Савельева М.В. Теоретические и практические основы использования фактора внезапности в уголовном судопроизводстве : автореф. дис...канд. юрид. наук : 12.00.09. Саратов, 2003. 24 с.

⁴³⁴ Кузьмичев В.С. Научные основы и практика реализации принципа внезапности в следственной деятельности : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Кузьмичев Владимир Сергеевич. Киев, 1986. 18 с.

⁴³⁵ Соловьев А.Б. Очная ставка : лекція. М., 2006. 31 с. С. 12.

⁴³⁶ Сорочан А.В. Особливості проведення окремих слідчих (розшукових) дій при розслідуванні шахрайства на первинному ринку нерухомості. *Юридична наука*. 2019. № 11. С. 178–184.

- пред'явлення доказів з метою активізації пам'яті допитуваних, відновлення асоціативних зв'язків;
- використання правдивих показань раніше допитаних осіб;
- повторення одночасного допиту;
- одночасний допит на місці події;
- тимчасове маскуванню цілей проведення одночасного допиту;
- використання чинника раптовості та ін.⁴³⁷.

Натомість, аналіз криміналістичної літератури показав, що не всі є прихильниками одночасного допиту. Зокрема, В. В. Альошин стверджує, що до порівняно недавнього часу пред'явити особі як доказ свідчення інших учасників процесу, не вдаючись до одночасного допиту, можна було лише такими способами: усним переказом, пред'явленням протоколу допиту чи звукозапису показань. Проте все це, у тому числі і звукозапис, у багатьох випадках сприймалися як фальсифікований прийом слідчого. З поширенням та доступністю відеозапису проблему можна вважати вирішеною, тому до одночасного допиту доцільно вдаватися лише у виняткових випадках. На думку вченого, «очна ставка» – це результат невдало проведеного допиту⁴³⁸.

Хоча в науковій літературі і існують думки з приводу недоцільності проведення одночасного допиту у разі надання неправдивих показань обох учасників допиту, натомість, підтримуємо думку А. В. Сорочан, яка наголошує, що проведення одночасного допиту між двома особами, які дають свідомо неправдиві показання, можливе, але за певними правилами і в тому випадку, якщо ці особи по одних епізодах говорять правду, а по інших – неправду. Тому основними завданнями, для досягнення яких проводилась дана процесуальна дія при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості були наступні:

- з'ясування причин суперечностей в показаннях допитаних та їх усунення – 63 %;
- викриття одного з допитуваних у дачі неправдивих показань – 43 %;
- посилення позиції сумлінних учасників допиту, які надали правдиві показання – 67 %;
- додаткова перевірка й закріплення показань свідків, потерпілих та підозрюваних – 43 %⁴³⁹.

⁴³⁷ Криміналістика : учебник / Савельева М.В., Смушкин А.Б. М. : Издательский дом «Дашков и К», 2009. 608 с. С. 166.

⁴³⁸ Алешин В.В. Проблемы теории и практики расследования преступлений, сопряженных с отчуждением жилья граждан : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. 1999. 225 с.

⁴³⁹ Сорочан А.В. Особливості проведення окремих слідчих (розшукових) дій при розслідуванні шахрайства на первинному ринку нерухомості. *Юридична наука*. 2019. № 11. С. 178–184. С. 179.

Якщо допити учасників кримінального провадження спрямовані на отримання доказів, то на перевірку вже отриманих доказів спрямовані слідчий експеримент та пред'явлення для впізнання⁴⁴⁰.

Серед слідчих (розшукових) дій, спрямованих на отримання інформації зі змішаних джерел, найпоширенішим є пред'явлення для впізнання.

Криміналістичні завдання пред'явлення для впізнання, на відміну від його криміналістичної мети, вказують на фактичний зміст слідчої (розшукової) дії і характеризують її зовнішній зміст. До таких завдань пред'явлення для впізнання можуть бути віднесені отримання доказів, в тому числі тих, які дозволяють зробити оцінку раніше отриманих доказів, виявлення нових джерел інформації, що має значення для розслідування, вивчення особи, яка впізнає і особи, впізнання якої здійснюється, вивчення обставин кримінального правопорушення тощо⁴⁴¹. Разом з тим, як і для будь-якої слідчої (розшукової) дії, пред'явлення для впізнання повинно проводитися із дотриманням критеріїв допустимості. Адже порушення закону, що безпосередньо пов'язане зі встановленою законом формою збирання та фіксації відомостей та породжує сумніви в істинності змісту отриманих фактичних даних, зумовлює визнання доказу недопустимим⁴⁴².

Наприклад, В. І. Фаринник наголошує на тому, що не завжди дотримується така обов'язкова умова, як пред'явлення осіб, які не мають різних відмінностей у віці, зовнішності й одязі. Нерідко особи, яких запрошує слідчий для участі у цій слідчій (розшуковій) дії, мають зовні охайний вигляд, а в підозрюваної у вчиненні злочину особи, яку доставляють із слідчого ізолятора для проведення впізнання, відсутні шнурки та ремінь, голова поголена, є інші характерні ознаки, що свідчать про її перебування у місцях попереднього ув'язнення (інколи навіть забували зняти наручники). Подібні обставини недвозначно «натякають» свідку або потерпілому щодо суб'єкта «правильного» впізнання⁴⁴³.

⁴⁴⁰ Капліна О.В. Проблеми вдосконалення нормативного регулювання проведення слідчих (розшукових) дій. *Вісник кримінального судочинства*. 2015. № 1. С. 40–48. С. 42.

⁴⁴¹ Пред'явлення особи для впізнання за ознаками голосу та мовлення під час досудового розслідування : метод. рек. / [М. П. Климчук, А. А. Саковський, Р. М. Дударець та ін.]. К. : Нац. акад. внутр. справ, 2019. 60 с. С. 7.

⁴⁴² Гриненко К. В. Допустимість доказів, отриманих під час пред'явлення особи для впізнання. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2020. Випуск 4 (33). С. 104–109. С. 105.

⁴⁴³ Фаринник В. І. Забезпечення прав та свобод людини при доказуванні у кримінальному провадженні. *Європейські стандарти кримінального судочинства* : матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Донецьк, 27 вересня 2013 р.). Донецьк : ДЮО МВС України, 2014. С. 6–10. С. 8.

І. А. Солодов також звертає увагу на низьку достовірність традиційно використовуваних способів впізнання особи, застосування яких у багатьох випадках призводило до отримання недостовірних результатів і тягло за собою засудження невинних осіб, яких у подальшому доводилося реабілітувати⁴⁴⁴.

У цьому розрізі КПК України покладає на слідчого, прокурора ряд обов'язків. Зокрема, слідчий повинен перевірити наявність можливості впізнавати у впізнаючого шляхом з'ясування ознак, характерних рис, особливостей, за яких особа впізнає правопорушника. Недотримання такої вимоги виключає можливість достовірно дізнатися про момент формування у впізнаючого думки про особу, яку необхідно впізнати⁴⁴⁵. Тобто під час попереднього допиту особи в обов'язковому порядку досліджуються питання первинного сприйняття нею об'єктів, впливу різнобічних об'єктивних і суб'єктивних чинників. До об'єктивних чинників належать умови, за яких відбувався процес сприймання події: її тривалість, динаміка, погодні умови, освітленість, технічні засоби спостереження тощо. Суб'єктивні фактори – психічний стан спокою або хвилювання, значущість ситуації для спостерігача, стан органів чуття, вік, стать, соціальний і професійний статус, інтелектуальний розвиток тощо. Під час допиту встановлюються питання, що стосуються зовнішності, мови, ходи особи, яку має впізнати, а також всі можливі ознаки, які характеризують людину як особистість. При допиті на запитання про можливість впізнання особи, яка раніше спостерігалася, має бути отримана лише позитивна категорична відповідь із зазначенням конкретних прикмет, які запам'яталися⁴⁴⁶.

В контексті даної проблематики слід погодитися із О. В. Коршуном, що обрання виду і форми пред'явлення для впізнання залежить від механізму вчинення кримінального правопорушення у сфері нерухомості, психологічного настрою впізнаючого та вірогідності впливу на нього з боку особи, яка пред'являється для впізнання. Так, при розслідуванні шахрайств у сфері нерухомості для впізнання найчастіше пред'являють предмети, документи та особи «в натурі». При наявності насильницьких дій

⁴⁴⁴ Солодов І. А. Проблемы обеспечения достоверности опознания человека при расследовании. *Вестник Воронежского государственного университета*. Серия Право. 2010. № 1. С. 499–505. С. 500.

⁴⁴⁵ Чупрікова І.Л. Деякі особливості процедури допиту та пред'явлення для впізнання, які впливають на допустимість отриманих результатів. *Право і суспільство*. 2015. № 6 (3). С. 192–196. С. 194.

⁴⁴⁶ Галаган В. І. Процесуальний порядок і тактика пред'явлення для впізнання поза візуальним спостереженням того, кого впізнають : монографія / В. І. Галаган, І. В. Басиста. К. : КНУВС, 2007. 236 с. С. 117–118.

(з метою заволодіння нерухомістю) доцільно проводити впізнання особи шляхом позавізуального контакту. Якщо потерпілого тримали у неволі в умовах, що дозволяли сприймати тільки голос і мову злочинців, рекомендовано проводити впізнання за ознаками голосу та мови за допомогою фонограми, а також відеозапису, який супроводжується звуком⁴⁴⁷.

Як показав аналіз судово-слідчої практики, об'єктами впізнання під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, найчастіше є:

- особа, яка виступала від імені «підставного» власника нерухомості (36 %);
- особа, яка виступала від імені покупця (31 %);
- особа, яка виступала в ролі нотаріуса, ріелтера (18 %);
- особа, яка виступала в ролі керівника будівельної компанії, менеджера, який демонстрував майбутні об'єкти забудови (12 %);
- інші особи (24 %);
- предмети (38 %);
- фотографії (18 %);
- відеозаписи (8 %);
- приміщення (місця утримання власника нерухомості на час здійснення правочинів щодо його нерухомості, фіктивна нотаріальна контора або ріелтерське агентство (11 %);
- ділянки місцевості (11 %).

Під час безпосереднього пред'явлення найбільш доцільними тактичними прийомами є спостереження за поведінкою свідків, потерпілих і підозрюваних, а також його проведення поза візуальним спостереженням⁴⁴⁸.

Не менш важливою слідчою (розшуковою) дією є слідчий експеримент, який проводиться з метою перевірки можливості й способу вчинення (за певних умов) тих чи інших дій⁴⁴⁹ та за тактикою свого проведення є однією з найбільш складних СРД. Це пояснюється різними

⁴⁴⁷ Коршун О. В. Теоретичні та праксеологічні засади методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.09. ПрАТ «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом», Київ, 2021. 20 с. С. 12.

⁴⁴⁸ Єфімов М. М. Теоретичні та практичні засади методики розслідування кримінальних правопорушень проти моральності : дис. д-ра юрид. наук : 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2021. С. 270. 514 с.

⁴⁴⁹ Чаплинська Ю.А. Слідчий експеримент (організаційний аспект). *Криміналістичний вісник*. 2013. № 1. С. 43–48. С. 44.

факторами: великою кількістю учасників, застосуванням різноманітних засобів, проведенням експериментальних досліджень. Тому у криміналістичній літературі цьому питанню присвячено багато праць. Певна річ, важливість досліджень учених у даному аспекті є беззаперечною. Водночас ця процесуальна дія має певну специфіку, яка потребує додаткового висвітлення^{450, 451}.

Т. М. Балицький визначає специфіку слідчого експерименту як самостійної слідчої (розшукової) дії в тому, що тільки для неї є характерним вчинення операцій, адекватних тим, що мали місце в момент передбачуваної події. Таку позицію, за результатами проведеного анкетування, підтримали 100 % респондентів⁴⁵².

На думку І. М. Лузгіна, в основі слідчого експерименту покладається експериментальний метод дослідження фактів і явищ, що полягає у такому вивченні об'єкта, коли дослідник активно впливає на нього шляхом створення штучних умов, необхідних для виявлення відповідних властивостей, або шляхом зміни процесу у певному напрямі. Змістом цього методу є будь-які випробування, за допомогою яких виокремлюють явище, що цікавить, з різноманіття інших і пізнають його природу, сутність і походження, що дозволяє дійти достовірного висновку щодо можливості існування у схожих умовах аналогічного явища у минулому або майбутньому⁴⁵³.

Слід визнати, що успіх слідчого експерименту, як і будь-якої слідчої (розшукової) дії залежить від якісної підготовки, що включає в себе: визначення мети та підстав для проведення цієї слідчої (розшукової) дії; обрання сил та засобів, які будуть задіяні під час проведення слідчого експерименту; визначення часу та місця його проведення; продумування тактики дій, особливо у разі виникнення конфліктної ситуації; забезпечення безпеки учасникам проведення слідчого експерименту тощо.

⁴⁵⁰ Єфімов М.М. Тактика слідчого експерименту при розслідуванні злочинів проти моральності. *Підприємство, господарство і право*. 2017. № 6. С. 197–200. С. 197.

⁴⁵¹ Стратонов В.М., Чесакова М.С. Тактика проведення слідчого експерименту в умовах протидії розслідуванню злочинів. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького : Журнал. Серія Право*. 2018. № 5(17). С. 139–144. С. 140.

⁴⁵² Балицький Т.М. Слідчий експеримент в системі слідчих (розшукових) дій у кримінальному провадженні України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.09. Національний університет державної податкової служби України, Ірпінь, 2015. 20 с. С. 7.

⁴⁵³ Лузгин И.М. *Методологические проблемы расследования*. М. : Юрид. лит., 1973. 216 с.

При цьому, традиційно проведення слідчого експерименту умовно поділяється на три етапи: підготовчий, робочий та заключний, на кожному з яких слідчий повинен враховувати специфічні обставини, які слід з'ясувати під час проведення слідчої (розшукової) дії, про яку йде мова^{454, 455, 456}. Як свідчить практика, на кожному з етапів може виникнути конфліктна ситуація між слідчим та особою показання якої перевіряються, тому необхідно правильно на неї реагувати.

Однією з головних умов результативного та ефективного проведення слідчого експерименту є якісна, ретельна та всебічна підготовка до його проведення. Слідчий експеримент, у порівнянні з іншими слідчими діями, вимагає, як правило, більш ретельнішої підготовки, залучення великої кількості учасників, підбору необхідних матеріалів, багатократного проведення випробувань у різних умовах та ін. Проте отримані результати далеко не завжди дозволяють слідчому зробити безперечні, категоричні та однозначні висновки стосовно тієї чи іншої події (факту). Тому відсутність підготовчих заходів призводить до поверховості та неповноти експериментально-дослідницьких дій.

Підготовчий етап починається з моменту прийняття рішення про проведення експерименту і включає діяльність слідчого як до виїзду на місце проведення слідчої (розшукової) дії, так і на місці дослідницьких випробувань.

1. До виїзду на місце проведення слідчого експерименту слідчий повинен здійснити такі підготовчі дії:

- вивчити матеріали кримінального провадження;
- прийняти рішення про проведення слідчого експерименту;
- визначити мету слідчої (розшукової) дії та факти, які підлягають перевірці;
- визначити завдання та способи проведення експериментальних дій;
- за необхідності провести додатковий або повторний допит особи, яка буде брати участь у експериментальних (дослідницьких) діях;

⁴⁵⁴ Ковальова Н. Г. Особливості тактики слідчого експерименту під час розслідування самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва. *Вісник Харківського Національного університету внутрішніх справ*. Харків. 2014. Вип. 2(65). С. 74–80. С. 77.

⁴⁵⁵ Белкин Р. С. Эксперимент в следственной, судебной и экспертной практике. М. : «Юрид. лит.», 1964. 223 с.

⁴⁵⁶ Чернецький О. К. Результати слідчого експерименту, та їх доказове значення. *Наукові записки Таврійського національного університету ім. В.І. Вернадського: «Юридичні науки»*. 2013. № 1. Том 26 (65). С. 464–471.

- отримати добровільну згоду на участь у експерименті (за умови, якщо участь вказаної особи є обов'язковою) та встановити відношення її до цього заходу;
- виявити мотиви погодження на участь у цій слідчій (розшуковій) дії;
- попередньо ознайомитися (за необхідності) з місцем проведення слідчого експерименту, щоб добре орієнтуватися у навколишній обстановці при проведенні слідчої (розшукової) дії;
- визначити найсприятливіше місце, час та умови слідчого експерименту, які повинні максимально бути наближеними до обстановки, що перевіряється. Так, експерименти по визначенню можливості сприйняття якогось факту, як правило, проводяться на тому ж місці де і відбувалася подія, приблизно у той самий час. Однак, місце проведення експерименту може й не мати принципового значення (наприклад, перевірити професійні вміння і навички злочинця намалювати купюру або підробити документ можна у будь-якому зручному місці). Якщо експериментальні випробування планується провести на території підприємств, організацій чи установ, а так само на об'єктах приватної власності громадян, слідчому рекомендується погодити це питання з відповідними керівниками цих установ або приватними власниками;
- підібрати конкретний склад учасників слідчої дії та визначити функції кожного з них (у тому числі за необхідності завчасно залучити необхідну кількість понятих);
- визначити черговість проведення експерименту, якщо декілька членів злочинного угруповання виявили бажання взяти участь у цій слідчій (розшуковій) дії;
- за необхідності здійснити реконструкцію обстановки в цілому або окремих об'єктів для проведення слідчої (розшукової) дії;
- підготувати (підібрати або виготовити) об'єкти, які необхідні для проведення дослідницьких випробувань (як зазначалося раніше, усі об'єкти, які представляють будь-яку загрозу життю та здоров'ю учасникам експерименту, повинні бути замінені копіями або предметами-аналогами);
- завчасно продумати доставку зазначених об'єктів до місця експерименту та перевірити їх стан;
- визначити та підготувати необхідні науково-технічні й допоміжні засоби, транспорт, засоби зв'язку;
- за необхідності ознайомитись зі спеціальною літературою або отримати консультації у спеціалістів (фахівців) з метою набуття відповідних спеціальних знань і навичок та створення відповідних умов слідчого експерименту;
- скласти письмовий план проведення слідчої дії.

2. На місці проведення експериментальних дій слідчий повинен здійснити такі організаційні заходи:

- попередньо оглянути місце дослідницьких дій та організувати охорону місця проведення слідчого експерименту та гарантувати безпеку його учасникам;

- зафіксувати обстановку, у якій будуть відбуватися дослідницькі випробування;

- видалити з місця проведення слідчої дії усіх сторонніх осіб, які не мають прямого відношення до експерименту;

- перевірити відповідність (схожість) умов слідчого експерименту з тими, у яких відбувалася подія, яка підлягає перевірці;

- за необхідності провести нову реконструкцію обстановки;

- роз'яснити усім учасникам слідчого експерименту їхні права та обов'язки;

- провести інструктивну нараду серед усіх учасників слідчої (розшукової) дії, зокрема, роз'яснити мету та зміст досліджень, порядок проведення експериментальних дій, обов'язки учасників, попередити про неприпустимість розголошення даних слідчого експерименту тощо;

- визначити засоби фіксації слідчої (розшукової) дії та способи зв'язку між учасниками слідчого експерименту;

- визначити порядок проведення експерименту.

Після проведення усіх необхідних організаційно-підготовчих заходів слідчий пропонує усім учасникам слідчої (розшукової) дії зайняти визначені місця і відповідно до поставлених задач, виду та змісту випробувань, переходить до *робочого етапу* слідчого експерименту⁴⁵⁷.

Д. Д. Заяць наголошує, що протидія розслідуванню злочину у ході проведення слідчого експерименту виявляється, в тому числі, у змові, обмові, самообмові і лжесвідчення, які є результатом настанови на дачу неправдивих показань. Тому слід використовувати тактичні прийоми для викриття вказаних вище фактів протидії розслідуванню злочинів, зокрема реверсивне відтворення показань, використання «негативних обставин», деталізація пояснень та демонстрації дій, реконструкція обстановки з попереднім змінюванням обстановки, в якій відбувалася досліджувана подія, спостереження за дезадаптивною поведінкою особи, показання якої перевіряються⁴⁵⁸.

⁴⁵⁷ Чаплинський К.О. Організація і тактика слідчих дій при розслідуванні злочинів, учинених організованими злочинними угрупованнями : монограф. Д. : Юрид. акад. М-ва внутр. справ, 2004. 192 с.

⁴⁵⁸ Заяць Д.Д. Ситуаційний підхід до тактики перевірки показань на місці : автореф. дис. на здоб. наук. ступ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.09. Харків, 2005. 20 с. С. 14.

Разом із тим, під час розслідування багатоепізодних кримінальних проваджень, складних злочинів, особливо тих, які вчиняються організованими злочинними угрупованнями та злочинними організаціями і мають масштабний (територіально) характер, слідчий експеримент ускладнюється за всіма виявленими епізодами злочинної діяльності через дефіцит часу та недостатність необхідних сил і засобів. У таких випадках доцільно обов'язково проводити цю слідчу (розшукову) дію на місцях вчинення найбільш складних і значних для кримінального провадження епізодів злочинної діяльності групи, а за іншими епізодами – обмежитися ретельним слідчим оглядом, додаючи до нього схеми (креслення, графіки, діаграми), власноруч виконані злочинцями, в яких відображаються усі суттєві риси та особливості місць подій і динаміка окремих злочинних дій⁴⁵⁹.

Слід підтримати В. О. Коновалову, яка відмічає, що слідчий, насамперед, повинен визначити доцільність проведення експерименту. Для цього потрібно піддати аналізу: можливість шляхом дослідів перевірити версію; можливість залучення для його проведення певних осіб; можливість відтворення обстановки, яка необхідна для експерименту; допустимість проведення експерименту з процесуальних і етичних вимог⁴⁶⁰. Доцільність проведення слідчого експерименту визначається можливістю перевірки цих фактів досвідченим шляхом⁴⁶¹.

Виходячи з цього, визначимо види слідчого експерименту, які є найбільш доцільними у провадженнях щодо кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Зокрема, найпоширенішим є проведення слідчого експерименту для встановлення механізму вчиненого протиправного діяння (64 %). Слідчий експеримент для визначення меж поінформованості злочинців й свідків про злочинну подію складає 19 %, а для встановлення протиріч в показаннях потерпілих, підозрюваних і свідків – 15 %. Слідчий експеримент для встановлення можливості виконання певних дій та володіння певними знаннями та навичками є найрідшим і проводився лише у 9 % випадків.

⁴⁵⁹ Чаплинський К.О. Тактичне забезпечення проведення слідчих дій : монографія. Дніпропетровськ : Дніпр. держ. ун-т внут. справ ; Ліра ЛТД, 2011. 496 с. С. 425.

⁴⁶⁰ Коновалова В. Е. Психология в расследовании преступлений. Харьков : Изд. объединение «Вища школа», 1978. 144 с. С. 110.

⁴⁶¹ Рогатинська Н. Деякі особливості проведення слідчого експерименту у кримінальному провадженні. Актуальні проблеми правознавства. 2016. Випуск 2. С. 149–153. С. 150.

3.3. Теоретичні та практичні проблеми використання спеціальних знань у кримінальному провадженні

Однією з причин, через які кримінальні правопорушення залишаються нерозкритими, є недостатнє використання допомоги осіб, які володіють спеціальними знаннями⁴⁶². Залучення відповідних спеціалістів для проведення процесуальних дій забезпечує максимальну їхню ефективність.

Натомість, аналізуючи юридичну літературу у цьому напрямку^{463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471}, можна побачити, що, не дивлячись на достатньо плідну працю низки вчених в напрямку дослідження проблеми використання спеціальних знань в методиці розслідування злочинів, дотепер немає єдиного погляду щодо поняття та форм використання спеціальних знань. До того ж, вчені по-різному відносяться до змістової складової цієї наукової категорії.

Так, на думку Б. В. Романюка, спеціальні знання – це сукупність науково обґрунтованих відомостей окремого (спеціального) виду, якими

⁴⁶² Моисеев А.М. Проблемы, связанные с привлечением судебного эксперта к участию в уголовном производстве. *Ученые записки Таврического национального университета имени В.И. Вернадского*. Серия: Юридические науки. Симферополь, 2014. Т. 27. № 3. С. 194–203. С. 197.

⁴⁶³ Тальянчук І.С. Види та кримінально-правові ознаки злочинів у сфері земельних відносин. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. Випуск 65. № 2. С. 659–667.

⁴⁶⁴ Грамович Г.И. Тактика использования специальных знаний в раскрытии и расследовании преступлений : учеб. пособие. Мн. : МВШ МВД СССР, 1987. 66 с.

⁴⁶⁵ Костицький М.В. Використання спеціальних психологічних знань у радянському кримінальному процесі : навч. посіб. К., 1990. 88 с.

⁴⁶⁶ Марчак В.Я. Використання спеціальних психологічних знань у досудовому слідстві : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Нац. акад. внутрішніх справ України. Київ, 2003. 20 с.

⁴⁶⁷ *Експертизи у судовій практиці* / За заг. ред. В.Г. Гончаренка. К. : Юрінком Інтер, 2004. 388 с.

⁴⁶⁸ Іщенко А.В., Красюк І.П., Матвієнко В.В. Проблеми криміналістичного забезпечення розслідування злочинів : монографія. К. : НАВСУ, 2002. 212 с.

⁴⁶⁹ Чорноус Ю.М. Слідчі дії: поняття, сутність, напрями розвитку та удосконалення : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / К. : НАВСУ, 2005. 245 с.

⁴⁷⁰ Пиріг І.В. Теорія і практика використання спеціальних знань при розслідуванні розкрадань вантажів на залізничному транспорті : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Київський національний університет внутрішніх справ. К., 2006. 201 с.

⁴⁷¹ Коваленко В.В. Актуальні проблеми застосування науково-технічних засобів спеціалістами при провадженні слідчих дій. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національна академія внутрішніх справ України, К., 2004. 253 с.

володіють особи (спеціалісти) у межах будь-якої професії в різних галузях науки, техніки, мистецтва та ремесла⁴⁷². А. А. Ейсман зауважує, що спеціальні знання – це знання не загальновідомі, не загальнодоступні, такі, що не мають масового поширення, тобто це знання, якими володіє обмежене коло спеціалістів⁴⁷³. Схожої позиції дотримується й Г. М. Надгорний, який також акцентує увагу, що спеціальні знання не відносяться до загальновідомих, вони створюють основу професійної підготовки з наукових, інженерно-технічних і виробничих спеціальностей, а також є не загальновідомими і необхідні для заняття будь-якими іншими видами діяльності⁴⁷⁴. А вже В. С. Кузьмічов і І. В. Пиріг під спеціальними знаннями розуміють сукупність теоретичних знань, практичних умінь і навичок у галузі науки, техніки, мистецтва чи ремесла, набутих у результаті спеціальної теоретичної підготовки або професійного досвіду роботи, що використовуються з метою розкриття, розслідування та запобігання злочинам⁴⁷⁵.

В контексті даної проблематики варто звернути увагу на дослідження Г. С. Бідняк, яка узагальнюючи дефініцію «спеціальні знання», виділяє такі їх основні ознаки:

- 1) становлять комплекс знань і навичок у різних галузях;
- 2) складаються з системи відомостей з галузі науки, техніки та інших сфер людської діяльності;
- 3) використовуються на досудовому розслідуванні та судовому провадженні у випадках та в порядку, визначених кримінально-процесуальним законодавством;
- 4) їх використання здійснюється у взаємозв'язку із науково-технічними засобами;
- 5) реалізуються визначеним суб'єктом кримінального судочинства в процесі практичної діяльності, спеціальної підготовки з урахуванням

⁴⁷² Романюк Б. В. Сучасні теоретичні та правові проблеми використання спеціальних знань у досудовому слідстві : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / К. : НАВСУ, 2002. 222 с. С. 8.

⁴⁷³ Эйсман А.А. Заключение эксперта. Структура и научное обоснование. М. : Юрид. лит., 1967. 147 с. С. 91.

⁴⁷⁴ Надгорный Г. М. Гносеологические аспекты понятия «специальные знания». *Криминалистика и судебная экспертиза* : Республ. межведомственный научно-методический сборник. К. : Вища школа. Издательство при Киевском университете, 1980. Вып. 21. С. 37–42. С. 42.

⁴⁷⁵ Кузьмічов В.С., Пиріг І.В. Використання спеціальних знань при розслідуванні розкрадань вантажів на транспорті : монографія. Д. : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ; Ліра ЛТД, 2008. 168 с. С. 14.

професійного досвіду і засновані на системі теоретичних знань у відповідній галузі;

6) як правило, їх реалізація вимагає значних витрат часу й інтелектуальних зусиль;

7) сприяють розробці технічних засобів і прийомів роботи з доказами та встановленню вагомих обставин, що мають значення для доказування⁴⁷⁶. На нашу думку, вчена достатньо ґрунтовно підійшла до виокремлення складових категорії «використання спеціальних знань» і такий підхід можна взяти за основу.

Згідно кримінальному процесуальному законодавству, використання спеціальних знань проявляється у залученні спеціаліста до участі у слідчих (розшукових) діях і при призначенні та проведенні судової експертизи. Між тим, аналіз криміналістичної літератури свідчить, що реальні потреби та напрямки застосування спеціальних знань у стадії досудового розслідування є набагато ширшими і більшість авторів допускають використання спеціальних знань у практиці розслідування як у процесуальних, так і в непроцесуальних формах^{477, 478}.

До основних процесуальних форм застосування спеціальних знань і технічних засобів ряд вчених відносять: а) безпосереднє використання їх слідчим, прокурором (у тому числі криміналістом) і складом суду при виконанні своїх процесуальних функцій збирання, дослідження й оцінки доказів; б) участь спеціалістів при провадженні слідчих (розшукових) дій; в) призначення і провадження судових експертиз.

До непроцесуальних – консультативну та довідкову діяльність суб'єктів спеціальних знань (усну чи у вигляді довідок); проведення ревізійних чи аудиторських дій; участь суб'єктів спеціальних знань в ОРЗ; попередні дослідження матеріальних об'єктів спеціалістами й експертами (в усній чи письмовій формі); результати перевірок за криміналістичними обліками (у вигляді довідок)⁴⁷⁹.

⁴⁷⁶ Бідняк Г. С. Використання спеціальних знань при розслідуванні шахрайств : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2018. 218 с.

⁴⁷⁷ Калюга Т.О. Особливості участі спеціаліста в огляді документів під час розслідування шахрайства у сфері надання туристичних послуг. *Актуальні питання теорії та практики криміналістичної науки* : матеріали наук.-практ. семінару (м. Дніпро, 16 трав. 2018 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2018. С. 182–186. С. 184.

⁴⁷⁸ Россинская Е. Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Норма, 2008. 688 с.

⁴⁷⁹ Лисиченко В.К., Циркаль В.В. Использование специальных знаний в следственной и судебной практике : учеб. пособие. Киев : КГУ, 1987. 100 с. С. 50–51.

Нерозповсюдженими, але достатньо результативними під час розслідування кримінальних правопорушень зазначеної категорії можна вважати такі форми використання спеціальних знань, як: присутність слідчого при проведенні експертизи; допит експерта; проведення відомчих перевірок⁴⁸⁰.

В. В. Семенов непроцесуальні форми використання спеціальних знань класифікує в залежності від напрямку діяльності фахівця: консультації, науково-технічна допомога, контрольньо-перевірочна діяльність, дослідницька робота⁴⁸¹. У свою чергу, О. О. Волобуєва додає, що гарантією раціонального експертного дослідження і процесу розслідування в цілому є також отримання консультації фахівця щодо формулювання питань експерту⁴⁸².

Натомість, є й супротивники прив'язки до процесуальної чи не процесуальної форми використання спеціальних знань. Так, не здійснюючи таку прив'язку, В. О. Образцов акцентує, що спеціальні знання та навички обізнаних осіб використовуються шляхом:

- 1) залучення для участі у процесуальних та інших діях;
- 2) проведення судових експертиз;
- 3) проведення документальних ревізій, перевірок, обстежень;
- 4) одержання довідок та консультацій;
- 5) витребування та використання документів, що складаються обізнаними особами у процесі службової діяльності;
- 6) допиту обізнаних осіб як свідків або експертів (щодо проведеної ними експертизи)⁴⁸³.

Як показали наші дослідження, до найбільш поширених форм використання спеціальних знань під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості можна віднести такі: безпосереднє використання уповноваженою особою спеціальних знань під час розслідування

⁴⁸⁰ Гукова І.А. Криміналістична характеристика та особливості розслідування шахрайства у сфері надання послуг із працевлаштування : дис. док-ра філософії (081 – Право). Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, Дніпро, 2021. 253 с. С. 161.

⁴⁸¹ Семенов В.В. Спеціальні знання в розслідуванні злочинів (зміст, організація використання) : автореф. дис. на здобуття канд. юрид. наук : 12.00.09. Київський національний університет внутрішніх справ, Київ, 2006. 20 с. С. 7.

⁴⁸² Волобуєва О.О. Взаємодія слідчого з фахівцями під час збору інформації про особу, що скоїла злочин : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Київський національний ун-т внутрішніх справ. К., 2006. 236 с. С. 148.

⁴⁸³ Криміналістика : учебник / Ашмарина Е.М., Богомолова С.Н., Лазари А.С. и др.; Под ред. В.А. Образцова. – М. : «Юрист», 1999. 733 с. С. 380.

(96 %), призначення і проведення судових експертиз (100 %), участь спеціаліста при проведенні слідчих (розшукових) дій (67 %), використання консультативної допомоги спеціаліста (56 %).

Говорячи про консультативно-довідкову допомогу спеціаліста під час розслідування даної категорії кримінальних правопорушень, слід сказати, що вона організовується найчастіше для ознайомлення з умовами і правилами роботи тієї чи іншої організації, до розслідування незаконної діяльності якої приступає слідчий⁴⁸⁴.

Потреба в допомозі спеціаліста-консультанта виникає на початковому етапі розслідування, коли слідчому необхідно одержати консультацію з спеціальних термінів та економічних категорій, механізму господарювання, сутності господарських процесів та операцій, оцінки економічної діяльності, вказівок, рішень, у зв'язку з аналізом стану обліку, звітності, механізму їх формування, правильності їх складання, вивчення порядку обліку і руху товарноматеріальних цінностей, фінансів, відображення в документах фактів, що мають ознаки порушень економічних процесів. Спеціаліст допоможе слідчому виявити і простежити порушення економічних зв'язків у діяльності суб'єктів господарювання, поставити питання експерту, визначити завдання ревизорам, надасть допомогу в роз'ясненні призначення і характеристики документів, їх взаємозв'язку при відображенні фінансово-господарських операцій, порядку заповнення і строку проходження для фіксації у звітних реєстрах, а також строків і місця збереження. Безпосередньо при проведенні виїмки спеціаліст допоможе у визначенні певних документів, складанні їх комплектності і необхідного обсягу⁴⁸⁵.

Незважаючи на поширеність процесуальних форм використання спеціальних знань (призначення і проведення судових експертиз, участь спеціаліста при проведенні процесуальних дій), важливу роль при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості відіграє консультативно-довідкова допомога спеціаліста, який допомагає отримати інформацію консультативного характеру про:

- порядок укладання угод щодо відчуження нерухомості;
- права й обов'язки сторін у сфері нерухомості;

⁴⁸⁴ Павлова Н. В., Птушкін Д. А., Чаплинський К. О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян : монографія. Дніпро : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2019. 190 с. С. 132.

⁴⁸⁵ Розслідування злочинів у сфері господарської діяльності: окремі криміналістичні методики : монографія / В.Ю. Шепітько, В.О. Коновалова, В.А. Журавель та ін.; за ред. В.Ю. Шепітька. Харків : Право, 2006. 624 с. С. 308–310.

- особливості правового регулювання сфери нерухомості;
- види правочинів на ринку нерухомості;
- порядок і процес будівництва та набуття прав власності в новобудові;
- порядок документообігу і призначення облікових, звітних та інших документів тощо.

При цьому, як показав аналіз судово-слідчої практики та опитування респондентів, у кримінальних провадженнях даної категорії найчастіше надають консультативну допомогу:

- бухгалтери – 46 %;
- інженери-будівельники – 33 %;
- нотаріуси – 23 %;
- проєктувальники – 13 %;
- підрядники – 7 % та ін.

Зокрема, спеціаліст-бухгалтер та спеціаліст-економіст можуть надати слідчому інформацію про:

- факти порушення порядку оформлення платіжних доручень інвесторів щодо перерахування грошових коштів на будівництво;
- факти порушення порядку оформлення готівкових грошових коштів інвесторів, внесених до каси фірми-забудовника в якості оплати за здійснення житлового будівництва за прибутковими касовими ордерами;
- факти порушення працівниками бухгалтерії загальних правил ведення бухгалтерського обліку та фінансової звітності у паперовій та електронній формі;
- факти порушення працівниками бухгалтерії порядку ведення головної та касової книг, інших первинних бухгалтерських документів;
- факти порушення порядку складання та подання до відповідних державних органів податкових декларацій, бухгалтерських і фінансових звітів тощо⁴⁸⁶.

Від спеціаліста державного архітектурно-будівельного нагляду слідчий може отримати консультаційну допомогу щодо:

- виявлення факту підробки проєктно-кошторисної документації, відповідності проєктної документації вимогам чинних будівельних норм;
- фактів використання фірмою-забудовником неправомірних документів, які підтверджують право власності на земельну ділянку, на якій повинно здійснюватися будівництво житлового об'єкта;

⁴⁸⁶ Опанасенко Н. О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Академія адвокатури України. Київ, 2018. 255 с. С. 159.

– фактів підробки дозвільної та будівельної документації тощо.

Оскільки злочинні дії членів організованої групи пов'язані з укладенням різного роду фіктивних договорів інвестування, то у випадку необхідності слідчий може отримати консультації та довідкову інформацію від юрисконсульта з договірної роботи про:

- повноту і правильність оформлення договорів про інвестування грошових коштів у будівництво житлового об'єкта;
- зміст укладених договорів, їх окремі положення або пункти;
- факти інтелектуальної підробки договорів інвестування;
- практику укладення та виконання окремих видів договорів;
- відповідність умов договорів, укладених між фірмою-забудовником та інвесторами та додаткових угод до них вимогам чинного законодавства тощо.

Консультаційна допомога спеціаліста з інформаційних систем та технологій необхідна слідчому з метою:

- отримання доступу до захищеної паролем комп'ютерної бази даних, її розшифрування;
- пошуку, вилучення і фіксації слідів комп'ютерного запису (комп'ютерної інформації);
- визначення кола питань, необхідних для подальшого експертного дослідження⁴⁸⁷.

Спеціалісти можуть залучатися слідчим для проведення ревізій. Документальна перевірка та ревізія фінансово-господарської діяльності суб'єкта житлового будівництва є основними заходами для визначення реального стану справ у цій сфері, його матеріально-технічних зобов'язань, дієвими інструментами встановлення самого факту розкрадання. К. М. Брусо виділяє наступні, основні напрямки роботи ревізора, стосовно специфіки роботи житлово-будівельної сфери:

- дотримання фінансової дисципліни та правильності ведення бухгалтерського обліку і складання звітності на підприємстві або організації;
- використання бюджетних коштів за призначенням;
- забезпечення збереження грошових коштів і товарно-матеріальних цінностей;
- повнота і своєчасність розрахунків з бюджетом та постачальниками послуг;
- розрахунки з оплати праці;

⁴⁸⁷ Опанасенко Н. О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Академія адвокатури України. К., 2018. 255 с. С. 159–160.

– обґрунтованість проведених витрат, пов'язаних з поточною господарською діяльністю підприємства або організації⁴⁸⁸.

Вивчення кримінальних проваджень показує, що за допомогою документальних ревізій можуть бути: 1) встановлені факти порушення кримінального законодавства; 2) зібране документальне підтвердження злочинної діяльності; 3) визначений розмір заподіяної шкоди; 4) виявлені напрями нецільового використання коштів, одержаних злочинним шляхом; 5) підтверджена причетність конкретної особи (осіб) до виявлених порушень. Висновки документальної ревізії використовуються: як підстави для внесення відомостей до ЄРДР; як докази для пред'явлення обвинувачення; як додаткові джерела доказової інформації; як підстава для проведення додаткових СРД та НСРД⁴⁸⁹.

Переходячи до наступної форми використання спеціальних знань – призначення експертизи, слід сказати, що експертиза пов'язана із широким спектром різних сфер діяльності людини й розуміється як дослідження, проведене на основі його професійних знань. Експертизи можуть бути призначені в різних державних органах і громадських організаціях та вирішувати широке коло завдань⁴⁹⁰. Як наголошує І. В. Пиріг, експертна діяльність може здійснюватись фізичними особами, науково-дослідними організаціями й установами, вищими навчальними закладами, юридичними особами незалежно від форм власності, а також спеціально сформованими колективами: експертними радами, комісіями. Тобто суб'єктами експертної діяльності можуть бути юридичні та фізичні особи, які організують та безпосередньо виконують різного роду дослідження. Обов'язкова вимога для суб'єктів безпосереднього дослідження – наявність відповідних наукових знань у певній галузі (спеціальних знань)⁴⁹¹.

⁴⁸⁸ Бруссо К.М. Розслідування корупційних кримінальних правопорушень, які вчиняються в сфері житлового будівництва : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук (доктора філософії) : 12.00.09 (081 – Право). Донецький державний університет внутрішніх справ. Маріуполь, 2021. 268 с. С. 209.

⁴⁸⁹ Бруссо К.М. Розслідування корупційних кримінальних правопорушень, які вчиняються в сфері житлового будівництва : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук (доктора філософії) : 12.00.09 (081 – Право). Донецький державний університет внутрішніх справ. Маріуполь, 2021. 268 с. С. 209.

⁴⁹⁰ Пиріг І.В. Участь співробітників експертних підрозділів транспортної міліції у розслідуванні розкрадань вантажів на залізничному транспорті : навч.-практ. посібник. Д. : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2010. 104 с. С. 6.

⁴⁹¹ Пиріг І. В. Теоретико-прикладні проблеми експертного забезпечення досудового розслідування : монографія. Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ ; Ліра ЛТД, 2015. 432 с. С. 31.

Відповідно до Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень, судові експертизи за видами (підвидами) поділяються на криміналістичну, інженерно-технічну, економічну, товарознавчу, у сфері інтелектуальної власності, психологічну, мистецтвознавчу, екологічну, військову, судово-ветеринарну, гемологічну⁴⁹².

Як показав аналіз кримінальних проваджень, при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості особливого значення набувають такі експертизи: комп'ютерно-технічна (34 %), будівельно-технічна (32 %), почеркознавча (97 %), економічна (52 %), фототехнічна (7 %), технічна експертиза документів (100 %), трасологічна (5,5 %), судово-психіатрична (1 %), експертиза відео- звукозапису (17 %) та ін.

При цьому, якщо власника нерухомості, співвласника корпоративної власності та ін. тримали у неволі з метою заволодіння об'єктами нерухомості за відсутності такої особи, або позбавили життя, набувають особливого значення наступні експертизи: біологічна (11 %); молекулярно-генетична (14 %); судово-медична (9 %); портретна (5 %); експертиза сильнодіючих й отруйних речовин (1 %); експертиза зброї (11 %) та ін.

Для встановлення розміру завданої моральної шкоди виникає необхідність у призначенні психологічної експертизи. У 22 % випадках проводилися комплексні дослідження, які потребували одночасно втручання фахівців у декількох галузях одночасно.

В контексті даної проблематики В. І. Гончаренко наголошує, що експертні дослідження комплексного характеру набувають усе більшого значення і забезпечують надійність висновків у кримінальних провадженнях⁴⁹³, а сучасні потреби слідчої та судової практики з питань широкого впровадження комплексності судової експертизи високого наукового рівня, являються практичною необхідністю у сфері кримінального, цивільного та адміністративного процесів⁴⁹⁴.

Згідно з Інструкцією з організації, проведення та оформлення експертних проваджень у підрозділах судових експертиз та експертних

⁴⁹² Інструкція про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень : затв. наказом Міністерства юстиції України від 08.10.1998 р. № 53/5 (у редакції наказу Міністерства юстиції України від 26.12.2012 № 1950/5): станом на 22 лютого 2019 р. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98>.

⁴⁹³ Гончаренко В. И. Гносеологические и процессуальные вопросы комплексных исследований в свете теории судебных доказательств. *Криминалистика и судебная экспертиза*. К. : Вища школа, 1987. Вып. 35. С. 3–7. С. 4.

⁴⁹⁴ Кузнецов О. Г. Судебная экспертиза: актуальные проблемы и перспективы развития в Республике Казахстан. Алматы : Глобус, 2008. 310 с. С. 233.

досліджень у підрозділах експертної служби МВС України, затвердженою наказом МВС України від 17.07.2017 р. № 591, комплексною експертизою є експертиза, що проводиться із застосуванням спеціальних знань різних галузей науки, техніки або інших спеціальних знань (різних напрямів у межах однієї галузі знань) для вирішення одного спільного (інтеграційного) завдання⁴⁹⁵. З цього виходить, що, під час комплексних експертиз треба застосувати спеціальні знання фахівців із різних, іноді неоднорідних, галузей науки та техніки⁴⁹⁶.

Як свідчить експертно-слідча практика, нерідко призначаються фото-технічна, портретна та експертиза голографічних зображень, а також експертизи відео-, звукозапису з метою ідентифікації особи за голосом та зовнішністю⁴⁹⁷. У випадках, коли є підозра у тому, що потерпілого було отруєно, призначається комплексна судово-медична та судово-хімічна експертиза, яка повинна визначити: чи отрутою викликана смерть; якщо так, то яким видом; яким шляхом отрута була введена до організму; яка приблизна доза використаної отрути; чи могла отрута потрапити всередину трупа випадково^{498, 499}.

Втім, найчастіше проводяться комплексні судово-медичні та балістичні експертизи із встановлення механізму пострілу шляхом дослідження відповідних об'єктів судовими медиками (ушкодження на трупі) й експертами-балістами (пошкодження на одязі та інших об'єктах, дослідження зброї, боеприпасів); судово-медичні й автотехнічні (транспортно-трасологічні) експертизи із встановлення механізму дорожньо-транспортної пригоди шляхом дослідження ушкоджень на тілі людини, пошкоджень на транспортних засобах та інших об'єктах

⁴⁹⁵ Інструкція з організації, проведення та оформлення експертних проваджень у підрозділах судових експертиз та експертних досліджень у підрозділах експертної служби Міністерства внутрішніх справ України : Наказ Міністерства внутрішніх справ України від 17.07.2017 № 591. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1024-17>.

⁴⁹⁶ Макаров Г.П. Способы защиты прав граждан на рынке жилья. *Гражданин и право*. 2001. № 6. С. 25–27.

⁴⁹⁷ Гукова І.А. Криміналістична характеристика та особливості розслідування шахрайства у сфері надання послуг із працевлаштування : дис. док-ра філософії (081 – Право). Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, Дніпро, 2021. 253 с. С. 134.

⁴⁹⁸ Власов В.П. Следственный осмотр и предварительное исследование документов. М. : Госюриздат, 1961. 145 с. С. 121.

⁴⁹⁹ Розин А.Н. Расследование мошенничества в сфере жилищного строительства : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. М., 2009. 194 с.

експертами-автотехніками, експертами-трасологами й судово-медичними експертами⁵⁰⁰.

Як влучно наголошує Н. В. Павлова, призначаючи експертизу, слідчий повинен врахувати низку обставин та вирішити, чи достатньо у його розпорядженні матеріалів для повноцінного експертного дослідження. Ведучи мову про особливості підготовки та призначення експертиз у справах досліджуваної категорії, необхідно зосередити увагу на збиранні матеріалів для проведення почеркознавчої та технічної експертизи документів, що має певну специфіку, зумовлену необхідністю надання великої кількості документів, їх бланків, а також зразків для порівняльного дослідження (вільних, умовно-вільних та експериментальних зразків відтисків печаток (штампів), почерку (підпису))⁵⁰¹. У цьому розрізі В. В. Бірюков наголошує, що, незважаючи на розмаїття документів, на різноманітність способів їх виготовлення, копіювання, підробки та використовуваних для цього матеріалів і засобів, а відповідно, й методик дослідження документів і розв'язуваних за допомогою цих методик завдань, сталими лишаються об'єкти дослідження – документи як джерела криміналістично значущої інформації, – а також закономірності відображення та вивчення такої інформації в процесі розслідування злочинів⁵⁰². Натомість, як слушно зауважує Г. С. Бідняк, якщо для проведення почеркознавчої експертизи не будуть надані належні зразки почерку та підпису особи, щодо якої призначено експертизу, то в цьому випадку не допоможуть ані висока кваліфікація експерта та його багаторічний досвід, ані використання найсучасніших методів проведення досліджень. Порівняльний матеріал представляється експертові в тому обсязі, який дозволив би всесторонньо проаналізувати ознаки, що містяться у порівнюваних рукописах. Оскільки у кожному конкретному випадку потрібна різна кількість зразків, то складно дати єдині і точні рекомендації щодо всіх видів почеркознавчої експертизи. Необхідно дотримуватися загальноприйнятого

⁵⁰⁰ Лозовий А.І., Дереча Л.М., М'ясоєдов М.М., Ольховський В.О. Оптимізація міжвідомчої взаємодії судово-експертних установ міністерства юстиції України та міністерства охорони здоров'я України при здійсненні судово-експертної діяльності. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2015. Випуск 15. С. 395–404. С. 98.

⁵⁰¹ Павлова Н.В. Розслідування шахрайства при укладанні цивільноправових угод щодо відчуження житла : монографія / за заг. ред. канд. юрид. наук, проф. Є. І. Макаренка. Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2008. 176 с. С. 148.

⁵⁰² Криміналістичне документознавство : практич. посіб. / В.В. Бірюков, В.В. Коваленко, Т.П. Бірюкова, К.М. Ковальов; за заг. ред. В.В. Бірюкова. К. : Вид. ПАЛИВОДА А.В., 2007. 332 с. С. 23.

правила: чим меншим є обсяг рукопису, що досліджується, тим більше має бути порівняльних матеріалів. Методика почеркознавчих досліджень кількості порівняльного матеріалу не обмежує, але експертна практика незалежно від об'єктів дослідження рекомендує, щоб обсяг зразків почерку складав не менше п'яти сторінок стандартного формату і підписів – не менше десяти⁵⁰³.

Ряд вчених досліджують також актуальність і своєчасність аналізу проблеми дослідження підписів, виконаних особами зі зміною ознак власного підписного почерку. Експертна практика та наукові дослідження підтверджують, що використання терміна «підробка» відносно свідомого перекручування підписного почерку не є безперечним, оскільки об'єктом судовопочеркознавчого дослідження є почерк, властивості якого знаходять безпосереднє відображення в ідентифікаційних і діагностичних ознаках підписного почерку. На основі спеціальних знань експерт може встановити ознаки, які свідчать про змінення виконавцем власного підписного почерку або про наслідування підпису іншої особи⁵⁰⁴.

Значення почеркознавчої експертизи полягає й в тому, що її проведення дозволяє вирішити питання щодо встановлення виконавця рукописного тексту чи підпису, його статі, освітнього рівня, умов та обставин, за яких виконані різноманітні рукописні документи тощо. Водночас, техніко-криміналістичною експертизою документів вирішуються питання, що пов'язані зі встановленням способу виготовлення або ознак підробки документів, засобів, що використовувалися при цьому, факту відновлення змісту ушкоджених документів, а також, дослідження матеріалів з метою визначення їх групової належності та джерел походження тощо. Сучасний рівень криміналістичних досліджень дозволяє виявляти й ознаки підробки печаток (штампів), встановлювати факт виготовлення документа з використанням комп'ютерної техніки, вирішувати діагностичні, а в окремих випадках й ідентифікаційні завдання за документами, виготовленими за допомогою принтерів та копіювально-множильної техніки тощо⁵⁰⁵.

⁵⁰³ Бідняк Г. С. Проблемні питання підготовки матеріалів до почеркознавчого дослідження. *Право і суспільство*. 2012. № 6. С. 210–214. С. 214.

⁵⁰⁴ Сохранич Т. В., Сиротенко-Кацман Н. В., Дідушок Н. Я., Абрисимова В. Г. Актуальні питання дослідження підписів, виконаних особами зі зміненням ознак власного підписного почерку. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики* : збірник наукових праць. Вип. 15 / ред. кол. : А. І. Лозовий, В. Ю. Шепітько та ін. Х. : Право, 2015. С. 234–238 с. С. 236.

⁵⁰⁵ Волобуєв А.Ф. Розслідування і попередження розкрадань майна у сфері підприємництва : навч. посіб. / За ред. проф. О.М. Бандурки. Х. : «Рубікон», 2000. 272 с. С. 176.

Під час економічної експертизи проводяться дослідження документів бухгалтерського, податкового обліку і звітності, дослідження документів про економічну діяльність підприємств і організацій; дослідження документів фінансово-кредитних операцій⁵⁰⁶. За допомогою судово-бухгалтерської експертизи під час розслідування можливо усунути суперечності між матеріалами документальних перевірок та матеріалами кримінального провадження, підтвердити результати проведених документальних ревізій та інших спеціальних перевірок, підтвердити розмір завданої матеріальної шкоди, встановити факти порушення фінансового законодавства (правил здійснення певних банківських операцій), діагностувати стан ведення бухгалтерського обліку та звітності на об'єкті, що перевіряється, визначити осіб, відповідальних за правильність проведення фінансових операцій, і допустили виявлені порушення. Перед експертом-бухгалтером можуть бути поставлені й інші завдання, виконання яких пов'язане з перевіркою додержання порядку ведення бухгалтерського обліку та звітності, складання податкових декларацій, записів в облікових реєстрах бухгалтерського обліку тощо⁵⁰⁷. Слушною є також думка О. В. Шарова, який пропонує проводити судово-товарознавчу експертизу для визначення вартості житла з метою доведення розміру матеріальних збитків⁵⁰⁸.

При експертному дослідженні комп'ютерної техніки, телефонних пристроїв, окрім інформації в телефонній книзі, доцільним є дослідження історії реперисок, роботи в мережі Інтернет, підключення до базових точок WI-FI тощо. Водночас при великій кількості об'єктів під час призначення експертизи рекомендовано ділити їх на групи, що дозволить прискорити виконання експертного дослідження⁵⁰⁹. Втім, як слушно наголошує Г. С. Бідняк, від комп'ютерно-технічної експертизи, яка досліджує комп'ютерну техніку та програмні продукти, слід відрізнити

⁵⁰⁶ Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень Наказ МЮ України від 08.10.1998 р. № 53/5 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98#Text>.

⁵⁰⁷ Бруско К.М. Розслідування корупційних кримінальних правопорушень, які вчиняються в сфері житлового будівництва : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук (доктора філософії) : 12.00.09 (081 – Право). Донецький державний університет внутрішніх справ. Маріуполь, 2021. 268 с. С. 215.

⁵⁰⁸ Шаров А.В. Методика расследования мошенничества в сфер оборота жилья : авторф. дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. М., 2004. 29 с.

⁵⁰⁹ Бідняк Г. С. Теорія і практика використання спеціальних знань при розслідуванні шахрайств : монографія. Дніпро : ДДУВС, 2019, 152 с. С. 126.

телекомунікаційну, яка відповідно до Наказу Міністерства юстиції України від 03.03.2015 р. № 301/5 «Про затвердження Положення про Центральну експертно-кваліфікаційну комісію при Міністерстві юстиції України та атестацію судових експертів», відповідає експертній спеціальності 10.17. – дослідження телекомунікаційних систем (обладнання) та засобів^{510, 511}.

Як показав аналіз судово-слідчої практики, у провадженнях щодо кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, нерідко з'являються матеріали відео- та звукозаписів, отримані у ході проведення оперативно-розшукових заходів, негласних слідчих (розшукових) дій. Надалі з метою ідентифікації може бути призначена відеофоноскопична експертиза, яка дозволить визначити належність зафіксованої на фонограмі мови конкретної особи.

Якщо злочинні дії пов'язані з інвестиційно-будівельною сферою, здебільшого призначається судова будівельно-технічна експертиза.

Основними об'єктами, що надаються на таке дослідження, виступають:

- будівлі, споруди та їх частини (будівельні об'єкти);
- будівельне обладнання та матеріали;
- будівельно-технічна документація (будівельно-монтажних та ремонтно-будівельних робіт), виконавча технічна документація (журнали робіт, авторського нагляду та ін.);
- ділянки території, де розташовані будівельні об'єкти;
- архітектурно-планувальні завдання на розробку проектної документації тощо.

Питання, які вирішуються будівельно-технічною експертизою, надзвичайно різноманітні і залежать від завдань, вирішуваних у кожному даному випадку. Як показує аналіз слідчої практики, основні завдання аналізованої експертизи у провадженнях щодо кримінальних правопорушень у сфері нерухомості пов'язані з оцінкою обсягу та якості будівельно-монтажних робіт, витрат на їх провадження.

Найбільш поширеними питаннями є такі: який фактичний обсяг виконаних будівельно-монтажних робіт; чи відповідає обсяг робіт, зазначений у договорах та інших документах, обсягу фактично виконаних робіт;

⁵¹⁰ Про затвердження Положення про Центральну експертно-кваліфікаційну комісію при Міністерстві юстиції України та атестацію судових експертів : Наказу Міністерства юстиції України від 03.03.2015 р. № 301/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0249-15#Text>.

⁵¹¹ Бідняк Г.С. Теорія і практика використання спеціальних знань при розслідуванні шахрайств : монографія. Дніпро : ДДУВС, 2019, 152 с.

чи відповідає діючим стандартам якості застосованих будівельних матеріалів і виробів, якість окремих частин будівлі; чи відповідають проектній документації використані матеріали; чи використовувалися під час будівництва будівельні матеріали та вироби, виготовлені з порушенням державних стандартів та технічних умов; скільки матеріалів витрачено на будівництво даного об'єкта; чи відповідає фактична витрата тому, що потрібне на виробництво; чи перероблялися якісь будівельні роботи; за рахунок якихось матеріалів; чи не використано під час будівництва більш дешеві матеріали порівняно з тими, що передбачені технічною документацією; які матеріали та у яких кількостях були замінені; чи відповідає представлений проект житлового будинку фактично збудованій будівлі; чи обґрунтовано визначено суму вартості за виконання робіт із спорудження будівлі або її частин та ін.⁵¹²

Переходячи до наступної процесуальної форми використання спеціальних знань – участь спеціаліста при проведенні слідчих (розшукових) дій, слід наголосити, що у провадженнях досліджуваної категорії спеціалісти найчастіше залучаються до допиту, обшуку, слідчого експерименту, огляду паперових документів, а також електронних носіїв (реєстрів, web-сайтів фірми-забудовника, ріелтерської фірми або підприємства, акаунтів користувачів у соціальних мережах, серверних програм комп'ютера тощо).

Участь спеціаліста при допиті полягає у наданні допомоги слідчому у формулюванні питань, що стосуються обігу нерухомості та укладання угод на ринку нерухомості, виконання будівельних робіт, механізму інвестування у об'єкти будівництва та особливостей іпотечного кредитування тощо, роз'ясненні спеціальних термінів та ін.

Т. Д. Телегіна наголошує, що головне завдання спеціаліста при допиті полягає в наданні слідчому допомоги у з'ясуванні та правильному використанні інформації, що стосується області спеціальних знань⁵¹³. Натомість, деякі вчені є супротивниками участі спеціаліста при допиті. Так, В. А. Бідняк висловлює позицію, що слідчий або оперуповноважений, що діє за дорученням слідчого, при розслідуванні кримінальних правопорушень по-перше, повинні вже бути підготовлені до цієї слідчої (розшукової) дії, по-друге, присутність третьої особи може

⁵¹² Макарова Н.Ю. Методика расследования мошенничества, совершенного в сфере малоэтажного строительства : дис. ... канд. юрид. наук. Санкт-Петербург, 2014. 183 с. С. 133–134.

⁵¹³ Телегина Т. Д. Использование специальных знаний в современной практике расследования преступлений : монография. М. : Юрлитинформ, 2011. 152 с. С. 111.

стати на заваді зізнанню фігурантів. За таких умов пропонується використовувати консультативну допомогу фахівців планувати напередодні допиту, а не залучати спеціаліста безпосередньо під час проведення допиту⁵¹⁴.

Втім, вважаємо, що ефективність допиту при розслідуванні досліджуваної категорії злочинів значною мірою залежить від безпосередньої участі у слідчій (розшуковій) дії відповідних спеціалістів. Залучення до допиту спеціаліста-бухгалтера (спеціаліста-економіста) та спеціаліста будівельної галузі дозволить слідчому: визначитися з переліком документів, що можуть бути пред'явлені допитуваному в якості доказів, послідовністю їх пред'явлення; отримати у ході допиту пояснення спеціальної фінансово-бухгалтерської, будівельної термінології, деталізувати отриману інформацію. Під час допиту, з дозволу слідчого, спеціаліст зможе поставити додаткові питання уточнюючого характеру, що дозволить виявити добросовісні помилки у показаннях допитуваного та викрити завідомо неправдиві свідчення. За допомогою спеціаліста-криміналіста (спеціаліста-оператора) слідчий може здійснити аудіо- та/або відеозапис допиту.

Вагома роль спеціаліста відмічається і під час участі у допиті в режимі відеоконференції. Слідчий насамперед має підтримувати психологічний контакт з допитуваною особою, про що наголошує В. О. Яремчук, а фіксувати технічними засобами проведення допиту має запрошений спеціаліст⁵¹⁵. У випадках проведення допиту в режимі відеоконференції (ст. 232 КПК України) слідчому до цієї слідчої (розшукової) дії доцільно залучити спеціаліста з технічної підтримки, який зобов'язаний: встановити технічне обладнання, перевірити працездатність апаратно-програмних засобів (веб-камери, мікрофону, відеопроєктора, динаміків, програмного забезпечення тощо); налаштувати інтернет-з'єднання, усунути збій підключення та розриви з'єднання у випадку їх виявлення; забезпечити належну якість голосового та відео зв'язку у ході допиту, при виникненні технічних неполадок вжити відповідних заходів щодо їх усунення; забезпечити інформаційну безпеку допиту (конфіденційність та захист отриманої інформації), запобігти

⁵¹⁴ Бідняк В. А. Використання спеціальних знань при розслідуванні злочинів, пов'язаних із державним фінансуванням галузі охорони здоров'я : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпро, 2020. 265 с. С. 110.

⁵¹⁵ Яремчук В.О. Організація і тактика залучення спеціаліста при проведенні слідчих (розшукових) дій : монографія / В. О. Яремчук ; за ред. В. Ю. Шепітька. Харків : Апостіль, 2015. 228 с. С. 207.

витоку або перехопленню інформації технічними каналами; здійснити відеозапис зазначеної слідчої (розшукової) дії⁵¹⁶.

Спеціаліст певного напрямку може надати допомогу у правильному визначенні переліку документів, інших речових доказів, які необхідно вилучити під час обшуку, тимчасового доступу до речей та документів тощо. В нагоді стане й отримання професійної допомоги при оцінюванні висновку експерта, вивченні змістовної частини документів, а також при перевірці певної інформації за обліками криміналістичного та іншого призначення⁵¹⁷. До того ж, спеціаліст допоможе правильно вилучити як паперові, так і електронні документи та їх описати⁵¹⁸.

Д. А. Птушкін в контексті даної проблематики звертає увагу на той факт, що шахраї нерідко використовують комп'ютерну техніку для підготовки проектів різних підроблених документів, зберігання відео або фото файлів, ведення переписки в мережі Інтернет і по електронній пошті, відвідування соціальних мереж. Крім того, на карті мобільного телефону також може зберігатися значна кількість інформації про контакти, зв'язки і т.п. В даному випадку до огляду також слід обов'язково залучати спеціаліста, який може надати допомогу при підключенні даної техніки (особливо у випадках, якщо встановлений пароль) та користуванні нею⁵¹⁹.

Вчені зазначають, що під час обшуку та подальшого слідчого огляду документів на електронних носіях, а також комп'ютері, може проводитися фотографування або відеозапис зображення на екрані дисплея. Під час огляду комп'ютера необхідно: зупинити програми й зафіксувати

⁵¹⁶ Опанасенко Н.О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Академія адвокатури України. К., 2018. 255 с. С. 138-139.

⁵¹⁷ Птушкін Д.А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. МВС України, Дніпр. Держ. ун-т. внутр. справ. Д., 2018. 240 с. С. 138.

⁵¹⁸ Павлик М.П. Використання спеціальних знань при розслідуванні злочинів, пов'язаних із працевлаштуванням за кордоном. *Інтеграція освіти, науки та бізнесу в сучасному середовищі: зимові диспути* : тези доп. І Міжнар. наук.-практ. інтернет-конф. (м. Дніпро, 6-7 лют. 2020 р.). Дніпро, 2020. Т. 2. С. 512-516. С. 514.

⁵¹⁹ Птушкін Д.А. Значення участі спеціаліста при огляді документів у справах про шахрайства, пов'язаних із заволодінням нерухомим майном громадян. *Використання спеціальних знань у досудовому розслідуванні* : матеріали наук.-практ. семінару (м. Дніпропетровськ, 13 трав. 2016 р.). Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2016. С. 198-202. С. 200.

в протоколі результати своїх дій, відобразити зміни, що відбулися на комп'ютері; визначити наявність у комп'ютера зовнішніх пристроїв-накопичувачів інформації на твердих магнітних дисках (вінчестері), відобразити в протоколі й на схемі, яка до нього додається, місцезнаходження комп'ютера і його периферійних пристроїв (принтера, модема, клавіатури, монітора); відобразити в протоколі призначення кожного пристрою, назву, серійний номер, комплектацію (наявність і тип дисководів, мережних карт та ін.), наявність з'єднання з локальною обчислювальною мережею й (або) мережами телекомунікації, стан пристроїв (цілі або зі слідами зламу); точно описати порядок з'єднання між собою зазначених пристроїв, за необхідності зазначити сполучні кабелі й порти їхнього підключення, після чого від'єднати пристрої від комп'ютера⁵²⁰.

Разом з тим, слід зауважити, що однією з найважливіших умов розслідування є суворе дотримання встановлених правил поведінки з комп'ютерною технікою і носіями інформації, технічно грамотне проведення пошуку та огляду доказів, потрібної інформації. Більшу частину даних, що зберігаються й обробляються комп'ютером, завжди можна скопіювати на переносні носії інформації – гнучкі магнітні дискети. Якщо спеціаліст немає можливості продивитися дискети чи CD-ROM (лазерні) диски та інші магнітні носії на місці, їх необхідно вилучити для подальшого дослідження з дотриманням процесуальних норм. Стосовно комп'ютера (комп'ютерів), що знаходився у працюючому режимі, то на магнітний носій слід скопіювати програми і файли даних, які зберігаються на його віртуальному диску або в оперативній пам'яті. А також переписати інформацію на жорсткий диск персонального комп'ютера оперативно-слідчої групи, або ж скопіювати інформацію на CD-диск за допомогою CD-ROMа⁵²¹. Як зауважує Н. В. Павлова, спеціаліст надасть допомогу й під час огляду веб-сторінок та веб-сайтів, акаунтів користувачів у соціальних мережах з подальшим зберіганням та роздрукуванням скриншоту із криміналістично значимою інформацією⁵²².

⁵²⁰ Криушенко Л. І. Особливості виявлення обставин, що підлягають з'ясуванню під час розслідування шахрайства в банківській сфері. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2016. Вип. 39 (2). С. 94–99. С. 96.

⁵²¹ Котлярєвський О.І., Киценко Д.М. Комп'ютерна інформація як речовий доказ у кримінальній справі *Інформаційні технології та захист інформації* : зб. наук. праць. Запоріжжя, 1998. Вип. 2. 128 с. С. 56–59.

⁵²² Павлова Н. В. Роль спеціаліста у технічному забезпеченні проведення слідчих (розшукових) дій. *Кібербезпека в Україні: правові та організаційні питання* : матеріали міжн. наук. практ. конф. (м. Одеса, 22 листоп. 2019 р.). Одеса : ОДУВС, 2019. С. 64–65. С. 65.

При розслідуванні шахрайства у сфері житлового будівництва до огляду об'єктів житлового будівництва слід долучити спеціалістів будівельної галузі (інженера-будівельника, архітектора, геодезиста, майстра з будівельних та монтажних робіт, фахівця з монтажу сталевих і залізобетонних конструкцій, інших спеціалістів), спеціалістів-криміналістів; до огляду приміщень, де між забудовником та інвесторами уклалися неправомірні угоди щодо інвестування житлового будівництва – спеціаліста-бухгалтера (спеціаліста-економіста), спеціаліста з інформаційних систем та технологій, спеціаліста-криміналіста; до огляду документів – спеціалістів-криміналістів, бухгалтера (економіста); до огляду комп'ютерних засобів і периферійного обладнання – спеціаліста з інформаційних систем та технологій⁵²³.

Отже, до найбільш поширених форм спеціальних знань при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості відносяться призначення і проведення судових експертиз, участь спеціаліста при проведенні слідчих (розшукових) дій та використання консультативної допомоги спеціаліста. Залучення відповідних спеціалістів забезпечує максимальну ефективність досудового розслідування.

3.4. Використання тактичних операцій у розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості

Створення (розроблення) і пропонування до застосування нових тактичних операцій викликані модернізацією злочинності⁵²⁴, і у даному разі йдеться не про науковий пошук або розроблення «навчального продукту» криміналістики, а про апробовані та рекомендовані до практичного використання доробки, які адаптовані до практичних цілей слідчої та судової діяльності⁵²⁵. В цьому розрізі слід звернути увагу на позицію І. І. Когутич, який зазначає, що системне, поглиблене вивчення тактики як діяльності,

⁵²³ Опанасенко Н.О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Академія адвокатури України. К., 2018. 255 с. С. 161.

⁵²⁴ Шепітько В.Ю. Засоби криміналістичної тактики в діяльності органів досудового слідства (проблеми ефективності застосування). *Правові засади підвищення ефективності боротьби зі злочинністю в Україні* : матеріали наук. конф., 15 трав. 2008 р. / ред. кол. : В.І. Борисов та ін. Харків : Право, 2008. С. 172–174. С. 174.

⁵²⁵ Щур Б.В. Теоретичні основи формування та застосування криміналістичних методик : монографія. Х. : Харків. Юридичний інститут, 2010. 320 с. С. 233.

спрямованої на запобігання та подолання протидії при процесуальному дослідженні злочинів, дають можливість розв'язання важливих завдань кримінального судочинства шляхом використання ефективних засобів криміналістичної тактики. Вирішенню цих проблем присвячені дослідження теорії слідчих ситуацій, а також перспективні праці у галузі тактичних операцій, що розглядаються як сукупність слідчих дій, тактичних прийомів та оперативно-розшукових заходів, спрямованих на досягнення певного локального завдання розслідування злочину⁵²⁶.

Натомість, як показав аналіз юридичної літератури, проблеми тактичної операції неодноразово були предметом дослідження низки вчених. Втім, дотепер немає єдиного погляду на сутність тактичної операції, її ознаки та структуру.

Так, С. Ф. Здоровко визначає тактичну операцію як систему одноіменних або різноіменних процесуальних або непроцесуальних дій і заходів (слідчих, оперативно-розшукових, організаційних), які спрямовані на вирішення проміжного завдання розслідування, об'єднані єдиним планом і єдиним задумом, характеризуються вибірковістю і ситуаційною обумовленістю та виконуються правомочними посадовими особами під керівництвом слідчого⁵²⁷.

На думку Л. Я. Драпкина та В. М. Карагодина тактична операція – це система слідчих, організаційно-підготовчих, інших дій та оперативно-розшукових заходів, що проводяться за єдиним планом і спрямованих на вирішення окремих проміжних завдань, підлеглих загальним цілям розслідування кримінальної справи⁵²⁸.

А. В. Дулов підкреслює роль слідчого і його керівну роль під час проведення тактичної операції. Втім, як він наголошує тактична операція – це сукупність слідчих, оперативних, ревізійних та інших дій, розроблених в рамках єдиного плану і проводиться під керівництвом слідчого з метою реалізації тактичних завдань розслідування, що не можуть бути вирішені провадженням лише окремих слідчих дій⁵²⁹. У свою чергу

⁵²⁶ Когутич І.І. Тенденції пристосування криміналістичних знань у здійсненні судочинства. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2013. Випуск № 57. С. 336–341. С. 338.

⁵²⁷ Здоровко С.Ф. Тактичні операції при розслідуванні вбивств, що вчиняються організованими групами і злочинними організаціями : автореф. автореф. дис... канд. юрид. наук. : 12.00.09 / Нац. юрид. академія ім. Я. Мудрого. Х., 2002. 18 с. С. 6.

⁵²⁸ Драпкин Л.Я., Карагодин В.Н. Криминалистика. М. : Проспект, 2011. 766 с. С. 44.

⁵²⁹ Дулов А.В. Тактические операции при расследовании преступлений : монография. Минск : изд-во БГУ, 1979.

М. О. Марочкін переконує, що тактична операція – це розроблення науково-практичних рекомендацій про ефективні прийоми та способи визначення напряму розслідування на тому чи іншому етапі розслідування окремих видів злочинів, а отже, наукові розробки типових тактичних операцій стосовно конкретних видів злочинів цілком і повністю відповідають вимогам методики розслідування злочинів і повинні стати її невід’ємною частиною⁵³⁰.

Фундаментальним є підхід вчених, які тактичну операцію, як засіб криміналістичної тактики, пропонують розглядати із урахуванням комплексного, системно-структурного та діяльнісного підходів, тому, у визначенні поняття цієї криміналістичної категорії необхідно врахувати два важливі аспекти. З одного боку, засоби криміналістичної тактики мають враховувати тактичні рекомендації щодо організації і планування розслідування і судового розгляду, визначення оптимальної лінії поведінки суб’єктів кримінального провадження (слідчого, детектива, прокурора, адвоката, судду (судді) та ін.) і прийомів провадження ними окремих слідчих (розшукових), негласних слідчих (розшукових) і судових дій, спрямованих на збирання, фіксацію та вилучення доказової інформації, встановлення причин і умов, що сприяють вчиненню кримінальних правопорушень. З іншого боку, засоби криміналістичної тактики також мають враховувати тактичні рекомендації щодо тактичного впливу на осіб, поведінка яких пов’язана із формуванням джерел криміналістичної інформації (підозрювані, обвинувачені, потерпілі, свідки, поняті) з метою подолання протидії подолання протидії або встановлення ефективної взаємодії із ними шляхом їх залучення до розслідування (судового розгляду), налагодження психологічного контакту і використання оптимальних форм тактико-психологічного впливу і управління їх поведінкою в інтересах встановлення об’єктивної істини⁵³¹.

З позицій функціонального призначення розглядає тактичні операції А. Є. Михальчук, зокрема, він вважає, що тактична операція це:

- засіб реалізації методів розслідування;
- найбільш раціональну форму використання сил і засобів правоохоронних органів;
- організаційний і тактичний засіб усунення протидії з боку правопорушників;

⁵³⁰ Марочкин Н.А. Теоретические проблемы тактических операций в криминалистике. Саратов : Изд-во Саратов. гос. ун-та, 1999. 32 с. С. 29.

⁵³¹ Шевчук В. М. Засоби криміналістичної тактики: поняття та система. *Актуальні проблеми правознавства*. 2020. № 2 (22). С. 166–180. С. 174.

– не тільки засіб, а й процедуру вирішення конкретного тактичного завдання;

– засіб забезпечення найбільш ефективних результатів зі збирання доказів і оперування ними тощо⁵³².

За переконанням деяких вчених, функціональний підхід полягає в тому, що парадигмальне (загальноприйняте, усталене) уявлення про структуру тактичної операції відображає морфологічний (елементний) аспект моделі, тоді як функціональний підхід надає можливість перейти від будови об'єкта до поняття його організації. Якщо елементна схема передбачає лише розуміння змісту і то далеко не завжди, то функціональна схема дозволяє аналізувати цей зміст⁵³³.

Втім, слід погодитися із позицією вчених, які вважають, що висвітлення функціонального призначення тактичних операцій через перелік вузького кола їхніх функцій або функціональних властивостей без глибокого теоретичного розроблення не дає повного уявлення про правильне розуміння природи, сутності функцій тактичних операцій у слідчій діяльності⁵³⁴. В контексті сказаного, І. Гришко бачить функціональне призначення тактичних операцій у їх відображенні через систему властивостей як надійного засобу організації, оптимізації, підвищення ефективності розслідування з метою впливу на слідчу ситуацію для її зміни у сприятливий бік і вирішення конкретних тактичних завдань цього злочину⁵³⁵. Тактична операція, як справедливо стверджує В. М. Шевчук, – це функціональна система, яка орієнтована на досягнення певної мети та призначена для виконання певних функцій⁵³⁶.

Водночас, розглядаючи внутрішні функції, слід зазначити, що вони регулюють процеси, які відбуваються всередині побудови тактичних

⁵³² Михальчук А. Е. Тактические комбинации при производстве следственных действий / под ред. В.В. Степанова. Саратов : Сарат. ун-т, 1991. 126 с. С. 25.

⁵³³ Шевчук В.М. Структура тактичних операцій: проблеми та пропозиції. *Питання боротьби зі злочинністю: вісник*. 2012. № 4 (71). С. 318–328. С. 320.

⁵³⁴ Шевчук В. М. Проблеми функціонального призначення тактичних операцій. *Юридична осінь 2010 року* : зб. тез доп. та наук. повідомл. учасн. Всеукр. наук.-практ. конф. молодих учених та здобувачів (м. Харків 23–24 листоп. 2010 р.). 2010. С. 161–164. С. 161.

⁵³⁵ Гришко І. Функціональне призначення тактичних операцій під час розслідування самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва. *Юридичний вісник*. 2020. № 2. С. 243–252. С. 249.

⁵³⁶ Шевчук В.М. Наукові передумови та методологічні засади формування тактичних операцій у криміналістиці. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2017. Вип 17. С. 18–29. С. 27.

операцій. Різновидами внутрішніх функцій тактичних операцій, можуть бути такі: 1) узгоджувальна; 2) субординаційна; 3) регулятивна; 4) оптимізуюча; 5) цілеполагальна. Своєю чергою, зовнішні функції забезпечують зовнішні результати реалізації тактичної операції, вплив на слідчу ситуацію з метою зміни на краще або вирішення взагалі. Указані функції мають досить розгалужену систему підстав класифікації, серед яких виділяють: 1) за ступенем узагальнення (загальні, окремі); 2) за обсягом функцій (основні, додаткові); 3) за складом функцій (прості, складні); 4) за змістом функцій (цільові, рольові) тощо⁵³⁷.

Спираючись на такий підхід, І. М. Комаров у структурі тактичної операції виділяє такі складові:

а) суб'єкт доказування як умова планування, організації та проведення методу з урахуванням суб'єктно-об'єктної природи останнього;

б) складна особлива система цілей (завдання), до змісту якої, як окремий випадок, можуть входити техніко-криміналістичні окремі та тактико-криміналістичні прості особливі системи цілей (завдання);

в) засоби – процесуальні та непроцесуальні (організаційні та технічні) дії та заходи, методи пізнання, спеціальні криміналістичні методи (техніко-криміналістичні та структурно-криміналістичні), криміналістичні рекомендації, техніко-криміналістичні та тактико-криміналістичні прийоми, технічні та інші прийоми і методи; реставрація; реконструкція; тактико-криміналістичні комбінації; техніко-криміналістичні операції та ін.;

г) зв'язки між наведеними компонентами⁵³⁸.

Хоча, як на наш погляд, вченим наводиться доволі складна конструкція.

Існує різний погляд й на класифікацію тактичних операцій. Так, В. М. Шевчук, враховуючи розмаїття пропозицій щодо класифікації тактичних операцій, наголошує на потребі в розробленні універсальних класифікаційних підстав, які б мали наскрізний характер, могли успішно використовуватися до будь-яких злочинних проявів, ситуацій, тактичних завдань. Вчений вважає за доцільне запропонувати такі класифікаційні підстави розподілу тактичних операцій: 1) за змістом: а) базові (універсальні); б) специфічні. Останні розробляються до особливостей

⁵³⁷ Шевчук В.М. Тактичні операції у криміналістиці: теоретичні засади формування та практика реалізації : монографія. Харків : Апостіль, 2013. 440 с. С. 131-134.

⁵³⁸ Образцов В. А. Криминалистическое учение о тактической операции / Криминалистика / под ред. проф. В.А. Образцова. М. : Юрист, 1995. С. 80-82. С. 82.

розслідування злочинів більш вузької групи для вирішення завдань, власних лише процесу розслідування певної категорії злочинних проявів⁵³⁹.

Ряд вчених вважає достатньо змістовним підхід у визначенні підстав для класифікації тактичних операцій, залежно від наступних підстав:

- 1) залежно від виду злочину;
- 2) залежно від проміжних (локальних) завдань розслідування злочинів;
- 3) залежно від характеру елементів структури тактичної операції: однорідні або різнорідні (дві і більше однотипних слідчих дій; комплекс різнопланових слідчих дій; комплекс слідчих дій і оперативно-розшукових заходів; комплекс слідчих дій і заходів організаційного порядку; система оперативно-розшукових заходів; комплекс оперативно-розшукових і організаційних заходів);
- 4) залежно від рівня складності тактичної операції (прості і складні);
- 5) залежно від часового періоду дії тактичної операції (одномоментні і такі, що мають певну протяжність у часі);
- 6) залежно від етапу розслідування злочину (тактичні операції, проведені на початковому, наступному або заключному етапі розслідування);
- 7) залежно від характеру спрямованості операції (пізнавальні тактичні операції, пошукові і розшукові, такі, що виконують організаційні функції);
- 8) залежно від осіб, що здійснюють взаємодію при проведенні тактичної операції (тактичні операції, проведені слідчим; тактичні операції, проведені слідчо-оперативною групою (або слідчою бригадою); оперативно-тактичні операції, проведені під керівництвом слідчого тощо)^{540, 541}.

Нашого схвалення викликає позиція В. А. Журавля, який акцентує увагу на тому, що в криміналістичній методиці розслідування злочинів як інформаційно-пізнавальній моделі особливого значення набувають типові слідчі ситуації і типові версії, типові системи слідчих дій і тактичні операції. Усі ці категорії суттєво впливають на формування сучасних концепцій окремих криміналістичних методик, є їх невід'ємними складниками,

⁵³⁹ Шевчук В.М. Проблеми криміналістичної класифікації тактичних операцій. *Питання боротьби зі злочинністю*. 2012. № 24. С. 180–192. С. 188.

⁵⁴⁰ Здоровко С.Ф. Тактичні операції при розслідуванні вбивств, що вчиняються організованими групами і злочинними організаціями : автореф. автореф. дис... канд. юрид. наук. : 12.00.09 / НЮА ім. Я. Мудрого. Харків, 2002. 18 с. С. 7.

⁵⁴¹ Чередник К.О., Чаплинський К.О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості : монографія / Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2020. 244 с.

зумовлюють ефективність конкретного акту розслідування. Тактичні операції, на його думку, повинні розроблятися у контексті формування відповідної видової або підвидової методики (мікрометодики), тобто бути максимально прив'язаними до типових слідчих ситуацій і виходити з конкурентних тактичних завдань, що стоять перед слідчим. Це пов'язано, в першу чергу, з потребами практики, з необхідністю комплексного проведення слідчих, оперативно-розшукових, ревізійних та інших дій з метою вирішення тактичних завдань⁵⁴².

Виходячи з цього, можна побачити, що саме тактичні завдання є визначальними критеріями щодо обрання того чи іншого комплексу тактичних операцій.

У цьому розрізі необхідно підтримати Є. Ю. Березутського, який наголошує на обов'язковому оперуванні об'єктивними критеріями диференціації таких тактичних завдань⁵⁴³.

Як показав аналіз судово-слідчої практики та опитування респондентів, під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості можна окреслити такі типові тактичні завдання:

- встановлення ознак складу кримінального правопорушення;
- встановлення механізму вчинення кримінального правопорушення у сфері нерухомості;
- встановлення осіб, які мали відношення до вчинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості та сприяли цьому;
- встановлення можливості існування злочинного угруповання, діяльність якого пов'язана із вчиненням кримінальних правопорушень у сфері нерухомості;
- встановлення факту фіктивності ріелторської фірми, нотаріальної контори тощо;
- встановлення тривалості дій та всіх можливих епізодів;
- встановлення наслідків протиправних дій;
- встановлення причин та умов, що сприяли чи перешкоджали вчиненню злочину тощо.

До того ж, при формуванні тактичних операцій, рекомендованих при розслідуванні окремого виду злочину, слід враховувати такі критерії: специфіку та етап розслідування, на якому планується провести

⁵⁴² Журавель В. А. Системи слідчих дій та тактичні операції в структурі окремої криміналістичної методики розслідування злочинів. *Вісник Академії правових наук України*. 2009. № 2 (57). С. 197–208. С. 198.

⁵⁴³ Березутский Е. Ю. Исследование места убийства – криминалистическая операция: некоторые вопросы теории и практики. Иркутск : Изд-во ИГЭА, 2001. 232 с. С. 85.

тактичну операцію; обставини вчинення злочину; слідчі ситуації і тактичні завдання⁵⁴⁴.

У криміналістичній літературі зустрічаються й тактичні операції, які пропонується проводити у провадженнях щодо кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Так, В. Н. Антонов серед таких виділяє: «Встановлення і перевірка подій, що передували шахрайству», «Встановлення особи, розшук і затримання підозрюваного в шахрайстві», «Затримання шахрая на місці злочину», «Перевірка алібі підозрюваного», «Виявлення доказів поведінки підозрюваного», «Викриття обвинуваченого у вчиненні шахрайства», «Перевірка показань особи, яка визнала себе винною у скоєнні шахрайства», «Попередження спроби обвинуваченого приховатися від слідства і суду», «Попередження та нейтралізація протидії розслідуванню»⁵⁴⁵.

К. О. Чередник у провадженнях даної категорії бачить найбільш доречними наступні тактичні операції: спрямовані на встановлення ознак організованості, а саме: «Склад групи», «Організатор», «Епізод», «Стійкість зв'язків», «Корумповані зв'язки», «Об'єднаність задуму», «Сфера інтересів» та інші; спрямовані на викриття всіх учасників ОЗУ, зокрема: «Співучасники», «Розшук», «Розшук фінансових активів»; спрямовані на роботу з документальними джерелами інформації: «Пошук документів», «Вилучення документів», «Дослідження документів» тощо; спрямовані на подолання протидії розслідуванню та забезпечення безпеки учасників кримінального процесу⁵⁴⁶.

Водночас, виходячи із тактичних завдань, С. С. Кузьменко, формулює такі типові тактичні операції у даних провадженнях: «Збирання інформації щодо події та джерел криміналістично значимої інформації», «Встановлення ознак шахрайства та відмежування його від інших правопорушень», «Розшук і затримання злочинців», «Виявлення співучасників»,

⁵⁴⁴ Чередник К.О. Щодо моделі побудови комплексів тактичних операцій при розслідуванні шахрайства на ринку нерухомості. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ* : Науковий журнал. 2018. № 3. С. 155-159. С. 158.

⁵⁴⁵ Антонов В.Н. Преступные посягательства на рынок жилья (криминологические и уголовно-правовые аспекты) : автореф. дис... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Дальневосточный государственный университет. Владивосток, 1998. 30 с.

⁵⁴⁶ Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 20 с. С. 17.

«Встановлення корумпованих зв'язків», «Виявлення епізодів», «Виявлення ознак організованості», «Документ»⁵⁴⁷.

А вже О. В. Коршун, враховуючи поширеність вчинення насильницьких дій, у тому числі й вбивства власників нерухомості, сформував тактичні операції, спрямовані на встановлення місцезнаходження власника нерухомості, який утримується у неволі, та доведення факту вимагання передачі права на нерухомість. Виходячи з окреслених завдань розслідування, ним запропоновано такі типові тактичні операції: «Встановлення місця знаходження особи-власника нерухомості, який тримається у неволі», «Взаємозв'язок між зникненням особи та заволодінням правом власності на нерухомість», «Запобігання факту вбивства власника нерухомості, якого тримають у неволі», «Визволення особи, яка тримається у неволі», «Встановлення обставин незаконного утримання власника нерухомості та характеру насильницьких дій», «Доведення вини осіб, які здійснювали вимагання»⁵⁴⁸.

Достатньо широкий спектр заходів, що входять до таких тактичних операцій при розслідуванні кримінальних правопорушень (у разі вчинення вбивства власника цієї нерухомості), висвітлив В. С. Суходубов. Зокрема, процес розслідування зводиться до вирішення таких типових проміжних завдань, а саме:

1) встановлення факту незаконного (протиправного) заволодіння чужим житлом. У цьому розумінні, вирішення проміжного завдання розслідування передбачає встановлення наступних типових обставин:

а) типові обставини, які стосуються позбавлення життя (вчинення вбивства): встановлення характеру настання смерті (чи мало місце протиправне та насильницьке позбавлення життя іншої людини); визначення способу вбивства (готування, вчинення та приховування); з'ясування місця та часу вчинення вбивства (позбавлення життя) та відчуження житла; встановлення особи злочинця (групи осіб) та розподіл ролей; наявність корупційних зв'язків зі співробітниками органів правопорядку та суду, посадовими особами приватних юридичних осіб та органів державної влади та місцевого самоврядування тощо; встановлення особи

⁵⁴⁷ Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Дніпр. Держ. ун-т. внутр. справ. Дніпро, 2019. 20 с. С. 17.

⁵⁴⁸ Коршун О. В. Теоретичні та праксеологічні засади методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. ПрАТ «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом», Київ, 2021. 20 с. С. 15.

потерпілого (жертви) та визначення характеру відносин (взаємозв'язку) з особою злочинця; наявність та дослідження негативних обставин, що можуть свідчити про інсценування та ін.;

2) встановлення факту насильницького, протиправного позбавлення життя людини. При цьому, вирішення запропонованих проміжних завдань розслідування передбачає встановлення таких типових обставин: визначення мотиву та предмета/об'єкта злочинного посягання (квартира, будинок та інше нерухоме майно); встановлення способу відчуження нерухомого майна (житла); встановлення нового власника нерухомого майна та підстави набуття права власності на об'єкт нерухомості; встановлення особи злочинця (групи осіб) та розподіл ролей; наявність корупційних зв'язків зі співробітниками органів правопорядку та суду, посадовими особами приватних юридичних осіб та органів державної влади та місцевого самоврядування тощо⁵⁴⁹.

Виходячи з цього, типові тактичні операції, які спрямовані на вирішення запропонованих типових проміжних завдань розслідування можна умовно назвати:

1) «Заволодіння житлом», яка має включати: а) огляд житла; б) огляд документів; в) пред'явлення документів для впізнання; г) обшук; ґ) допит свідків (сусідів, родичів, близьких, колег); д) допит підозрюваної особи (або нового власника житла); е) заходи забезпечення кримінального провадження (арешт майна, тимчасовий доступ до речей і документів); є) призначення судових експертиз: судово-почеркознавчі; технічна експертиза документів; комп'ютерно-технічна експертиза та ін.;

2) «Позбавлення життя», яка повинна охоплювати: а) огляд місця події (місцевості, предметів, знаряддя та засобів учинення вбивства, житла); б) огляд трупа; в) допит свідків (сусідів, родичів, близьких, колег); г) допит підозрюваної особи; ґ) слідчий експеримент; д) пред'явлення трупа, речей жертви для впізнання; е) призначення судових експертиз (судово-медичної експертизи; судово-біологічної; судової експертизи наркотичних засобів, психотропних речовин, їх аналогів та прекурсорів; судово-трасологічної; судові експертизи спиртовмісних сумішей; судові експертизи сильнодіючих і отруйних речовин; експертизи зброї та слідів її використання, судово-наркологічну; вибухотехнічної експертизи; судово-хімічної

⁵⁴⁹ Суходубов В. С. Основи методики розслідування вбивств, поєднаних з відчуженням житла громадян : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України, Харків, 2019. 224 с. С. 143.

експертизи та інших, враховуючи слідчу ситуацією, яка склалась на даний момент)⁵⁵⁰.

Водночас, при розслідуванні злочинів, вчинених організованими злочинними угрупованням, найбільш поширеними тактичними операціями вчені називають: «Організований характер злочину»; «Склад і структура організованої групи»; «Корумповані зв'язки організованої групи»; «Взаємодія організованої групи з іншими злочинними формуваннями»; «Причетність організованої групи до злочинів»⁵⁵¹, «Виявлення найслабкішої ланки в групі»; «Стратегічна розвідка»; «Створення і використання юридичних осіб»; «Підтримання в злочинному співтоваристві режиму напруженості»; «Використання суперечностей між учасниками злочинної групи» та ін.⁵⁵².

На підставі думок вчених, матеріалах судово-слідчої практики та опитування респондентів, можна запропонувати наступні оптимальні тактичні операції при розслідуванні протиправних дій у сфері нерухомості, зокрема: «незаконна забудова», «фіктивний нотаріус», «чорний ріелтер», «рейдер», «документ», «зникнення особи через заволодіння правом на нерухомість», «визволення зниклого потерпілого», «затримання», «розшук злочинців», «встановлення ознак шахрайства й відмежування його від інших правопорушень» та ін.

Разом з тим, через поширеність вчинення кримінальних правопорушень з боку ОЗУ, слід застосовувати тактичні операції, що адаптовані для протидії організованій злочинній діяльності у сфері нерухомості, зокрема: «співучасник», «зв'язки у групі», «встановлення лідера злочинного групування», «виявлення ознак організованої групи», «епізод», «корумповані зв'язки», «подолання протидії розслідуванню».

Виявленню та розкриттю кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, у тому числі і пов'язаних із вбивством власників житла, може сприяти також тактична операція, заснована на використанні засобів масової інформації, під яким слід розуміти цілеспрямоване дозоване

⁵⁵⁰ Суходубов В.С. Основи методики розслідування вбивств, поєднаних з відчуженням житла громадян : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України, Харків, 2019. 224 с. С. 145.

⁵⁵¹ Варцаба В.М. Розслідування злочинів організованих злочинних груп (тактико-психологічний аспект) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національна юридична академія ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2003. 20 с. С. 14.

⁵⁵² Шепитько В.Ю. Тактика расследования преступлений, совершаемых организованными группами и преступными организациями : монография. Харьков : Нац. юрид. акад. Украины, 2000. 88 с. С. 63.

поширення через державні та приватні ЗМІ справжніх чи вигаданих фактів, спрямованих на сприйняття певним чи невизначеним колом осіб, з метою отримання криміналістично значущої інформації^{553, 554}.

Інформація може бути розрахована на:

- громадськість загалом;
- певне коло осіб, які не причетні до скоєння кримінального правопорушення, але, ймовірно, обізнані про його обставини та приховують це з якихось причин від правоохоронних органів;
- конкретних осіб, запідозрених у скоєнні кримінального правопорушення⁵⁵⁵.

Інформування громадськості має, як правило, орієнтуючий характер і полягає у проханні сприяти правоохоронним органам у вирішенні приватного завдання у кримінальному провадженні. Непоодинокі ситуації, коли злочинці, отримавши шляхом шахрайства або вимагання довіреність на продаж житла, вбивають власника та приховують труп, а початкові заходи щодо встановлення обставин зникнення не дали позитивних результатів. Тому головне завдання використання засобів масової інформації – спонукати конкретних осіб до певної діяльності, забезпечивши її оперативним супроводом: прослуховуванням телефонних та інших переговорів, зняттям інформації з пейджингових та інших технічних каналів зв'язку, зовнішнє спостереження, та ін. нерозкритим вбивствам, коли мета (спонукання до діяльності) досягається шляхом раптового «освіження пам'яті» злочинців⁵⁵⁶.

А. В. Альошин допускає навіть дезінформацію, що може полягати, наприклад, у наступному:

- повідомлення не про вчинене насправді вбивство, а лише про замах;
- хибне повідомлення про розкриття вбивства та затримання злочинців. Наприклад, труп був виявлений зовсім в іншому місці, при

⁵⁵³ Иванов Н.И., Жуков И.М. Предотвращение и раскрытие убийств: Глава учебного пособия «Тактика уголовного розыска». – М. : ВШ МВД РСФСР, 1960. С. 64.

⁵⁵⁴ Литвинчук А.А. Методика расследования краж, грабежей и разбойных нападений, совершаемых организованными группами преступников-гастролеров : автореф. дис. ... канд.юрид. наук : 12.00.09 / Уральская государственная юридическая академия. Екатеринбург, 1994. С. 20.

⁵⁵⁵ Алешин В.В. Проблемы теории и практика расследования преступлений, сопряженных с отчуждением жилья граждан : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. Томск, 1999. 225 с.

⁵⁵⁶ Алешин В.В. Проблемы теории и практика расследования преступлений, сопряженных с отчуждением жилья граждан : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. Томск, 1999. 225 с.

цьому є всі підстави вважати, що у злочинців виникне природне бажання знову відвідати місце вбивства або приховування трупа (дана рекомендація застосовна і до ситуацій, коли відсутні конкретні версії про особи злочинців)⁵⁵⁷.

Дуже важливо так організувати передачу повідомлення, щоб воно обов'язково дійшло до відпрацьованих осіб. Для цього необхідно з'ясувати, які журнали, газети випускають або регулярно купують фігуранти, чи є за місцем їхнього проживання кабельне телебачення. Засобами масової інформації можна скористатися і для подачі провокаційних оголошень про продаж квартири. Результатами цієї операції можуть бути як виявлення і розкриття аналізованих злочинів, а й виявлення і постановка на оперативний облік нелегальних «чорних» ріелторів⁵⁵⁸.

Приділяє значну увагу повідомленням засобів масової інформації і Ю. В. Стеценко і акцентує увагу, що таким чином особа, яка вчинила злочин, у тому числі та, що оголошена у розшук, перебуває у стані постійної внутрішньої напруги, викликаній загрозою повного викриття, бажанням отримати інформацію про дії слідчого, про наявність у нього доказів, поведінку співучасників тощо. У зв'язку з цим у неї виникає підвищений інтерес до сприйняття інформації. Тому перед слідчим постає завдання ефективно використати таку ситуацію, шляхом маневрування інформацією створити уявлення особи, яка перекивається, про хід розслідування у потрібному напрямку. Привернувши увагу особи, яка розшукується, до повідомлень засобів масової інформації про результати розслідування, слідчий вправі сподіватись на можливість рефлексивного управління її поведінкою, психічним станом, що дасть можливість встановити її місце перебування і в кінцевому рахунку затримати⁵⁵⁹.

Виходячи із сказаного, можна позначити, що окреслена тактична операція може поєднуватися із тактичною операцією «Розшук і затримання злочинця».

Натомість, С. С. Кузьменко слушно звертає увагу на той факт, що вчинені протиправні дії у сфері нерухомості у більшості випадків є подією

⁵⁵⁷ Алешин В.В. Проблемы теории и практика расследования преступлений, сопряженных с отчуждением жилья граждан : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. Томск, 1999. 225 с.

⁵⁵⁸ Алешин В.В. Проблемы теории и практика расследования преступлений, сопряженных с отчуждением жилья граждан : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. Томск, 1999. 225 с.

⁵⁵⁹ Стеценко Ю. В. Научно-методичні засади використання засобів масової інформації при розслідуванні злочинів : дис. канд. юрид. наук : 00.00.09 / Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2006. 216 с. С. 106.

минулого, а затримання «на гарячому» за таких обставин є неможливим. Це можна пояснити тривалістю дій, спрямованих на досягнення кінцевої мети та відсутністю підстав для такого затримання. Як свідчить практика, затримання в основному здійснюється за ухвалою слідчого судді, суду за правилами, встановленими ст. ст. 188–192 КПК України. Водночас, у провадженнях вказаної категорії затримання нерідко супроводжується ситуаціями тактичного ризику, пов'язаними з гострим дефіцитом доказової бази, що підтверджує причетність особи до вчинення протиправних дій у сфері нерухомості⁵⁶⁰. У цьому розрізі В. О. Малярова наголошує, що затримання злочинця, а особливо у випадках, коли воно здійснюється шляхом проведення тактичної операції, є найскладнішим у тактичному відношенні комплексом СРД, ОРЗ і організаційних заходів⁵⁶¹. Тому зазначена тактична операція потребує ретельної підготовки та передбачає вжиття низки організаційно-підготовчих заходів, спрямованих на збирання даних щодо особи, яка підлягатиме затриманню, та визначення підрозділів, котрі будуть здійснювати затримання та координацію їх діяльності⁵⁶².

У цьому розрізі важливою є взаємодія із уповноваженими підрозділів органів Національної поліції та органів безпеки, у тому числі працівниками оперативно-технічного Управління, на які покладається зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж та електронних систем⁵⁶³. При цьому, як підкреслює П. Д. Біленчук, у тактичному рішенні слідчого оперативно-розшукові заходи фігурують у формі доручення, наданого на підставі ст. 40 КПК України. Коло таких доручень достатньо визначене: перевірка причетності конкретної особи до вчинення злочину; встановлення потерпілих або очевидців вчинення злочину; встановлення знайомих (рідних) конкретної особи; встановлення конкретної особи за неповними даними; розшук і затримання підозрюваного.

⁵⁶⁰ Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». К., 2019. 249 с.

⁵⁶¹ Малярова В.О. Тактико-криміналістичні та процесуальні основи пошуку та затримання злочинця : автореф. дис... канд. юрид. наук : 12.00.08 // НУВС. Харків, 2005. 20 с. С. 4.

⁵⁶² Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 249 с.

⁵⁶³ Птушкін Д.А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян : дис. канд. юрид. наук / 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2018. 240 с.

Разом з тим слідчі повинні знати правові основи оперативно-розшукової роботи, оскільки згідно з законом і нормативними актами МВС України вони можуть бути ознайомлені з деякими свідченнями, одержаними оперативно-розшуковим шляхом. Крім цього, в ряді випадків слідчий під час допиту підозрюваного, а інколи і свідків, може виявити дані, які можуть зацікавити з точки зору оперативно-розшукової діяльності, та внести доповнення до тих чи інших заходів. Це особливо важливо в межах здійснення тактичної операції⁵⁶⁴.

Важливо визначити першочергові заходи, здійснення яких неможливо відкладати на подальший період розслідування. Насамперед, необхідно отримати відомості про особу, яка підлягає затриманню, визначити характер її можливої поведінки, коло її спілкування, обрати час та місце затримання, вивчити обстановку, в якій планується здійснювати даний захід. Отримати певний обсяг відомостей про можливих злочинців, що сприятиме їх розшуку та успішному затриманню, можна в ході допитів свідків та потерпілих. Предметом допиту в основному є: анкетні дані злочинця (прізвище, ім'я по батькові, місце проживання, місце роботи, сімейний стан, наявність судимостей, зокрема, за злочини у сфері економіки тощо); коло спілкування та особливості поведінки у суспільстві; місця, які особа найчастіше відвідує (коли саме, у якій компанії); наявність охорони, зброї, транспортного засобу тощо. Якщо допитуваний особисто не знайомий із підозрюваним, докладно слід описати зовнішні ознаки злочинця (фізичні властивості, манера поведінки, динамічні особливості, особливі прикмети, використання жаргонних висловів, наявність акценту тощо). Необхідно з'ясувати, за яких обставин відбулося знайомство і яка саме інформація відома про подію злочину. При цьому, слід враховувати, що під час допитів знайомих та родичів шахрая слід застосовувати тактичні прийоми, спрямовані на використання необізнаності допитуваної особи про вже встановлені слідством обставини справи. Можна використовувати метод косвенного допиту, в ході якого з'ясовувати питання, які, на перший погляд, не відносяться до злочину, але допоможуть отримати необхідну інформацію⁵⁶⁵.

О. В. Пчеліна до необхідних заходів щодо розшуку злочинців додає ще й перевірку в базах даних оперативно-розшукових, персонально-довідкових

⁵⁶⁴ Біленчук П.Д. Криміналістична тактика і методика розслідування окремих видів злочинів : навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. / П. Д. Біленчук, А. П. Гель, Г. С. Семаков. К. : МАУП, 2007. 512 с. С. 33.

⁵⁶⁵ Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 249 с.

та інших системах; обстеження публічно недоступних місць, житла чи іншого володіння особи; установлення місцезнаходження радіоелектронного засобу; спостереження за особою, річчю або місцем тощо⁵⁶⁶.

У розділі 2 нами зазначався факт сприяння у вчиненні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості з боку органів державної влади та інших службових осіб (нотаріуси, ріелтори, державні реєстратори, органи нагляду у сфері будівництва та ін.).

У зв'язку набуває актуальності тактична операція «Встановлення корумпованих зв'язків».

На думку О.В. Пчеліної, така тактична операція повинна проводитися з метою правильної кваліфікації злочинів, виявлення всіх причетних до злочину осіб, у тому числі серед можновладців, та недопущення їх впливу на процес розслідування з боку органів досудового розслідування⁵⁶⁷.

До того ж, постає питання щодо визначення у таких осіб статусу «службова особа».

Складність розслідування таких кримінальних правопорушень полягає в тому, що у діях службових осіб дуже важко встановити ознаки злочину. Наприклад, заволодіння коштами інвесторів, виділених на будівництво, під приводом виконання зобов'язань може бути розцінено як шахрайство лише в разі, якщо винний ще до одержання коштів мав прямий умисел їх привласнити, тобто не мав реальних можливостей виконати взяті на себе зобов'язання та не бажав їх виконувати. Для того, щоб зробити висновок про наявність чи відсутність ознак шахрайства, потрібно вжити низку заходів щодо перевірки таких дій для встановлення початкового умислу особи⁵⁶⁸.

Для вирішення названого тактичного завдання рекомендується застосовувати таку тактичну операцію, як «Встановлення статусу суб'єкта злочину». Ця тактична операція є системою слідчих (розшукових), негласних слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових, організаційних та інших заходів, спрямованих на збір усіх доказів у кримінальному провадженні, котрі б вказували на наявність в особи злочинця статусу службової особи (або факт присвоєння особою владних повноважень

⁵⁶⁶ Пчеліна О.В. Тактичні операції під час розслідування злочинів у сфері службової діяльності. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 3. С. 290–294. С. 293.

⁵⁶⁷ Пчеліна О.В. Тактичні операції під час розслідування злочинів у сфері службової діяльності. *Підприємство, господарство і право*. 2017. № 3. С. 290–294. С. 291.

⁵⁶⁸ Ворко, Є. Розслідування шахрайства, пов'язаного із залученням коштів громадян на будівництво житла. *Правова система України в умовах європейської інтеграції: погляд студентської молоді* : зб. тез доп. І Міжнар. студ. наук. конф. [м. Тернопіль, 3–4 квіт. 2017 р.] / редкол. : С.В. Банах, Ян Зімни, А.В. Вихрущ [та ін.] ; відп. за вип. А.В. Грубінко. – Тернопіль : Вектор, 2017. Секції 1–2. С. 154–156. С. 155.

чи звання службової особи) та їх використання під час вчинення злочинів у сфері службової діяльності. Згадана тактична операція полягає насамперед у проведенні заходів, спрямованих на пошук і витребування документів про призначення особи на посаду та обсяг її повноважень, установчої та статутної документації, ознайомлення з ними та їх дослідження; отримання свідчень від особи злочинця, підлеглих та інших працівників, обізнаних осіб, очевидців і потерпілих. Мова йде про комплекс заходів пошукового та дослідницького характеру, а саме: отримання тимчасового доступу до документів або тимчасове вилучення документів; проведення обшуку (групи обшуків); зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж; зняття інформації з електронних інформаційних систем без відома її власника, володільця або утримувача; огляд документів, призначення технічних експертиз документів, комп'ютерно-технічних, почеркознавчих та інших експертиз; проведення зустрічних перевірок; допити свідків, підозрюваного, потерпілого тощо⁵⁶⁹.

Слід зазначити, що кримінальні правопорушення у сфері нерухомості часто поєднуються із іншими складами (складання завідомо неправдивих документів, видача завідомо неправдивих документів, внесення до офіційних документів завідомо неправдивих відомостей, інше підроблення офіційних документів, зловживання владою і службовим становищем (видання неправомірного наказу), перевищення влади і службових повноважень, одержання неправомірної вигоди тощо. Зокрема, як зазначає В. Л. Ортинський, якщо сфальсифіковано документи, потрібно провести комплекс слідчих (розшукових) дій, основними завданнями яких є:

- а) виявлення і вилучення інших екземплярів цього документа;
- б) встановлення і допит усіх осіб, які брали участь у складанні справжніх або фальсифікації наявних документів;
- в) встановлення і допит усіх осіб, підписи, посади, прізвища яких є на сфальсифікованому документі;
- г) допит осіб, відповідальних за ведення в установі бухгалтерського обліку, діловодства;
- д) встановлення і допит осіб, які брали або повинні були брати участь у фінансових, господарських, правотворчих та інших операціях, з приводу яких складено фальсифікований документ⁵⁷⁰.

⁵⁶⁹ Пчеліна О.В. Тактичні операції під час розслідування злочинів у сфері службової діяльності. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 3. С. 290–294. С. 291.

⁵⁷⁰ Ортинський В.Л. Засоби подолання протидії під час розслідування злочинів у сфері службової діяльності. 2018. С. 4–10. С. 7. URL: <http://science.lpnu.ua/sites/default/files/journal-paper/2019/aug/17830/3.pdf>.

Отже, можна побачити, що діяльність у сфері обігу нерухомості пов'язана із складанням низки документів як службовими особами, так і шахраями. Будь-яка угода у сфері обігу нерухомості передбачає складання певного документа та здійснення відповідного юридичного факту (нотаріальне посвідчення, державна реєстрація права на нерухоме майно та угод із ним тощо).

В цьому розрізі слід зазначити, що особливості технологій учинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, а також головне значення документів у механізмі слідоутворення свідчать про можливість виокремлення типової тактичної операції «Документ», яка може поєднуватися із окресленими вище тактичними операціями, так і іншими. У контексті розслідування цього злочину зміст указаної операції полягає у комплексі заходів, спрямованих на пошук та збереження документів, у яких відображено важливі для кримінального провадження дані^{571, 572, 573}.

Для вирішення завдань тактичних операцій, пов'язаних з документами, необхідно: зясувати перелік документів, які мають значення для справи; встановити місцезнаходження документів та осіб, у володінні яких вони знаходяться; обрати спосіб вилучення документів; дослідити змістовну частину вилучених документів та перевірити справність даних, які містяться в них; експертним шляхом дослідити документи на предмет підробки, приналежності підписів та почерку певним особам; визначити можливості використання як доказів відомостей, що містяться в документах; визначити способи збереження документів, у тому числі й інформації, що відображається у електронному форматі⁵⁷⁴.

В межах цієї тактичної операції відіграє велике значення використання спеціальних знань. Так, під час огляду окремих документів спеціаліст звертає увагу слідчого на ту частину документа, що має значення для кримінального провадження, застерігає від неправильного добору чи недодання до справи необхідних документів. Крім того, слідчий, вивчаючи за допомогою спеціаліста-бухгалтера документи і знайомлячись з їхнім

⁵⁷¹ Татарин Н.М., Пряхін Є.В. Методика розслідування самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва : монографія. Львів : ЛьвДУВС, 2019. 191 с. С. 152.

⁵⁷² Курман О.В. Методика розслідування шахрайства з фінансовими ресурсами : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. Х., 2002. 218 с.

⁵⁷³ Білоус В.В. Проблеми методики розслідування фіктивного підприємництва : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. Х., 2004. 179 с.

⁵⁷⁴ Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого організованими злочинними угрупованнями : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. ПрАТ «Міжрегіональна академія управління персоналом». Київ, 2019. 270 с.

змістом, одержує оперативну інформацію про стан справ на підприємстві або в установі, зокрема таких, як показники виконання плану, стан обліку і звітності тощо. Важливе значення має також знання спеціалістом відповідної термінології (точний зміст спеціальних термінів, наявність необхідних реквізитів, назви документів та їхніх форм), що нерідко може бути необхідним під час огляду, вилучення та обшуків. Допомога спеціаліста може бути потрібна і у разі встановлення значення окремих документів, що вилучаються, або їхніх частин. Слідча і судова практика свідчить про те, що іноді злочинці знищують або приховують умисно перекручені облікові та звітні документи з метою завуалювання слідів злочину. У такому разі слідчий, установивши за наявною в архіві підприємства або установи номенклатурою документів відсутність тих чи інших із них, повинен запропонувати посадовим особам, відповідальним за їх збереження, видати ці документи, а якщо вони видані не будуть, провести обшук⁵⁷⁵.

В контексті даної проблематики заслуговує на увагу позиція К. М. Бруссо, який звертає увагу на методи перевірки документального оформлення різних видів трудових, технологічних і фінансово-господарських процесів, що здійснюються в будівельній сфері. Беручи за основу критерій відображення в документах обліку та звітності ознак злочинів, зазначені методи можуть бути умовно розподілені на три групи:

1) методи виявлення суперечностей у змісті одного документа (арифметична, нормативна, логічна та формальна перевірки);

2) методи виявлення суперечностей між змістом кількох пов'язаних документів або різних примірників одного і того самого документа (зустрічна перевірка і взаємний контроль);

3) методи виявлення суперечностей між змістом документа та фактичним становищем на об'єкті будівництва/ремонту (методи відновлення схеми руху грошових коштів; порівняльний аналіз документів, що відображають однотипні операції; аналіз фактичних обсягів та вартості виконаних робіт).

При цьому, під час виявлення фактів розкрадання у сфері нерухомості необхідно дотримуватись конкретного алгоритму дій:

1) ознайомитися з нормативно-правовою базою, що регламентує діяльність посадових осіб або осіб, яким ввірене майно, а також джерела фінансування певних житлово-комунальних робіт із метою подальшого визначення тактики дій;

2) направити запити в контролюючі органи з метою отримання відомостей стосовно фінансових операцій, зокрема з бюджетними коштами;

⁵⁷⁵ Правові засади участі спеціаліста-бухгалтера у слідчих (судових) діях: URL: <http://uristinfo.net>.

3) витребувати копії фінансово-господарських документів, журналу ведення житлово-комунальних робіт, що зазвичай ведуть суб'єкти житлового будівництва;

4) розіслати запити до банківських установ, на рахунки яких за договорами підряду і платіжними дорученнями було перераховано кошти за проведені роботи (або фіктивно проведені роботи);

5) направити запити до відділень Державної казначейської служби задля встановлення обсягів виділених коштів та інформації щодо їх подальшого перерахунку;

б) відібрати пояснення в представників замовника та виконавця житлово-комунальних/ремонтних робіт, встановити коло можливих свідків правопорушення;

7) опитати працівників організацій щодо виконання ними робіт та їх обсягу, наявності чи відсутності договорів на їх виконання, а в разі останньої – встановити за чієї вказівки такі роботи виконували, якими матеріалами, хто постачав матеріали, в якій кількості тощо. При визначенні загальних та окремих задач розслідування привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем у сфері будівництва слід виходити з особливостей технологічних процесів, бухгалтерського обліку та звітності⁵⁷⁶.

На вторинному ринку нерухомості факт вчинення кримінального правопорушення також здебільшого фіксується у документах, що виступають речовими доказами. Уповноважуючи шахрая діяти від свого обличчя, потерпілий передає шахраю відповідні повноваження, підтвердження чого видається офіційний документ – довіреність (іноді нотаріально засвідчена). Факт видачі такої довіреності потерпілим доводиться самою довіреністю, висновком відповідних судових експертів із дослідження документів, допитами, копіями реєстру нотаріуса та ін.⁵⁷⁷.

Реалізація тактичної операції «незаконне заволодіння землею» спрямована на встановлення сукупності умов, в яких відбувається розслідування, і характеризується встановленням незаконних операцій із землею, що зумовлює проведення певних слідчих (розшукових) та негласних слідчих (розшукових дій)⁵⁷⁸.

⁵⁷⁶ Бруско К.М. Розслідування корупційних кримінальних правопорушень, які вчиняються в сфері житлового будівництва : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук (доктора філософії) : 12.00.09 (081 – Право). Донецький державний університет внутрішніх справ. Маріуполь, 2021. 268 с. С. 104–105.

⁵⁷⁷ Шаров А.В. Методика расследования мошенничества в сфер оборота жилья : автореф. дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. М., 2004. 29 с.

⁵⁷⁸ Протидія злочинам у сфері земельних відносин : навчальний посібник / С.В. Андрусенко та ін. ; за заг. ред. С.М. Гусарова. Харків : ХНУВС. 170 с. С. 129–130.

Як свідчить аналіз судово-слідчої практики та опитування респондентів, найпоширенішими діями, що входять до такої тактичної операції, є: допит, огляд місця події (земельної ділянки), слідчий експеримент, огляд документів.

При цьому до участі в проведенні слідчих (розшукових) дій під час розслідування самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва як спеціалістів, залежно від обставин, доцільно залучати: землевпорядників місцевих рад; працівників Держгеокадастру, Держекоінспекції, Держсільгоспінспекції; працівників Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю; інших фахівців (інженерів, геологів, агрономів тощо). Також слідчому потрібно підготувати необхідні технічні засоби для забезпечення виїзду на місце події та проведення огляду (транспорт, технічні комплекти); запросити та забезпечити участь необхідних осіб. Зокрема, спеціаліст із земельних чи будівельних питань допоможе слідчому правильно зрозуміти технічну термінологію та специфіку цього виду діяльності (виміри земельних ділянок та будівель, виявити сліди обробки та удобрення землі, сліди висіву насіння, сліди меліорації земель, надасть інформацію про видобування корисних копалин, правильно вказати у протоколі назви об'єктів і їх описати). У разі виявлення різних документів на земельну ділянку, такі спеціалісти нададуть слідчому правильну та фахову оцінку таким документам⁵⁷⁹.

Під час реалізації тактичної операції «незаконна забудова», або «фіктивний забудовник» слід провести заходи, спрямовані на встановлення ознак фіктивності.

Зокрема, для виявлення ознак фіктивності компанії-збудовника, від імені якого виступали злочинці, необхідно встановити: обставини, пов'язані з реєстрацією фірми (за участю яких осіб підготовлено установчі документи та проведено державну реєстрацію (офіційних керівників чи професійних посередників); відповідність фактичної адреси фірми, заявленій у реєстраційних документах (адреси не існує взагалі; за даною адресою розташовано інші об'єкти); порядок підготовки установчих документів (ініціатори, час, місце); треті особи, які брали участь у підготовці паперів (юристи, нотаріуси, працівники податкових органів та ін.); порядок поставлення фірми на облік в органах державної статистики, пенсійному фонді тощо; порядок виготовлення та реєстрації печатки фірми⁵⁸⁰.

⁵⁷⁹ Татарин Н.М., Пряхін Є.В. Методика розслідування самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва : монографія. Львів : ЛьвДУВС, 2019. 192 с. С. 119.

⁵⁸⁰ Попова І.М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Міністерство внутрішніх справ України. Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2011. 250 с. С. 108.

У цьому розрізі С. С. Кузьменко цілком влучно називає ознаки, що свідчать про фіктивність фірми-забудовника, зокрема: 1) компанія-забудовник не зареєстрована; 2) компанія-забудовник зареєстрована на підставну особу, за втраченими або викраденими документами; 3) компанія-забудовник зареєстрована, але не поставлена на податковий облік та відсутні рахунки у банку тощо⁵⁸¹.

Як ми вже зазначали, специфіка кримінальних правопорушень у сфері нерухомості одним із головних завдань ставить доведення ознак організованості.

Так, статтею 28 КК України чітко окреслені ознаки, які мають бути встановлені для того, щоб віднести злочинну групу до організованої, зокрема: наявність декількох осіб та їх попередня зорганізованість у спільне стійке об'єднання для готування або вчинення злочинів; об'єднаність злочинів єдиним планом з розподілом функцій учасників групи, спрямованих на реалізацію цього плану; обізнаність усіх учасників такої групи з цим планом⁵⁸².

Натомість, аналіз юридичної літератури показав, що, окрім загальнообов'язкових, визначених у законі, вчені називають низку факультативних ознак^{583, 584, 585, 586, 587}.

Серед всіх підходів нам більш імпонує думка К. О. Чаплинського, який достатньо ґрунтовно вивчив проблематику боротьби із організованою

⁵⁸¹ Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 249 с.

⁵⁸² Кримінальний кодекс України : Закон України від 5 квітня 2001 року № 2341ІІІ // *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 25–26.

⁵⁸³ Богуславський М.Г. Організація і тактика оперативної розробки організованих злочинних груп корисливо-насильницького характеру (за матеріалами підрозділів ГУБОЗ МВС України) : дис. канд. юрид. наук. : 27.07.04. Дніпропетровськ : ДДУВС, 2007. 238 с.

⁵⁸⁴ Варцаба В.М. Розслідування злочинів організованих злочинних груп : автореф. ... дис. к.ю.н. 12.00.09 Національна юридична академія ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2003. 20 с.

⁵⁸⁵ Іванчишин І.І. Наукові підходи щодо визначення поняття та ознак організованого злочинного угруповання. *Право і суспільство* : Наук. журн. 2015. № 5-2-С. 171–175.

⁵⁸⁶ Вознюк А.А. Кримінально-правові ознаки організованих груп і злочинних організацій : монографія. К. : Нац. акад. внутр. справ, 2015. 192 с.

⁵⁸⁷ Костенко М.В. Щодо особливостей розслідування злочинів, вчинених злочинними групами. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. Серія «ПРАВО»*. 2017. Випуск 24. С. 148–150.

злочинністю і ознаки організованої злочинної групи і запропонував поділити на основні чотири групи за такими підставами:

1. За ознаками організованості:

– виражені організаційно-управлінські структури та ієрархічність злочинних груп, наявність єдиних норм й правил поведінки, системи санкцій та їх практична реалізація;

– наявність лідера (організатора) та чіткий розподіл ролей й функцій в злочинній групі.

2. За характером діяльності:

– стійкий, запланований і законспірований характер злочинної діяльності, наявність спільних цілей, орієнтація на отримання максимально високих злочинних прибутків;

– постійний та тривалий характер злочинної діяльності групи;

– прагнення до встановлення міжрегіональних зв'язків;

– активне розповсюдження антигромадської ідеології;

– учинення нетрадиційних злочинів (зокрема, викрадення людей, торгівля людьми, незаконна трансплантація органів тощо);

– встановлення контактів із працівниками правоохоронних органів з метою використання цих корумпованих зв'язків для прикриття злочинної діяльності організованої групи.

3. За ознаками матеріального забезпечення:

– висока технічна забезпеченість злочинної групи;

– використання сучасних науково-технічних засобів, транспорту та новітньої вогнепальної зброї;

– наявність значних грошових сум, матеріальна підтримка членів злочинної групи та їх близьких.

4. За особливостями забезпечення злочинної діяльності:

– наявність корумпованих зв'язків із представниками державної влади та правоохоронних органів;

– цілеспрямована розробка заходів протидії правоохоронним органам;

– наявність системи нейтралізації форм соціального контролю⁵⁸⁸.

В розрізі сказаного, І. М. Попова наголошує на встановленні обставин, пов'язаних з наявністю всіх співучасників, зокрема серед представників організацій-забудовників та управителів коштів, працівників банківських установ, органів місцевої влади, службовців державних контролюючих органів, а також щодо наявності в діях осіб, причетних до шахрайства,

⁵⁸⁸ Чаплинський К.О. Організація і тактика слідчих дій при розслідуванні злочинів, учинених організованими злочинним угрупованнями : монограф. Д. : Юрид. акад. М-ва внутр. справ, 2004. 192 с. С. 35–36.

складу інших злочинів, зокрема підроблення та використання підроблених документів, фіктивного підприємництва, легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом тощо⁵⁸⁹.

До того ж, важливим є встановлення фактів підготовки ОЗУ до вчинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості.

Встановлення таких фактів може відбуватися як в рамках відкритого провадження, тобто шляхом проведення НСРД: аудіо-, відеоконтроль особи, зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж й електронних інформаційних систем, контроль за вчиненням злочину тощо, а також в рамках ОРС.

Так, у разі виявлення під час проведення оперативно-розшукових заходів ознак злочину керівник оперативного підрозділу невідкладно направляє зібрані матеріали, в яких зафіксовано фактичні дані про протиправні діяння окремих осіб та груп, відповідальність за які передбачена КК України, до відповідного органу досудового розслідування для початку та здійснення досудового розслідування в порядку, передбаченому КПК України⁵⁹⁰.

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

⁵⁸⁹ Попова І.М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Міністерство внутрішніх справ України. Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2011. 250 с. С. 110.

⁵⁹⁰ Про затвердження Інструкції з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні : Наказ МВС України від 07.07.2017 р. № 575 / Відомчий документ.

отримані від клієнтів, не розміщують на розрахункових рахунках фірми, приймають від клієнтів готівкою; назви суб'єктів господарювання збігаються з назвами інших відомих на ринку підприємств; відсутність ознак статутної діяльності, штату працівників, виробничих і складських приміщень; зміна засновників, власників, директорів після офіційної реєстрації; відсутність руху коштів підприємства на банківських рахунках або вкрай великий обсяг фінансових операцій нещодавно створеного підприємства; плутанина в бухгалтерському обліку, відсутність належної документації, передусім про господарські та фінансові угоди; заплутаність первинного обліку, втрати окремих документів, наявність великої кількості виправлених документів і записів, виконаних від руки, ведення документації сторонніми особами; відсутність балансу між зведеним і первинним обліками; необґрунтований переказ грошових коштів на рахунки інших компаній; закупівля матеріалів, сировини, устаткування тощо, які не відповідають потребам господарства; неповне відображення в бухгалтерському обліку напрямів використання коштів, одержаних за надані послуги або виконані роботи; списання частини майна на фіктивні втрати та видатки; укладання ризикованих, заздалегідь нереальних угод із великими неустойками в разі їх невиконання; виплата значних грошових сум і неустойок одному підприємству; переоформлення майна на інших осіб; радикальні кадрові зміни (зміни у складі засновників, акціонерів, адміністрації підприємства), суттєві скорочення штатної чисельності; виїзд керівників за кордон, раптове й масове звільнення працівників підприємства, явно некомпетентне ведення справ⁵⁹¹.

У свою чергу, В. М. Варцаба до типових обставин, що мають надзвичайно важливе значення стосовно злочинів ОЗГ, відносить: 1) організований характер злочину: яким чином вчинялися злочини, їхня тривалість, поширеність; наявність злочинної діяльності постійного характеру; плановий характер злочинної діяльності; прагнення до розширення сфер діяльності; використання вогнепальної зброї і засобів зв'язку; наявність контактів із співробітниками правоохоронних та інших державних органів та ін.; 2) наявність і склад організованого формування: кількість учасників злочинної діяльності; ієрархічна структура злочинної групи; наявність розподілу ролей; форми взаємодії в злочинному угрупованні; стабільність складу групи, правила поведінки в групі та ін.; 3) базовий елемент злочинної діяльності ОЗГ: господарсько-економічна діяльність членів

⁵⁹¹ Попова І. М. Порушення кримінальної справи про шахрайство, пов'язане із залученням коштів громадян на будівництво житла. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2010. № 6. С. 155–156. С. 155.

угруповання; участь у тіншовому бізнесі; місця зосередження ядра і членів злочинного формування; незаконна діяльність групи; зв'язки злочинної групи з підприємцями і злочинним світом; місце угруповання в кримінальному середовищі; прикриття злочинної діяльності легальними структурами; участь членів злочинної групи в політичній діяльності тощо⁵⁹².

Важливим у тактичному комплексі, спрямованому на встановлення ознак організованості, є проведення допиту співучасників.

Очевидною є першочерговість допиту осіб, у відношенні яких є беззаперечні докази та осіб, які виконували другорядні ролі. Якщо внаслідок проведення ОРЗ встановлено наявність конфлікту між співучасниками, цей факт обов'язково слід використовувати і в першу чергу провести допит особи, яка вважає себе «скривдженою» іншими членами групи. Відносно індивідуальних особливостей, слід зауважити, що особа, яка характеризується позитивно і нещодавно вступила до складу групи, вчинила злочин вперше, здебільшого надає правдиві свідчення на відміну від осіб, які тривало діють у складі групи. Тактично правильним є використання всіх можливостей фактору раптовості, у тому числі пред'явлення доказів (демонстрація висновків експерту, оголошення показань інших співучасників, пред'явлення речових доказів та документів, що підтверджують факт злочину). Доцільно одні й ті ж питання з'ясувати в ході допиту всіх співучасників, при цьому попередити можливість спілкування їх між собою⁵⁹³.

У юридичній літературі навіть можна зустріти пропозиції щодо виокремлення тактичної операції, яка полягає у перевірці показань допиту під час допиту. У цьому випадку дана слідча дія відбувається в присутності оперативного працівника (або другого слідчого), який, сприймаючи інформацію, потай передає її по радіо мобільної слідчо-оперативної групи для перевірки. Її результати тут же передаються слідчому, який проводить допит, для оперування нею так само, як і при проведенні паралельних допитів за груповими злочинами, коли відбувається взаємобмін між допитуваними отриманою інформацією⁵⁹⁴.

⁵⁹² Варцаба В.М. Розслідування злочинів організованих злочинних груп : автореф. ... дис. к.ю.н. 12.00.09 Національна юридична академія ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2003. 20 с. С. 10.

⁵⁹³ Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 249 с.

⁵⁹⁴ Шиканов В.И. Проблемы использования специальных познаний и научно-технических новшеств в уголовном судопроизводстве : автореф. дис. докт. юрид. наук : 12.00.09 / ВЮЗИ. М., 1980. 31 с. С. 27.

Втім, не можемо погодитися з такою позицією, оскільки тактична операція повинна включати в себе цілий комплекс заходів і не обмежуватися однією слідчою (розшуковою) дією. Якщо ж під час слідчої (розшукової) дії, у тому числі допиту, застосовується комплекс тактичних прийомів, це є не тактичною операцією, а тактичною комбінацією.

Отже, під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості оптимальними тактичними операціями можуть бути: «незаконна забудова», «фіктивний нотаріус», «чорний ріелтер», «рейдер», «документ», «зникнення особи через заволодіння правом на нерухомість», «визволення зниклого потерпілого», «затримання», «розшук злочинців», «встановлення ознак шахрайства й відмежування його від інших правопорушень» та ін., а також тактичні операції, що адаптовані для протидії злочинів у сфері нерухомості, вчинених організованими групами, зокрема: «співучасник», «зв'язки у групі», «встановлення лідера злочинного групування», «виявлення ознак організованої групи», «епізод», «корумповані зв'язки», «подолання протидії розслідуванню» та ін.

РОЗДІЛ 4

ПРОФІЛАКТИЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ ТА ПОДОЛАННЯ ПРОТИДІЇ КРИМІНАЛІСТИЧНИМИ ЗАСОБАМИ ТА МЕТОДАМИ

4.1. Криміналістичні засоби та методи подолання протидії розслідуванню кримінальних правопорушень у сфері нерухомості

Для вчинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості характерною є ретельна підготовка, згуртованість та узгодженість дій всіх учасників злочинного угруповання, зухвалість та жорстокість з боку членів ОЗУ, що нерідко супроводжується вчиненням насильницьких дій для полегшення процесу заволодіння нерухомістю під час підготовки, або з метою усунення власників цієї нерухомості та свідків на стадії приховування злочину. Високий рівень латентності пов'язаний із тим, що жертви злочинів та свідки через побоювання помсти членів ОЗУ приховують низку фактів, а іноді відмовляються співпрацювати з правоохоронними органами. Приховування злочинних дій, фальсифікація та знищення доказів становить систему забезпечення «життєдіяльності» ОЗУ, та є одночасно формою протидії розслідуванню. Разом з тим, в механізмі організованої злочинної діяльності особливе місце посідають корумповані зв'язки з представниками органів державної влади та приватних структур, які лобіюють інтереси ОЗУ та сприяють протидії розслідуванню. Вказане зумовлює застосування комплексу заходів, спрямованих на подолання протидії та забезпечення безпеки всім учасникам, які потребують захисту⁵⁹⁵.

Подолання протидії розслідуванню не може бути дієвим без всебічного та глибокого вивчення сучасного феномена протидії як складового елементу протистояння злочинності⁵⁹⁶. Втім, проведений аналіз юридич-

⁵⁹⁵ Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого організованими злочинними угрупованнями : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. ПрАТ «Міжрегіональна академія управління персоналом». Київ, 2019. 270 с.

⁵⁹⁶ Бахин В.П. Криминалистика : проблемы и мнения (1962–2002 гг.) / Київ, 2002. 266 с. С. 202.

ної літератури показав, що науковцями по-різному визначається поняття та форми протидії розслідуванню кримінальним правопорушенням.

Так, В. О. Малярова визначає протидію розслідуванню як детерміновану об'єктивними і суб'єктивними факторами систему протиправних діянь, спрямованих на дезорганізацію роботи з розслідування злочину, унеможливлення встановлення об'єктивної істини у кримінальному провадженні, які вчиняються різними особами, зацікавленими в ухиленні винних осіб від відповідальності⁵⁹⁷. У свою чергу, В. П. Корж визначає її як систему заздалегідь спланованих і вжитих під впливом ситуації, що склалася, заходів безпеки злочинної діяльності на всіх етапах, здійснюваних злочинцями й іншими зацікавленими особами з метою ухилення від кримінальної відповідальності на всіх стадіях кримінального судочинства⁵⁹⁸.

Р. М. Шехавцов визначає протидію розслідуванню як своєрідний вид цілеспрямованої активності суб'єктів злочину, інших зацікавлених осіб, яка виражається в одиничних умисних діях або у вигляді структурно складної умисної діяльності, спрямованої відповідно на приховування, зміну, знищення інформації, що має доказове значення, а також її носіїв з метою перешкоджання встановленню обставин вчиненого злочину та винності причетних осіб^{599, 600}.

Як систему умисних діянь, що направлені на перешкоджання кримінальному судочинству, розглянув протидію розслідуванню В. Н. Каргодин⁶⁰¹, до того ж, ряд авторів покладають до змісту таких перешкод дії,

⁵⁹⁷ Малярова В.О. Криміналістичні засоби і методи подолання протидії розслідуванню злочинів проти моральності у сфері статевих стосунків. *Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика)*. 2013. № 3 (31). С. 199–206. С. 200.

⁵⁹⁸ Корж В.П. Методика расследования экономических преступлений, совершаемых организованными группами, преступными организациями: Руководство для следователей : [научно-практическое пособие] / Корж В.П. Харків, 2002. 279 с. С. 252.

⁵⁹⁹ Шехавцов Р.М. Форми та способи протидії розслідуванню злочинів і засоби їх подолання (за матеріалами кримінальних справ про вимагання, вчинені організованими групами, злочинними організаціями) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2003. 21 с. С. 9.

⁶⁰⁰ Шехавцов Р. М. Форми та способи протидії розслідуванню злочинів і засоби їх подолання (за матеріалами кримінальних справ про вимагання, вчинені організованими групами, злочинними організаціями) : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Луганськ, 2003. 238 с.

⁶⁰¹ Каргодин В. Н. Проблемы подготовки к расследованию в условиях противодействия. *Актуальные проблемы следственной деятельности*. Свердловск, 1990. С. 4–14. С. 5.

спрямовані на запобігання виявленню, вилученню та використанню доказів правоохоронними органами⁶⁰².

Досить ґрунтовне визначення надав С. Ю. Журавльов, який у зміст протидії поклав активний чи пасивний опір учасників злочинної діяльності та пов'язаних із ним осіб шляхом приховання слідів злочинів, здійснення впливу на суб'єктів розслідування чи створення різних перешкод при встановленні останніми ознак злочину, висуненні та перевірці версій, а також формуванні системи доказів у кримінальному провадженні⁶⁰³.

Суттєвий акцент у визначенні протидії розслідуванню злочинам через активну участь службових осіб надала О. І. Ромців, яка зауважила, що протидія розслідуванню злочинів – це своєрідний вид соціальної діяльності, який являє собою створену систему способів приховування інформації про злочини посадовими особами та розроблення ними тактичних прийомів впливу на слідчого з метою перешкодження повному, всебічному та об'єктивному розслідуванню злочинів⁶⁰⁴.

Виходячи із наведених визначень можна побачити, що більшість вчених покладає до змісту протидії тільки умисні активні дії. Натомість, В. В. Семиногов категорично з цим не погоджується і відзначає, що протидія розслідуванню – це протиправна діяльність, що включає як умисні так і ненавмисні дії (бездіяльність), спрямовані на перешкодження встановлення об'єктивної істини в кримінальній справі та вирішенню інших завдань розслідування⁶⁰⁵.

М. М. Єфімов також висловлює обґрунтовані сумніви з приводу існування діянь щодо протидії розслідуванню тільки в умисній формі. Слід погодитися із вченим, який вважає, що можливі й не умисні дії чи бездіяльність, які своїм наслідком будуть мати протидію розслідуванню кримінальних правопорушень⁶⁰⁶.

⁶⁰² Протидія економічній злочинності / П. І. Орлов, А. Ф. Волобуєв, І. М. Осика та ін. Харків : Нац. ун-т внутр. справ, 2004. 568 с. С. 7–71.

⁶⁰³ Журавлев С.Ю. Противодействие деятельности по раскрытию и расследованию преступлений и тактика его преодоления : автореф. дис. на соискание уч. степени кандидата юрид. наук : спец. 12.00.09 : Нижний Новгород, 1992. 18 с. С. 6.

⁶⁰⁴ Ромців О.І. Особливості подолання протидії під час розслідування злочинів у сфері службової діяльності : дис. ... канд. юрид. наук :12.00.09. Львів, 2016. 226 с. С. 177.

⁶⁰⁵ Семиногов В.В. Генезис та сучасні погляди щодо поняття «протидія розслідування злочинів». *Право і суспільство*. 2016. № 6. С. 190–195. С. 194.

⁶⁰⁶ Єфімов М.М. Теоретичні та практичні засади методики розслідування кримінальних правопорушень проти моральності : дис. ... док-ра юридичних наук : 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2021. 514 с. С. 331.

Втім, В. М. Плетенець хоча і допускає бездіяльність як елемент протидії розслідуванню, але вважає, що протидія носить тільки умисний характер дій (бездіяльності) відповідних суб'єктів. В основі розмежування поведінкових актів на наявність чи відсутність в них проявів протидії досудовому розслідуванню вчений покладає переслідувану особою мету – уникнення відповідальності або її пом'якшення. Цілями протидії виступають проміжні етапи в досягненні мети. Діяльність суб'єкта протидії, спрямована на перешкоджання (ускладнення, унеможливлення) виконання завдань розслідування із визначенням об'єкту конкретного кримінального провадження, варто розглядати як протидію досудовому розслідуванню, а особу, котра її здійснює, – суб'єктом⁶⁰⁷.

Підбиваючи підсумки проведеному аналізу думок, можна виділити основні ознаки, які вчені здебільшого покладають у зміст протидії, зокрема, це: протиправність дій (бездіяльності); зацікавленість у перешкодженні встановленню об'єктивної істини; дії з метою ухилення від кримінальної відповідальності; дезорганізація роботи органів досудового розслідування тощо.

Виходячи з цього, можна сформувати поняття протидії, під якою слід розуміти цілеспрямовані протиправні дії (або бездіяльність) суб'єктів, які безпосередньо беруть участь у кримінальному судочинстві, або тих, хто зацікавлений у певних результатах щодо події кримінального правопорушення та її учасників, спрямованих на перешкодження кримінальному судочинству та встановленню об'єктивної істини у кримінальному провадженні.

Як ми вже зазначали, думки вчених розходяться й щодо форм протидії досудовому розслідуванню.

Так, Н. О. Опанасенко визначає такі форми протидії: приховування злочину; використання корупційних зв'язків з посадовими особами державних органів, вплив на потерпілих та свідків⁶⁰⁸.

Трохи розширений перелік форм протидії наводить Б. В. Щур, до яких включає: приховування злочинів; використання корупційних механізмів протидії; застосування впливу засобів масової інформації; повідомлення

⁶⁰⁷ Плетенець В.М. Теоретичні та праксеологічні засади подолання протидії досудовому розслідуванню : монографія / Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2020. 424 с. С. 77.

⁶⁰⁸ Опанасенко Н.О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Академія адвокатури України. Київ, 2018. 20 с. С. 16.

неправдивих показань; фальсифікація доказів і доказової інформації; застосування погроз та фізичного насильства⁶⁰⁹.

Є автори, які вважають, що з метою перешкодити встановленню істини злочинцями застосовуються такі форми протидії розслідуванню, як: знищення, утаювання, маскування або фальсифікація документів як джерел доказів; використання корумпованих працівників правоохоронних органів для протидії розслідуванню; здійснення тиску на свідків злочинних дій; використання корумпованих працівників органів державної влади й управління; протиправні дії стосовно слідчого або інших осіб, які тією чи іншою мірою беруть участь у розслідуванні (оперативних працівників, експертів тощо); утворення негативної суспільної думки щодо процесу розслідування^{610, 611}.

Втім, ми дотримуємося класичного підходу щодо визначення форм протидії, засновником якого є Р. С. Белкін. Згідно його підходу, всі вчинювані форми протидії розслідування поділяються на «зовнішні» та «внутрішні». Внутрішньою є така протидія, яка здійснюється суб'єктами, які так чи інакше мають зв'язок із розслідуванням справи або долучені до такого. Зовнішньою протидією вчений визначає дії суб'єктів, які безпосередньо не пов'язані з подією, що розслідується, та особою, яка здійснює розслідування або ж даний зв'язок може мати місце у сфері процесуальних, службових, інших владних відносин або залежності⁶¹².

Прихильником поділу форм протидії на внутрішню і зовнішню є й М. В. Даньшин, який визначає внутрішню протидію – приховування злочину як діяльність (елемент злочинної діяльності), що становить собою динамічну систему об'єктивних і суб'єктивних факторів дійсності, що сформувалися до, в момент або після вчинення злочину, реалізація якої спрямована на сліди злочину (матеріальні й ідеальні) і злочинця

⁶⁰⁹ Щур Б.В. Тактика усунення протидії розслідуванню злочинів, що вчиняються організованими злочинними групами. Автореф. дис... канд. юрид. наук : спец. 12.00.09 / Б.В. Щур. Харків : Національна юридична академія імені Ярослава Мудрого, 2005. 20 с. С. 11.

⁶¹⁰ Мудрецька Г.В. Методика розслідування викрадень бюджетних коштів : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національний університет державної податкової служби України. Ірпінь, 2011. 20 с. С. 12.

⁶¹¹ Опанасенко Н.О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва. дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Академія адвокатури України. Київ. 2018. 255 с.

⁶¹² Аверьянова Т.В., Белкин Р.С., Корухов Ю.Г., Россинская Е.Р. Криминалистика : учебник для вузов / Под ред. Белкина Р.С. М. : НОРМАИНФРА. М, 1999. 990 с. С. 692.

та їх носіїв з метою перешкодження розслідуванню. Перешкодження розслідуванню полягає в недопущенні включення відповідної доказової інформації у сферу кримінального судочинства, її використання в процесі розслідування. Зовнішня протидія реалізується шляхом впливу, тиску на слідчого, створення умов для вчинення ним незаконних дій, спонукаючи його до вчинення посадового проступку чи злочину тощо⁶¹³.

Як показав аналіз судово-слідчої практики, на рівень розкриття протиправних дій у сфері нерухомості впливає низка факторів, серед яких виявлено наступні:

- прихований характер злочинних дій – 89 %;
- вплив на сумлінних учасників кримінального процесу – 73 %;
- фальсифікація, заміна й знищення доказів – 67 %;
- надання неправдивих свідчень – 66 %;
- відмова від надання свідчень – 34 %;
- відсутність свідків й очевидців злочинної події – 28 %;
- скарги на дії (бездіяльність) уповноважених осіб з боку учасників кримінального провадження – 66 %;
- ухилення від явки до правоохоронних органів – 69 %;
- відсторонення (заміна) слідчого від провадження з боку керівництва – 34 %;
- використання корумпованих зв'язків в органах влади й управління, правоохоронних органах – 72 %;
- відсутність планування й системності в організації початкового й подальшого етапів розслідування – 71 %;
- поверхневе проведення розшукових заходів при встановленні злочинців за «гарячими» слідами – 62 %;
- недостатнє використання спеціальних знань – 53 %;
- помилки й прорахунки в оцінці наявної інформації та доказів – 49 % тощо.

Важливо також наголосити, що в сучасних умовах двоякий вплив на розвиток суспільно-економічних процесів здійснюють цифрові технології, які сьогодні досить стрімко розвиваються і одночасно можуть бути як загрозою для організації, так і інструментом для її захисту. Не секрет, що нині цифрові технології охоплюють практично усі аспекти життєдіяльності організації, водночас вони нерідко використовуються і для скоєння економічних злочинів та шахрайства (майже кожен третій випадок вчинення таких злочинів як в Україні, так і світовій практиці – це

⁶¹³ Данышин М.В. Класифікація способів приховування злочинів у криміналістиці : навч. посіб. Харків : ХНУ імені В.Н. Каразіна, 2007. 116 с. С. 55.

кіберзлочини⁶¹⁴. У той час, як рівень кібербезпеки в Україні на дуже низькому рівні. А відтак розслідування протиправних дій у кіберпросторі вимагає глибоких специфічних знань від суб'єктів розслідування⁶¹⁵.

До того ж, кримінальні правопорушення у сфері нерухомості носять характер регулярної злочинної діяльності, у ході якої злочинці постійно продумують схеми, що ускладнюють розкриття правоохоронними органами протиправних дій.

До найбільш поширених типових схем злочинців, які вчиняють кримінальні правопорушення у сфері нерухомості, відносяться:

- оформлення угод з нерухомістю на родичів та довірених осіб;
- використання складних схем незаконного обігу нерухомості, внаслідок яких вона повертається шахраю на зовні законних підставах (за договору дарування, міни тощо);
- маскування отримання доходів від шахрайського «бізнесу» через організацію легальних фірм (будівельних, ріелтерських та ін);
- вчинення комерційних угод, банківських переказів грошових коштів, купівлі іноземної валюти з використанням мережі Інтернет, що суттєво ускладнює відстеження джерел грошових коштів та забезпечує високий ступінь анонімності операцій;
- відкриття фіктивних рахунків у банках з використанням підроблених документів на неіснуючих чи підставних осіб, підроблених адрес та підписів;
- легалізація коштів через діяльність сторонніх комерційних структур, що спеціалізуються на «відмиванні» тіньових доходів (фірм-«одноденок»)⁶¹⁶.

Як показав аналіз кримінальних проваджень щодо кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, найбільш поширеною формою протидії досудовому розслідуванню є використання корупційних зв'язків органами нотаріату (32 %), реєстраційними службами (22 %), органами, що

⁶¹⁴ Хамига Ю.Я. Фінансове шахрайство: критерії ідентифікації та напрями мінімізації : дис. ... док-ра філософії : 072. Західноукраїнський національний університет МОН України, Тернопіль, 2020. 292 с. С. 68.

⁶¹⁵ Reznik Oleg, Fomenko Andrii, Melnychenko Andrii, Pavlova Natalia, Prozorov Andrii. Features of the initial stage of investigating fraud with financial resources in cyberspace (Особливості початкового етапу розслідування шахрайства з фінансовими ресурсами у кіберпросторі). Volume 10 – Issue 41 / May 2021. Web of Science: DOI: <https://doi.org/10.34069/AI/2021.41.05.14>. URL: <http://www.amazoniainvestiga.info>.

⁶¹⁶ Горобченко С.В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости : автореф. дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. Южно-Уральский государственный университет. М., 2009. 26 с.

здійснюють нагляд і контроль у сфері будівництва (33 %), органами місцевого самоврядування і державного фінансового контролю (17 %), правоохоронними та судовими органами (42 %), банківськими установами (16 %) та ін.

З цього приводу К. О. Чередник цілком влучно наголошує, що, діючи пропорційно до розвитку сучасних технологій, адаптуючись до новацій у всіх сферах та змін у законодавстві, злочинні угруповання лобіюють свої інтереси в органах законодавчої й судової влади. Використовуючи корупційні зв'язки з посадовими особами органів місцевого самоврядування та державної влади, представниками нотаріату, користуючись правовою необізнаністю громадян, шахраї незаконно заволодівають низкою об'єктів нерухомості та грошима, призначеними для їх придбання або інвестованими у процес будівництва⁶¹⁷. При цьому, В. П. Корж наголошує на тому, що необхідно враховувати високий ступінь латентності організованої злочинної діяльності у перерахованих вище сферах і галузях економіки. Так, певні труднощі у виявленні та розкритті економічних організованих злочинів створювали такі сприятливі для організованої злочинної діяльності фактори: конспіративність (5 %), використання легальних підприємницьких структур (19 %), використання легальних фінансово-господарських операцій (18,4 %), корумповані зв'язки (30,6 %), міжрегіональні злочинні зв'язки (10,7 %), транснаціональні злочинні зв'язки (5,8 %) ⁶¹⁸.

Вказане свідчить про необхідність дієвого втручання у процеси протидії розслідуванню і розробки комплексу дій та заходів, спрямованих на подолання протидії розслідуванню кримінальних правопорушень у сфері нерухомості.

В. М. Плетенець, досліджуючи криміналістичне забезпечення подолання протидії досудовому розслідуванню, характеризує його як сукупність взаємопов'язаних між собою дій, зокрема: 1) розробкою криміналістичних рекомендацій; 2) доведенням до відома співробітників органів досудового розслідування результатів аналізу діяльності щодо виявлення та розслідування кримінальних правопорушень, змісту злочинної

⁶¹⁷ Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». К., 2019. 20 с. С. 1.

⁶¹⁸ Корж В.П. Теоретические основы методики расследования преступлений, совершаемых организованными преступными образованиями в сфере экономической деятельности : монография. Харьков : Изд-во Нац. ун-та внутр. дел, 2002. 412 с. С. 250–251.

діяльності та даних про ефективне застосування методів та засобів протидії злочинності; 3) безпосереднім використанням співробітниками правоохоронних органів криміналістичних рекомендацій у практиці виявлення та розслідування кримінальних правопорушень⁶¹⁹.

Разом з тим, більшість авторів сходяться на тому, що криміналістичними засобами подолання протидії розслідуванню є методи, які розробляються або пристосовуються в криміналістиці для потреб розслідування протиправних діянь, тактичні операції, прийоми та технічні засоби, що забезпечують пізнання обставин події кримінального правопорушення та пов'язаних із ним конкретних супутніх йому явищ як негативних обставин, характерних для протидії розслідуванню. Функціональне призначення криміналістичних засобів подолання протидії полягає у забезпеченні: 1) найбільш повного пізнання механізму події кримінального правопорушення шляхом аналізу його елементів і слідчих ситуацій виявлення, фіксації, вилучення та дослідження доказів; 2) пізнання супутніх учиненню та розслідуванню проявів протидії розслідуванню, повне описання яких у матеріалах кримінального провадження дає змогу розкрити їх вплив на формування доказів, ступінь суспільної небезпечності дій осіб, які вчинили кримінальне правопорушення, а також зібрати дані для ухвалення рішення про притягнення до відповідальності осіб за протидію розслідуванню у разі наявності передбачених законодавством підстав⁶²⁰. Втім, існуюча протидія розслідуванню злочинів може бути нейтралізована у процесі проведення слідчих (розшукових) дій в комплексі з ОРЗ, з постійною взаємодією слідчих і оперативних працівників⁶²¹.

Р. Л. Степанюк пропонує для подолання такої протидії провести тактичну операцію «Нейтралізація протидії розслідуванню», яка може мати різні варіанти: запобігання спробам знищити документи та інші докази злочину; недопущення зовнішнього втручання в процес розслідування; нейтралізація протиправних дій захисників; нейтралізація впливу на суб'єктів процесу; нейтралізація впливу на учасників процесу;

⁶¹⁹ Плетенець В.М. Криміналістичне забезпечення подолання протидії досудовому розслідуванню : автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня док-ра юрид. наук : 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2021. С. 26.

⁶²⁰ Криміналістика : підручник / Р. І. Благута, О. І. Гарасимів, О. М. Духенюк та ін. ; за заг. ред. Є. В. Пряхіна. 3-тє вид., переробл. та допов. Львів : ЛьвДУВС, 2016. С. 542–543. 948 с.

⁶²¹ Малярова В.О. Криміналістичні засоби і методи подолання протидії розслідуванню злочинів проти моральності у сфері статевих стосунків. Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). 2013. № 3 (31). С. 199–206. С. 204.

нейтралізація спроб утворити негативну суспільну думку навколо процесу розслідування за допомогою засобів масової інформації тощо⁶²².

У свою чергу, тактична операція «Виявлення та нейтралізація протидії з боку корумпованих посадових осіб» повинна бути спрямована на: виявлення корупційних зв'язків членів організованої групи злочинців; встановлення корумпованих посадових осіб, які здійснюють незаконні дії з протидії розслідуванню (приховування слідів злочину, психологічний вплив шляхом залякування, підкупу, погроз, дачі вказівок, вимог тощо); вжиття відповідних і необхідних заходів щодо припинення таких дій. Реалізація завдань вказаної тактичної операції повинна бути здійснена шляхом: 1) виявлення документів та інших речових доказів, що можуть свідчити про ознаки протидії розслідуванню; 2) візуального спостереження за керівником та головним бухгалтером будівельної компанії; 3) прослуховування та записів їхніх телефонних розмов; 4) проведення огляду електронної кореспонденції (електронної пошти, листування в онлайн-месенджерах); 5) виявлення на банківських рахунках корумпованих посадових осіб, які здійснюють протидію розслідуванню великих сум грошових коштів; 6) фіксування незаконних дій з протидії за допомогою технічних засобів; 7) обрання для суб'єкта протидії запобіжного заходу у вигляді тримання під вартою тощо⁶²³.

О. В. Приходько для вирішення завдання щодо нейтралізації спроб втручання в процес розслідування з метою протидії службових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування пропонує організувати тактичну операцію «Захист від зовнішнього впливу на слідство», яка передбачає: а) співбесіди з особами, котрі намагаються втрутитись у процес розслідування, роз'яснення їм негативних наслідків, зокрема можливості притягнення до дисциплінарної, адміністративної (у тому числі за корупційні дії) та кримінальної відповідальності; б) звернення до керівника суб'єкта протидії з інформуванням про його втручання в процес розслідування та вимогою вжити заходів дисциплінарного впливу за наявності для цього законних підстав; в) інформування про протидію керівництва слідчого підрозділу, правоохоронного органу; г) допити суб'єктів протидії як свідків із метою з'ясування обставин, що мають

⁶²² Степанюк Р.Л. Типові тактичні операції в методиці розслідування злочинів, вчинених у бюджетній сфері. *Право і безпека*. 2012. № 1 (43). С. 204–208. С. 207.

⁶²³ Опанасенко Н. О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Академія адвокатури України. К., 2018. 255 с. С. 198.

значення для справи (зокрема, що йому відомо про злочин, хто просив вчинити ті чи інші дії тощо); д) вжиття відповідних заходів у випадку встановлення в діях суб'єкта протидії ознак правопорушення⁶²⁴.

З цього виходить, що у подоланні протидії розслідуванню відіграє велике значення правильність проведення допиту учасників кримінального процесу. До того ж, інформацію про плановану чи здійснювану протидію можна отримати й шляхом проведення обшуків у членів ОЗУ а також огляду їх особистих речей, вивчення інформації в персональних та службових комп'ютерах, мобільних телефонах, електронних записних книжках, а також шляхом проведення оперативно-розшукових заходів⁶²⁵.

Щодо допиту, слід сказати, що основним способом подолання протидії у формі надання неправдивих свідчень є проведення якісного допиту та застосування низки тактичних прийомів. Основними задачами допиту є викриття осіб у повідомленні неправди, а також подолання самообмови, відмови від давання пояснень (показань), утаювання криміналістично-значущої та доказової інформації та інших способів протидії. Для досягнення цих задач застосовується загальноприйнятий ряд прийомів логічного, психологічного, тактичного або комплексного характеру⁶²⁶.

Заслужують на увагу й схвалення рекомендації авторів про тактику допиту підозрюваного за участю захисника, особливо в ситуаціях надмірної, перехідної рамки дозволеної активності останнього (наприклад, з метою запобігання підказкам підозрюваному з боку захисника мімікою та жестами), автори рекомендують розташовувати адвоката позаду допитуваного. Проте всі проблеми можуть бути вирішені шляхом фіксації ходу допиту на відеоплівку: відеозапис процесу допиту, пред'явлення для впізнання здатний надавати дисциплінуючий вплив як на адвоката, так і на підозрюваного⁶²⁷. Втім, якщо суб'єкт зі стійкою позицією, погано сприйнятливий до доказів слідчого, перебуває під сильним впливом

⁶²⁴ Приходько О.В. Тактичні операції при розслідуванні хабарництва, вчиненого у сфері правоохоронної діяльності. *Право і безпека*. 2010. № 3 (35). С. 188-192. С. 191.

⁶²⁵ Попова І.М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Міністерство внутрішніх справ України. Національна академія внутрішніх справ. К., 2011. 250 с. С. 110.

⁶²⁶ Александренко О.В. Криміналістичні проблеми подолання протидії розслідуванню : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.09. Київ, 2004. 250 с.

⁶²⁷ Литвинчук А.А. Методика расследования краж, грабежей и разбойных нападений, совершаемых организованными группами преступников-гастролеров : автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Уральская государственная юридическая академия. Екатеринбург, 1994. 23 с. С. 23.

співучасників, можливе пред'явлення йому інформації з наростаючою силою. Допустимі і неодноразові обговорення та оцінка тих самих відомостей, визначення їх правового значення⁶²⁸.

Натомість, якщо є підстави вважати, що особа відмовляється надавати свідчення або навмисно приховує певні факти, побоюючись помсти з боку членів ОЗУ, слід запевнити її у застосуванні заходів безпеки щодо неї і невідворотному покаранні винних. Визначення оптимальної лінії поведінки з боку посадових осіб правоохоронного органу при застосуванні заходів забезпечення безпеки передбачає необхідність урахування конкретної ситуації⁶²⁹. Правовою формою реалізації такого подолання протидії виступає закон України «Про забезпечення безпеки осіб, які беруть участь у кримінальному судочинстві», яким регламентуються права і обов'язки осіб, які потребують захисту, а також права і обов'язки органів, які забезпечують безпеку, визначені заходи забезпечення безпеки та механізм застосування⁶³⁰.

У тактичному ж сенсі слід застосовувати тактичну операцію «Захист свідків», що має на меті захистити свідка від незаконних впливів з боку зацікавлених осіб і одержати від нього об'єктивну інформацію у справі та включає до свого складу такі дії і заходи: роз'яснення свідку гарантій захисту його безпеки; ізоляція (охорона) свідка від впливів зацікавлених осіб; проведення впізнання поза візуальним спостереженням; видача спеціальних засобів індивідуального захисту та оповіщення про небезпеку; використання технічних засобів контролю і прослуховування телефонних та інших переговорів тощо⁶³¹.

До такої тактичної операції О. В. Приходько додає ще й наступні заходи:

а) проведення співбесіди з суб'єктами, з боку яких можна очікувати тиск на свідків (потерпілих), та роз'яснення їм негативних наслідків таких дій, зокрема можливості притягнення до дисциплінарної,

⁶²⁸ Карагодін В.Н. Основы криминалистического учения о преодолении противодействия расследованию : автореф. дис. докт. юрид. наук : 12.00.09 / Свердловский юридический институт. Екатеринбург, 1992. С. 37–40.

⁶²⁹ Зеленецький В. С. Обеспечение безопасности субъектов уголовного процесса / В.С. Зеленецький, Н.В. Куркин. Х. : КримАрт, 2000. 404 с. С. 116.

⁶³⁰ Про забезпечення безпеки осіб, які беруть участь у кримінальному судочинстві : Закон України від 23 грудня 1993 року // *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 11. Ст. 51.

⁶³¹ Олішевський О.В., Краснянський С.М. Тактичні операції, пов'язані з подоланням протидії розслідуванню. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2011. № 3. С. 87–93. С. 90.

адміністративної, кримінальної відповідальності; вжиття вказаних заходів, якщо вже було вчинено відповідні дії суб'єктами протидії;

б) оперативно-розшукові заходи з метою встановлення додаткових свідків;

в) допити свідків (потерпілих) із обов'язковим застосуванням тактичних прийомів допиту, спрямованих на встановлення психологічного контакту, одержання повних і правдивих показань;

г) одночасні допити; д) слідчий експеримент⁶³².

Проте, слід погодитися із К. О. Чередник, яка критикує таку позицію і вважає, що вказані заходи спрямовані в основному на виявлення джерела впливу і навряд чи їх реалізація може забезпечити безпеку особам, які потребують захисту у провадженнях щодо кримінальних правопорушень, вчинених у сфері нерухомості, особливо вчинених ОЗУ⁶³³.

Вчена пропонує доволі широкий спектр дій, спрямованих на вирішення вказаних завдань, який, на нашу думку, цілком відповідає загальним завданням щодо забезпечення безпеки особам, які потребують захисту.

Так, до такого комплексу повинні також увійти такі дії та заходи:

- пред'явлення для впізнання поза візуальним спостереженням;
- пред'явлення для впізнання за фотознімками;
- проведення допитів у режимі відеоконференції;
- вжиття заходів щодо обмеження допуску до доказової інформації та запобігання її витоку;

- використання штатних і нештатних негласних співробітників, які вводяться під легендою прикриття в ОЗУ з метою отримання інформації щодо намірів протидіяти досудовому розслідуванню;

- проведення НСРД шляхом використання технічних засобів контролю, прослуховування телефонних та інших розмов, візуального спостереження з метою отримання конфіденційної інформації щодо діяльності ОЗУ, намірів здійснення протидії у певній формі та по відношенню до певних суб'єктів;

- заходи щодо реагування на виявлені прояви (обшуки, затримання тощо)⁶³⁴.

⁶³² Приходько О.В. Тактичні операції при розслідуванні хабарництва, вчиненого у сфері правоохоронної діяльності. *Право і безпека* 2010. № 3 (35). С. 188–192. С. 192.

⁶³³ Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого організованими злочинними угрупованнями : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. ПрАТ «Міжрегіональна академія управління персоналом». Київ, 2019. 270 с.

⁶³⁴ Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого організованими злочинними угрупованнями : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. ПрАТ «Міжрегіональна академія управління персоналом». Київ, 2019. 270 с.

Отже, на підставі думок вчених та аналізу судово-слідчої практики, опитування респондентів, можна запропонувати наступний комплекс дій і організаційних заходів, спрямованих на досягнення тактичних завдань стосовно подолання протидії під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, зокрема:

1) застосування заходів безпеки відносно осіб, які потребують захисту, зокрема пред'явлення для впізнання поза візуальним спостереженням, у форматі відеоконференції, зміна анкетних даних;

2) застосування заходів щодо забезпечення збереження необхідних документів;

3) застосування спеціальних технічних засобів з метою виявлення і фіксації дій зацікавлених осіб, які здійснюють тиск на свідка, потерпілого, співучасника злочину;

4) використання тактичних прийомів (комбінацій), спрямованих на подолання протидії розслідуванню;

5) документування фактів й обставин злочинної протидії осіб з використанням НСРД;

6) здійснення оперативно-розшукового контролю за поведінкою підозрюваних та їхніми зв'язками;

7) зменшення можливості стороннього доступу до відомостей кримінального провадження;

8) правові форми подолання протидії розслідуванню;

9) проведення спеціальних тактичних операцій із залученням оперативних працівників з метою створення належних умов для проведення процесуальних дій;

10) розширення використання практичного досвіду уповноважених осіб та ін.

4.2. Профілактична діяльність уповноважених осіб у провадженнях за фактами вчинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості

Рівень злочинності у сфері нерухомості та значна кількість чинників, які сприяють їй, зумовлюють необхідність проведення профілактичної діяльності, що є вагомим засобом впливу⁶⁵⁵. Як стверджує І. В. Однолько,

⁶⁵⁵ Вавриш А.В. Особливості побудови моделі організації запобігання злочинам у будівельній галузі. Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ. 2016. № 2 (12). С. 133–146. С. 133.

головна мета заходів запобігання полягає в тому, щоб створити в державі таке сприятливе становище та стійкий правопорядок, що гарантували б зниження рівня злочинності до мінімального, відповідно до економічних, організаційно-управлінських, суспільно-психологічних та інших умов існування суспільства⁶³⁶.

Аналіз юридичної літератури показав, що вчені в контексті запобіжної функції боротьби зі злочинністю використовують достатньо широкий спектр понять, зокрема: «запобігання», «попередження», «профілактика», «протидія» тощо. Разом з тим, слід погодитися із А. В. Сорочан, яка зауважує, що у кримінологічному аспекті більш обґрунтовано і доречно використовувати термін «запобігання», в той же час, як в розрізі криміналістичного дослідження термін «криміналістична профілактика» є більш прийнятним⁶³⁷.

При цьому варто звернути увагу, що криміналістична профілактика злочинів як специфічна діяльність уповноважених законом суб'єктів здійснюється на підставі застосування засобів криміналістичної техніки, прийомів, криміналістичної тактики, методів розслідування певних злочинів і пов'язана з установленням причин та умов, що сприяють учиненню злочинів, а також ужиття спеціальних криміналістичних засобів для профілактики, запобігання і припинення злочинної діяльності конкретних осіб⁶³⁸. У свою чергу, В. Ю. Шепітько сформулював визначення криміналістичної профілактики злочинності як комплексу заходів, спрямованих на виявлення, обмеження, усунення чи нейтралізацію криміногенних факторів, які детермінують злочинність у цілому й окремий злочин ще до того, як вони призведуть до суспільно небезпечних діянь чи наслідків⁶³⁹. А вже О. М. Бандурка та О. М. Литвинов вказують на те, що під профілактикою злочинності необхідно розуміти особливий інтегрований, багаторівневий об'єкт соціального управління, що становить

⁶³⁶ Однолько І.В. Теоретичні засади запобігання злочинності. *Наукові праці Національного авіаційного університету*. 2013. № 4. С. 141–145.

⁶³⁷ Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук ступеня канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2021. 20 с.

⁶³⁸ Шевчук В.М. Криміналістична профілактика злочинів та її роль у побудові методики розслідування: дискусійні проблеми. *Вісник Академії правових наук України*. 2002. № 2 (29). С. 173–180.

⁶³⁹ Шепітько В.Ю. Особа потерпілого в системі криміналістичної характеристики злочинів. *Проблеми законності* : республік. міжвід. наук. зб. / відп. ред. В. Я. Тацій. Х. : Нац. юрид. акад. України, 2008. Вип. 93. С. 168–174. С. 171.

різноманітна за формами діяльність відповідних суб'єктів (державних, недержавних органів та установ, громадських формувань та окремих громадян), які взаємодіють у вигляді системи різнорідних заходів, спрямованих на пошук шляхів, засобів та інших можливостей ефективного впливу на злочинність з метою зниження інтенсивності процесів детермінації злочинності на всіх рівнях, нейтралізації дії її причин та умов для обмеження кількості злочинних виявів до соціально толерантного рівня⁶⁴⁰.

З цього виходить, що для здійснення заходів, спрямованих на запобігання кримінальним правопорушенням, у тому числі й у сфері нерухомості, слід з'ясувати основні фактори (детермінанти, причини та умови), що сприяли вчиненню таких протиправних діянь.

Адже злочинність є соціальним феноменом, що виявляється в кримінальній активності частини членів суспільства, на високому загальному рівні зумовленим певними об'єктивними соціальними явищами та передумовами, станом суспільних відносин, дії яких неможливо запобігти безпосередніми упереджувальними заходами⁶⁴¹.

Як наголошує Н. В. Павлова, зміни, які відбулися у різних сферах економіки, зумовили виникнення цілої низки процесів, що стали причиною криміногенних проявів і у сфері нерухомості, зокрема:

- недосконалість норм, регламентуючих порядок укладення угод щодо житла;
- глибока колізійність кримінально-правових та цивільно-правових норм;
- економічна нестабільність у державі;
- незабезпеченість населення житлом та його висока вартість;
- високі податки від укладених угод;
- високий рівень корумпованості службових осіб, які сприяють вчиненню злочину даної категорії;
- правова необізнаність населення щодо порядку здійснення правочинів з житлом;
- слабкість організаційно-структурного забезпечення боротьби з шахрайствами у сфері житла;
- низький рівень розкриття шахрайств, пов'язаних із відчуженням приватного житла;

⁶⁴⁰ Бандурка О. М., Литвинов О. М. Стратегія і тактика протидії злочинності : монографія. Харків : Золота миля, 2012. 287 с. С. 45.

⁶⁴¹ Закалюк А. П. Курс сучасної української кримінології: теорія і практика : у 3 кн. Кн. 1 : Теоретичні засади та історія української кримінологічної науки. Київ : Ін Юре, 2007. 424 с. С. 318.

- тяганина в діяльності окремих установ під час розв'язання питань стосовно прав та інтересів громадян щодо відчуження житла;
- недостатній контроль з боку правоохоронних органів за соціально незахищеними громадянами, які мають у власності житло;
- неналежне ставлення до своїх обов'язків осіб, які ведуть оформлення документів і реєстрацію при відчуженні житла;
- відсутність централізованого банку даних щодо сучасних форм та видів шахрайства у сфері житла⁶⁴².

Аналізуючи наведені чинники, можна дійти висновку, що, залежно від певної сфери, їх можна поділити на окремі групи. Зокрема, до правових чинників можна віднести недосконалість норм, які регламентують порядок укладення угод щодо житла, колізійність кримінально-правових та цивільно-правових норм. У свою чергу, до економічних – економічну нестабільність у державі, незабезпеченість населення житлом та його висока вартість, високі податки від укладених угод. До психологічних можна віднести психологічну неготовність населення до ефективного захисту від шахрайства, що вчинюється при укладенні угод, правова необізнаність населення щодо порядку здійснення правочинів з житлом. До організаційних належать тяганина у діяльності окремих установ під час вирішення питань стосовно прав та інтересів громадян щодо відчуження житла; недостатній контроль з боку правоохоронних органів за соціально незахищеними громадянами, які мають у власності житло; неналежне ставлення до своїх обов'язків осіб, які ведуть оформлення документів і реєстрацію при відчуженні житла; відсутність централізованого банку даних щодо сучасних форм та видів шахрайства у сфері житла; слабкість організаційно-структурного забезпечення боротьби з шахрайствами у сфері житла; низький рівень розкриття шахрайств, пов'язаних із відчуженням приватного житла тощо⁶⁴³.

Поряд із цим, А. В. Микитчик виділяє основні причини і умови, які перешкоджають на сьогоднішній день будувати ефективну профілактичну політику щодо боротьби із злочинами у сфері нерухомості. Зокрема, до таких вчений відносить:

- відсутність державних програм моніторингу даного виду злочинів і заходів щодо запобігання йому, в тому числі програм, які використовують

⁶⁴² Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Дніпроп. держ. ун-т внутрішніх справ. Дніпропетровськ, 2007. 223 с. С. 15.

⁶⁴³ Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Дніпроп. держ. ун-т внутрішніх справ. Дніпропетровськ, 2007. 223 с. С. 15-16.

сучасні інформаційні технології, і оперують базами даних про способи вчинення, про особу злочинців та об'єкти посягання та ін.;

- відсутність державної політики захисту інтересів жертв шахрайства з нерухомістю;

- недосконалість норм кримінального й адміністративного законодавства про правопорушення, які вчиняються шахрайськими способами;

- невідповідність населення до життєдіяльності у нових соціально-економічних умовах, які передбачають вжиття самостійних і активних заходів самозахисту від шахрайства⁶⁴⁴.

Заслужує на увагу ґрунтовний аналіз причин та умов вчинення кримінальних правопорушень, вчинених у інвестиційно-будівельній сфері. Так, А. В. Вавриш виокремлює такі найбільш вагомі детермінанти вчинення злочинів проти власності у сфері будівництва:

- економічна нестабільність у державі, що породжує низький рівень доходів, масове безробіття, інфляцію. Крім пересічних громадян, від досліджуваних факторів потерпають також представники різноманітних суб'єктів господарської діяльності, зокрема пов'язаних зі сферою будівництва. Так, унаслідок інфляційних процесів керівники підприємств, установ, організацій, змушені шукати шляхи для зменшення нестачі грошових коштів, яка виникла в процесі такої інфляції, у тому числі шляхом отримання виділень на будівельно-монтажні роботи коштів, які в подальшому використовуються для погашення заборгованості заробітної плати наприклад чи здійснення інших обов'язкових платежів, які забезпечать функціонування такого підприємства, установи чи організації;

- значне погіршення матеріального та побутового становища населення, яке подекуди досягло найнижчого рівня;

- високий рівень бідності, який, відповідно, мало залежить від трудової зайнятості, здебільшого через низький рівень оплати праці;

- значний рівень зареєстрованого структурного економічного безробіття;

- низький рівень життя та купівельної спроможності населення внаслідок інтенсивної інфляції та зростання цін на майже всі товари й послуги;

- рівень доходів значної частини населення, який дає змогу задовольнити лише фізіологічні потреби в харчуванні та сплати комунальних послуг, але не дає змоги придбати необхідні товари та послуги, мати легальні кошти для відпочинку, освіти, медичного обслуговування;

⁶⁴⁴ Микитчик А.В. Кримінологічні засади запобігання шахрайству з нерухомістю : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Київський національний університет внутрішніх справ. К., 2008. 227 с. С. 48.

– порушення системи контролю за галузями господарської діяльності, зокрема у сфері будівництва, як наслідок – зниження ефективності роботи спеціалізованого ревізійного апарату, що створило можливості для різноманітних фінансових махінацій і розкрадань;

– через звільнення з роботи й підвищення цін на продукти харчування – крадіжки з будівельних майданчиків будівельних матеріалів й інструментів, які використовувались безгосподарно;

– низька заробітна плата охоронців, скрутне матеріальне становище багатьох родин. Це сприяє тому, що легко підкупити охоронця на будівництві, який не відчуває реальної вигоди на такій роботі;

– постійне зростання цін на нерухомість;

– високий рівень привабливості будівель у містах за умов невідповідності існуючої грошової оцінки землі фактичним ринковим цінам спонукає посадову злочинність⁶⁴⁵.

Схожий перелік причин та умов вчинення кримінальних правопорушень у сфері будівництва надають й Р. А. Запорожець⁶⁴⁶, А. П. Запотоцький⁶⁴⁷ та С. С. Кузьменко⁶⁴⁸.

До того ж, як показало наше дослідження, проблемою багатьох новобудов є те, що вони ведуться без належної дозвільної документації, земельні ділянки не завжди мають належне правове оформлення, відповідне цільове призначення, категорія складності об'єктів будівництва не відповідає фактичним планам забудовників, є проблеми з технічними умовами на підключення комунікацій з організаціями-постачальниками.

Були спроби вчених окреслити й причини та умови, що сприяють вчиненню кримінальних правопорушень, пов'язаних із насильницьким заволодінням нерухомістю.

Так, В. Б. Дацюк до спеціальних причин та умов поширення рейдерства та корпоративного шантажу відносить такі:

⁶⁴⁵ Вавриш А.В. Запобігання злочинам проти власності у сфері будівництва : дис. на зд. наук. ст. к.ю.н. зі спеціальності 12.00.08. Національна академія внутрішніх справ : Київ, 2018. 275 с. С. 92–93.

⁶⁴⁶ Запотоцький А.П. Теоретичні основи та практика розслідування злочинів у сфері будівництва : автореф на здобуття докт. юрид. наук. : 12.00.09 / Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Київ, 2018. 36 с.

⁶⁴⁷ Запорожець Р.А. Запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування : дис. ... канд. юрид. наук. : 12.00.09 / Нац. акад. внутр. справ. Київ, 2017. 288 с.

⁶⁴⁸ Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. Дніпр. Держ. ун-т. внутр. справ. Дніпро, 2019. 20 с.

- провладно-клановий підхід до приватизації та реприватизації підприємств;
 - порушення норм корпоративного законодавства та корпоративних прав учасників (акціонерів);
 - корумпованість судових і правоохоронних органів, їх залучення до рейдерства й інших протиправних схем перерозподілу власності та незаконного збагачення;
 - правовий нігілізм та низький рівень правової культури суб'єктів господарювання і представників державних структур у сфері нагляду за додержанням корпоративного законодавства;
 - невжиття менеджментом та учасниками (акціонерами) корпорацій належних заходів щодо нерозголошення інсайдерської інформації тощо⁶⁴⁹.
- Водночас, З. С. Варналій до основних причин поширення рейдерства в Україні відносить:
- слабкість правової системи та судової влади;
 - корумпованість органів влади;
 - відсутність державних інститутів, які б ефективно захищали права власника;
 - низький рівень правової культури;
 - правовий нігілізм як у суб'єктів господарювання, так і у представників органів влади;
 - сумнівна передісторія приватизації певних об'єктів тощо⁶⁵⁰.

Разом з тим, ми поділяємо думку В. С. Бахуринського, який вважає, що детермінанти вчинення рейдерства спричинені в основному прогалинами в законодавстві. Існуюча в країні нормативно-правова база не дозволяє розділяти цивілізовані методи ведення бізнесу у сфері злиттів і поглинань та незаконні захоплення юридичних осіб. Інституційна криза відносин власності, криміналізація економіки, посилення впливу організованої злочинності і корупції, прогалини у правовому регулюванні стимулюють кримінальну активність рейдерства. Аналіз форм і способів рейдерських захоплень, здійснюваних шляхом фальсифікації правостановлювальних документів, єдиних державних реєстрів, рішень господарських товариств, розкрадання акцій і часток у статутному капіталі, маніпуляцій з реєстром акціонерів, застосування адміністративного ресурсу,

⁶⁴⁹ Дацюк В. Б. Криміногенні процеси у сфері корпоративних відносин: кримінологічна характеристика, детермінація та запобігання : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.08. Державний науково-дослідний інститут МВС України. К., 2015. 20 с. С. 12–13.

⁶⁵⁰ Варналій З.С., Мазур І.І. Рейдерство в Україні: Передумови та шляхи подолання. *Стратегічні пріоритети*. 2007. № 2 (3). С. 129–136. С. 132.

примусу до договорів та інших прийомів встановлення управлінського контролю над суб'єктами господарської діяльності з метою привласнення прав на майно й активи свідчить про те, що сучасне рейдерство являє собою складний кримінально-правовий феномен транзитивної економіки, що існує в постійному русі і зміні⁶⁵¹.

В контексті даної проблематики вважаємо, що українське законодавство потребує змін щодо підсилення кримінальної відповідальності за вчинення всіх видів кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, у тому числі й рейдерства.

До того ж, пропонуємо додати до кваліфікуючих ознак ст. 190 КК України шахрайські дії, пов'язані з протиправним заволодінням правом на об'єкти нерухомості з викладенням змісту цієї правової норми у такій редакції:

«Шахрайство, вчинене в особливо великих розмірах або організованою групою, або таке, що спричинило позбавлення права власності на житлове або інше приміщення».

Узагальнюючи погляди вчених, матеріали судово-слідчої практики та результати анкетування практичних працівників, наведемо основні причини та умови, що сприяють вчиненню кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, зокрема:

- надмірна довірливість громадян, які йдуть на контакт із незнайомими особами, внаслідок чого втрачають право на житло (78 %);
- низьке фінансове забезпечення більшості громадян, що змушує їх шукати житлові пропозиції за вигідною ціною пропозицією (87 %);
- поверхневе відношення інвесторів, які інвестують грошові кошти у будівництво нерухомості, до перевірки репутації забудовника (79 %);
- недостатнє прискіпливий підхід до вивчення змісту документів, які підписують потерпілі під час укладання угод щодо нерухомості (87 %);
- корумпованість органів державної влади й працівників правоохоронних органів та лобіювання інтересів злочинних угруповань (63 %);
- можливість отримати великі прибутки забудовниками, внаслідок ошукування інвесторів, здійснення будівництва із матеріалів нижчої якості, розкрадання будівельних матеріалів та техніки на будівельному майданчику (76 %);
- значний кримінальний досвід злочинців у сфері нерухомості (31 %);
- недостатній контроль з боку контролюючих органів за процесом будівництва, правомірністю здійснення угод щодо нерухомості (64 %);

⁶⁵¹ Бахуринський В. С. Кримінально-правова відповідальність за вчинення рейдерства в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.08. Університет державної фіскальної служби України. Ірпінь, 2021. 20 с. С. 13.

– недосконалість нормативно-правового регулювання сфери нерухомості, що дозволяє злочинцям використовувати прогалини у законодавстві (67 %) та ін.

Наведені чинники зумовлюють необхідність у ефективному попередженні злочинності у сфері обігу нерухомості. З одного боку, заходи профілактики мають бути спрямовані на роботу зі злочинцями, а з іншого – з потерпілими. Віктимологічний напрямок вирішує одну з проблем теорії та практики запобігання злочинності, сприяє виробленню комплексу заходів запобігання злочинам, зокрема на ринку житла. Ефективність віктимологічної профілактики полягає в тому, що вона є системою запобіжних заходів, спрямованих на забезпечення особистої та майнової безпеки потенційних жертв злочинів шляхом підвищення загального рівня культури, правосвідомості. Наприклад, як такі заходи можна вказати складання та поширення пам'яток для громадян з метою інформування їх про способи шахрайства та засоби захисту свого нерухомого майна, а також можна використовувати широкомасштабний вплив ЗМІ на населення. Однак ефективні заходи віктимологічного характеру, спрямовані на боротьбу зі злочинами зазначеної категорії, ще недостатньо розроблені в теорії, малозастосовні на практиці⁶⁵².

З метою підвищення ефективності роботи правоохоронних та інших органів державної влади щодо протидії кримінальним правопорушенням у сфері нерухомості необхідно здійснювати дії, спрямовані на усунення причин та умов, що сприяють їх вчиненню. У зв'язку з цим В. В. Малигіна пропонує:

- розробити цільову програму, спрямовану на організацію роботи з профілактики кримінальним правопорушенням у сфері нерухомості та боротьби зі злочинністю;
- виявляти та здійснювати постановку на профілактичні обліки осіб кримінальної спрямованості;
- створити криміналістичний облік «Чорний ріелтер»;
- припиняти шахрайство на стадії його підготовки;
- залучати до профілактичної роботи громадські об'єднання та громадян, підвищувати правову культуру населення, надавати юридичну допомогу населенню⁶⁵³.

⁶⁵² Квасникова Т. В. Криминологическая и уголовно-правовая характеристика преступлений в сфере оборота жилья : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Дальневосточный федеральный университет. Владивосток, 2016. 221 с. С. 165.

⁶⁵³ Малигина В. В. Особенности расследования мошенничеств в жилищной сфере : автореф. дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. Волгоградская академия России. Волгоград, 2008. 25 с. С. 12.

З дією програми знизиться рівень злочинності у житловій сфері, ступінь латентності таких діянь; підвищиться захищеність населення злочинних посягань на житло, знизиться правова безграмотність населення. Необхідно також розробити та прийняти єдиний нормативно-правовий акт, що стосується всіх аспектів ріелтерської діяльності, а також ввести в дію принцип «єдиного вікна», тобто створити єдину інформаційну мережу, що об'єднує служби різних структур, задіяних в оформленні земельно-майнових відносин з метою централізованого, оперативного та якісного обслуговування населення представниками департаменту нерухомості, реєстраційної палати, земельно-кадастрової палати, бюро технічної інвентаризації, інших установ та організацій під час проведення державної реєстрації прав власності⁶⁵⁴.

Як показало опитування респондентів, у профілактичних цілях необхідно підвищити зобов'язання нотаріусів та зробити дуже жорсткою відповідальність нотаріусів за незаконні дії з реєстром. До того ж, слід зробити загальнодоступними реєстри з іпотеки та арештів на нерухоме майно, що дозволить відразу перевірити надійність майбутньої угоди купівлі-продажу, та дозволить будь-якому громадянину перевірити нерухомість, що купується, не виходячи з дому в мережі інтернет. Відкриття реєстрів буде корисним не тільки покупцям нерухомості, а також агентствам з нерухомості, які зможуть більш скрупульозно перевірити нерухомість на «чистоту» для своїх клієнтів. Також респонденти вважають необхідним змінити реєстраційну систему в Україні. Займатися оформленням реєстрації нерухомості мають професійні юристи, претенденти мають проходити перевірку. Водночас, доступ до реєстру має бути обмежений для ріелторів, займатися реєстрацією нерухомості мають виключно нотаріуси. Також повинна бути загальна доступність реєстрів з іпотеки та арештів на нерухоме майно, що дозволить відразу перевірити надійність майбутньої угоди.

Ряд вчених сходяться на необхідності страхуванні ризиків учасників ринку нерухомості. Так, Д. В. Астаф'єв серед способів криміналістичної профілактики злочинів у сфері нерухомого майна найбільш розповсюдженими вважає наступні:

– державне страхування відповідальності реєстраторів і приватне страхування ринкових ризиків, що виникають при здійсненні угод на ринку нерухомості;

⁶⁵⁴ Малыгина В. В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере : автореф. дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. Волгоградская академия России. Волгоград, 2008. 25 с. С. 12.

– державне страхування відповідальності реєстраторів і приватних ринкових ризиків, що виникають при реєстрації прав⁶⁵⁵.

Слушною є думка А. В. Вавриш, який вважає головними соціально-економічними заходами загально-соціального запобігання наступні:

1) посилення контролю за будівельною діяльністю та залученням іпотечних коштів на будівництво;

2) посилення заходів запобігання корупції;

3) удосконалення іпотечного-кредитного законодавства. Необхідність ведення державного реєстру «чорних» будівельних компаній підтримали 26 % опитаних громадян. Ці заходи є основними чинниками, що впливають на зменшення ризиків вчинення злочинів проти власності у сфері будівництва, адже доступність і прозорість надання послуг на цьому ринку усуває бажання вчиняти злочини. Належний соціальний захист і відповідне фінансове забезпечення кожного громадянина країни створюють передумови для зниження рівня ризику вчинення щодо них злочинів у сфері будівництва⁶⁵⁶.

Якщо ж вести мову про конкретні способи запобігання, виявлення та протидії шахрайським діям, то, на переконання експертів, найбільш поширеними (і такими, що сприймаються як ефективні) є «системи внутрішнього контролю щодо запобігання шахрайству серед персоналу різного рівня і внутрішній аудит фінансової звітності. При цьому зовнішні форми контролю (зовнішній аудит, залучення зовнішніх консультантів для проведення незалежних розслідувань) явно недооцінюються». Як стверджують фахівці, саме «незалежний, незаангажований погляд зовнішнього фахівця на систему контролю дозволяє створити якісну систему превентивних механізмів протидії шахрайським діям і в цілому підвищити ефективність бізнес-процесів компанії»⁶⁵⁷.

В розрізі досліджуваної проблематики Т. В. Квасникова зауважує, що під час скоєння будь-якого злочину у сфері обороту нерухомості міститься і порушення цивільного законодавства. Заволодіти нерухомістю без складання необхідних документів неможливо. Передбачається, що реєструючий орган при аналізі документів з погляду відповідності

⁶⁵⁵ Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Кубанский государственный университет. Краснодар, 2004. С. 119. 189 с.

⁶⁵⁶ Вавриш А.В. Запобігання злочинам проти власності у сфері будівництва : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / НАВСУ. Київ, 2018. 275 с. С. 153.

⁶⁵⁷ Ковбель А. Про шахрайство в українських компаніях. URL : <https://kreston-gcg.com/ua/shahrajstvo-v-ukrajinskih-kompanijah/>

цивільному законодавству здатний виявити та попередити кримінальне правопорушення. У ряді випадків, орган реєстрації отримує інформацію про скоєний або злочин, що готується раніше, ніж правоохоронні органи, тому доцільно говорити про кримінальну відповідальність працівників державних реєстраційних органів за неповідомлення відомостей, що викликають сумнів, або неякісну перевірку документів. Наприклад, при оформленні угод з нерухомістю нерідко мають місце факти елементарної неухважності або навіть ігнорування посвідчення особи за паспортом. Як правило, співробітники реєстраційних органів лише формально переписували дані паспорта, не зважаючи на людину з фотографією⁶⁵⁸.

Дієвими заходами профілактики могла б стати також робота, спрямована на підвищення правосвідомості громадян, поширення інформації про сучасні способи шахрайства у сфері нерухомості, для чого необхідний постійний моніторинг злочинності в конкретному регіоні, а також правова допомога для громадян, які не можуть самостійно її собі забезпечити.

На цій підставі ми можемо говорити, що способом охорони майнового інтересу на етапі укладення цивільно-правових договорів є аналіз економічної доцільності та реальності отримання майнової вигоди, яку планує отримати кожна із сторін договору при його виконанні. Засобами охорони майнових прав та інтересів сторін на цій стадії можуть бути консультації спеціалістів, збір інформації про контрагента з відкритих джерел тощо. Договір як правило укладається у письмовій формі, оскільки остання своєю статичністю доволі довгий час зберігає всі особливості домовленостей у незмінному вигляді та змістовній суті. Виходячи з цього є всі підстави стверджувати, що способи охорони інтересу на цій стадії характеризуються змістовно-словесною точністю, яка закріплює домовленості сторін щодо об'єкта, істотних умов договору та його предмету. Це дає можливість в подальшому контролювати весь хід виконання договірних зобов'язань. Дане положення досягається за рахунок точного розуміння нормативної бази, яка регулює, наприклад, питання іпотеки, оренди, лізингу тощо. Такий засіб охорони у сфері договірних відносин допомагає зрозуміти юридичну суть змісту кожного договору, значення термінів, строків, змісту і значення дій кожної сторони договору. Застосування таких засобів охорони дає можливість оперативно та відповідно до умов договору виконувати договірні зобов'язання. В практичній площині

⁶⁵⁸ Квасникова Т. В. Криминологическая и уголовно-правовая характеристика преступлений в сфере оборота жилья : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Дальневосточный федеральный университет. Владивосток, 2016. 221 с. С. 168.

на ці обставини сторони часто не звертають уваги, що в подальшому приводить до конфлікту інтересів, але уже на стадії виконання договорів⁶⁵⁹.

Варте уваги й науково-практичне дослідження забезпечення профілактики злочинів у сфері будівництва, що передбачає збір і накопичення інформації, її аналітичну обробку й систематизацію, визначення на основі отриманих даних реального стану законності в галузі, прогнозування розвитку її криміналізації. Важливим результатом науково-аналітичної роботи має стати адаптоване законодавче закріплення її результатів та впровадження їх у практику роботи правоохоронних органів⁶⁶⁰.

Серед заходів, спрямованих на запобігання криміногенним проявам, пов'язаним з рейдерством та корпоративним шантажем, слід виділити:

- необхідність введення в законодавчий обіг поняття «рейдерство» з виділенням характерних ознак та способів його вчинення шляхом прийняття спеціального закону;

- належне організаційне та технічне забезпечення ефективності роботи Міжвідомчої комісії з питань протидії протиправному поглинанню та захопленню підприємств, а також її взаємодії з правоохоронними органами з метою оперативного реагування на факти рейдерства;

- спрямування зусиль оперативно-слідчих підрозділів на виявлення фактів корупційних зв'язків посадових осіб органів державної влади, правоохоронних органів, суддів з особами (групами осіб), які професійно займаються рейдерством;

- оподаткування за підвищеною ставкою прибутку осіб, які продають акції за ціною, що перевищує ринкову⁶⁶¹.

Якщо вести мову про профілактичні заходи, що здійснюються безпосередньо слідчим, то шляхами їх реалізації є застосування заходів забезпечення кримінального провадження (затримання особи, арешт майна, тримання під вартою), проведення окремих слідчих (розшукових) дій (огляду, допиту та інших), а також тактичних операцій. Так, застосування

⁶⁵⁹ Кушерець Д. В. Цивільна оборона як захист майнових прав у сфері договірних прав України. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького* : Журнал. Серія Право. 2017. № 3(15). С. 153–159. С. 154.

⁶⁶⁰ Запорожець Р.А. Загально-соціальні заходи запобігання вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування. *Часопис Київського університету права*. 2017. № 1. С. 321–325. С. 322.

⁶⁶¹ Дацюк В.В. Криміногенні процеси у сфері корпоративних відносин: кримінологічна характеристика, детермінація та запобігання : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.08. Державний науково-дослідний інститут МВС України. Київ, 2015. 20 с. С. 14.

слідчим запобіжних заходів спрямоване не тільки на забезпечення виконання підозрюваним покладених на нього обов'язків, а й на запобігання спробам підозрюваного вчинити інше кримінальне правопорушення чи продовжувати кримінальне правопорушення, у якому він підозрюється⁶⁶². Крім того, саме під час ознайомлення з матеріалами кримінального провадження слідчий може виявити обставини криміногенного характеру, які вже попередньо зафіксовані у документах (актах ревізій, висновках експертів, довідках, поясненнях та показаннях інших осіб, тощо)⁶⁶³.

Підсумовуючи, з огляду на зазначені думки науковців і правоохоронну практику, можна виділити наступні заходи профілактики кримінальних правопорушень у сфері нерухомості:

- моніторинг й аналіз діяльності суб'єктів, які мають відношення до ринку нерухомості (56 %);
- моніторинг усіх фірм-забудовників та реєстраційних служб з перевіркою законності їх діяльності та наявності ліцензії (76 %);
- поширення інформації через ЗМІ про шляхи запобігання протиправному заволодінню нерухомістю й необхідність страхування ризиків щодо правочинів з нерухомістю (67 %);
- подання законопроектів щодо підвищення рівня відповідальності органів реєстрації, нотаріальних служб (22 %);
- здійснення розшукових заходів, спрямованих на виявлення фактів готування до протиправних дій у сфері нерухомості (55 %);
- формування списку (реєстру) «чорних ріелторів» у певному регіоні (33 %);
- участь представників поліції, органів нотаріату, ріелторських компаній у тематичних передачах, де висвітлюються проблеми протиправних заволодінь нерухомістю (8 %);
- проведення слідчих (розшукових) дій та інших процесуальних заходів, спрямованих на встановлення причин та умов, що сприяли учиненню протиправних дій у сфері нерухомості (77 %).

⁶⁶² Книженко С. Криміналістична профілактика злочинів проти правосуддя. *Вісник Національної академії прокуратури України*. 2015. № 1 (39). С. 74–78. С. 76.

⁶⁶³ Томирин С.В. Використання тактичних прийомів допиту з метою профілактики кримінальних правопорушень. *Криміналістика і судова експертиза*. 2019. Випуск 64. С. 319–331. С. 323.

ВИСНОВКИ

У монографічному дослідженні здійснено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукового завдання, що полягає у розробці та науковому обґрунтуванні концептуальних правових, організаційних і тактичних засад розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Це дозволило зробити такі висновки:

1. Встановлено, що можливість отримати надприбутки від угод щодо нерухомості та вкладених у нерухомість інвестицій, на фоні недосконалості законодавчих норм й неспроможності правоохоронних органів протидіяти таким проявам, привернули увагу лідерів злочинних угруповань. Злочинність у сфері іпотечного кредитування, інвестиційно-будівельній та земельній сфері наразі досягла свого найвищого рівня, в той час, як ефективність запобігання й протидії є вкрай низькою. Спостерігається і збільшення кількості кримінальних правопорушень, пов'язаних із посяганням на об'єкти корпоративної власності та приватне житло громадян, поєднаних з обманом та здійсненням насильницьких дій.

2. На підставі даних про механізм учинення протиправних дій та кримінально-правових критеріїв, розроблено криміналістичну класифікацію груп кримінальних правопорушень у сфері нерухомості залежно від: галузі, сегмента, функціонального призначення нерухомості, конструкції та кількості учасників. Доведено, що злочинність у сфері нерухомості складається з системи протиправних дій, що нерідко мають своє відображення у низці кримінально-правових норм. Особливу увагу приділено такому критерію класифікації кримінальних правопорушень, як кримінально-правова кваліфікація діянь, до якої входять:

1) кримінальні правопорушення, пов'язані з «обманом»: шахрайства (ст. 190 КК), заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою (ст. 192 КК);

2) кримінальні правопорушення, пов'язані з розкраданням внаслідок проектних і будівельно-монтажних робіт: привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем (ст. 191 КК);

3) кримінальні правопорушення, пов'язані з протиправним заволодінням нерухомості підприємства, установи, організації, самовільним захопленням земельної ділянки (ст. 197⁻¹ КК, ст. 206⁻² КК);

4) кримінальні правопорушення, що пов'язані з роздержавленням та незаконною приватизацією нерухомості (ст. 233 КК);

5) кримінальні правопорушення, що пов'язані з супроводженням процесу заволодіння нерухомістю: зловживання владою або службовим становищем (ст. 364 КК); підроблення документів, які подаються для проведення державної реєстрації юридичної особи та фізичних осіб – підприємців; (ст. 205⁻¹ КК), підроблення документів, печаток, штампів і бланків або їх збут чи використання (ст. 358 КК);

б) кримінальні правопорушення, що пов'язані з насильством відносно власників нерухомості: незаконне позбавлення волі або викрадення людини (ст. 146 КК), умисне вбивство з корисливих мотивів (п. 6 ст. 115 КК), залишення в небезпеці (ст. 135 КК), захоплення заручників (ст. 147 КК), незаконне поміщення в заклад з надання психіатричної допомоги (ст. 151 КК).

3. З'ясовано сутність, значення й встановлено структуру криміналістичної характеристики кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, здійснено аналіз її основних елементів. Криміналістична характеристика кримінальних правопорушень у сфері нерухомості являє собою систему даних про найбільш типові криміналістично значимі ознаки слідів кримінального правопорушення, предмета, обстановки, особи злочинця і особи потерпілого, способів їх учинення, залежно від сегмента нерухомості, зокрема: а) при протиправному укладанні цивільно-правових договорів відносно об'єктів нерухомості громадян; б) при посяганні на відносини у сфері охорони землі; в) при посяганні на об'єкти корпоративної власності; г) при вчиненні протиправних діянь у сфері іпотечного кредитування; д) при вчиненні протиправних діянь в інвестиційно-будівельній сфері; е) при посяганні на життя, здоров'я та волю громадян, поєднаних із заволодінням нерухомістю.

Через специфіку вчинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, має місце багатоетапний, тривалий процес заволодіння нерухомістю або фінансовими інвестиціями від угод з нею, зумовлений розтягнутістю таких протиправних діянь у часі й просторі (94 %).

Доведено, що більшість злочинних дій мають: а) повноструктурний склад способу (100 %); б) здійснюються організованими групами та злочинними організаціями (67 %); в) прикриваються корумпованими представниками органів влади й управління, правоохоронних органів (62 %); г) пов'язані з документальними джерелами доказів, які відображаються у паперових та електронних носіях (електронних реєстрах, базах даних, договорах, відомостях тощо) (97 %).

Встановлено, що для більшості складів злочину має велике значення особливості нормативного регулювання сфери нерухомості як найсуттєвішого елемента обстановки. Предметом таких кримінальних

правопорушень переважно є право на нерухомість (59 %) або фінансові інвестиції (39 %). Проте, певною проблемою для кваліфікації кримінальних правопорушень у сфері нерухомості в частині визначення предмету кримінального правопорушення, може стати невизначеність статусу криптовалют. Одним з напрямів вирішення цього питання є внесення змін у цивільне законодавство України в частині введення окремої статті «Криптовалюти», що визначатиме статут майна.

4. Визначено характерні підстави для початку кримінального провадження щодо протиправних дій у сфері нерухомості та окреслено основні напрямки організації розслідування залежно від типових слідчих ситуацій. Встановлено, що початкова інформація, яка є підставою для внесення відомостей в ЄРДР за фактом учинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, надходить до правоохоронних органів з таких джерел:

а) заяви, листи та повідомлення, що надійшли від громадян (інвесторів, власників незаконно відчуженого житла) – 66 %;

б) повідомлення працівників установ і організацій (представника юридичної особи за фактом незаконної забудови або інших порушень законодавства, повідомлення інших фірм-забудовників) – 14 %;

в) матеріали, отримані внаслідок проведення оперативно-розшукових заходів та НСРД – 15 %.

Наголошено, що в термін протягом 24 годин, що визначений законодавцем для прийняття рішення про початок досудового розслідування, досить складно оцінити ситуацію та визначити правову кваліфікацію, особливо у тих випадках, якщо діяння знаходиться на межі між кримінальним правопорушенням і цивільно-правовим деліктом. Зважаючи на це, запропоновано повернути інститут «дослідчої перевірки», який успішно функціонував до прийняття чинного КПК України.

5. З'ясовано проблеми алгоритмізації процесу розслідування, що полягає у визначенні певних програм розслідування залежно від слідчої ситуації. Типові слідчі ситуації початкового етапу можна класифікувати, виходячи з певного обсягу інформації про подію: 1) злочинець відомий, є достатні дані, що свідчать про вчинення кримінального правопорушення саме ним; 2) злочинець відомий, але його злочинні дії завуальовані під виглядом законних правочинів; 3) злочинець відомий, але він переходить від слідства та суду; 4) особа злочинця невідома. Водночас, слідчі ситуації подальшого етапу зумовлюються позицією підозрюваного на досудовому розслідуванні.

Визначені алгоритми дій слідчого стосовно слідчих ситуацій та етапів розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості

можуть сприяти полегшенню процедури розслідування та прийняттю слідчим об'єктивного рішення. Ці алгоритми включають комплекс слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів (тактична операція) і обов'язково повинні передбачати вибір дій. Успішне вирішення задач розслідування досягається правильною та своєчасною взаємодією слідчого з працівниками оперативних підрозділів, спеціалістами, державними та приватними органами, які мають відношення до оформлення документів щодо нерухомості.

6. Охарактеризовано міжнародне співробітництво під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості між правоохоронними органами України, Національним бюро Інтерполу та Європолу в Україні та іноземними компетентними органами, а також консульськими установами та дипломатичними представництвами інших держав в Україні. Основними напрямками покращення міжнародної співпраці щодо боротьби зі злочинністю у сфері нерухомості, яка є одним із сегментів економічної злочинності та протидії їй, з урахування зарубіжного досвіду, визначено:

1) необхідність удосконалення двосторонньої міждержавної договірно-правової координації з питань отримання електронних доказів та можливостей відслідковування криптовалютних операцій в сфері нерухомості, як одного з сегментів економічної злочинності зі створенням відповідних контакт-центрів для оперативного надання запитів та відповідей, які були б взаємно-доступними для компетентних уповноважених правоохоронних органів без будь-яких часових обмежень;

2) доцільність розширення науково-інформаційного забезпечення протидії та боротьби з економічною злочинністю з урахуванням сучасних комп'ютерних технологій враховуючи тенденції щодо збільшення використання кримінальним середовищем можливостей кіберпростору для досягнення злочинної мети на відстані, та приховування слідів злочину, що ускладнює швидко їхню ідентифікацію, встановлення місця перебування та затримання правоохоронними органами;

3) підвищення ефективності роботи щодо міжнародної співпраці з питань надання правової допомоги у кримінальних провадженнях із застосуванням нових підходів з використанням можливостей ІТ-технологій щодо документування злочинної діяльності та проведення спільних операцій з питань протидії, розкриття та розслідування вказаної категорії економічних кримінальних правопорушень.

7. Здійснено аналіз кримінальних процесуальних норм, що регламентують процесуальний порядок накладення арешту на майно з метою відшкодування шкоди, завданої внаслідок кримінального правопорушення.

Одним з дієвих способів відшкодування заподіяних збитків потерпілим є застосування угоди про примирення підозрюваного (обвинуваченого) з потерпілим. Обґрунтовано позицію щодо доцільності внесення змін до КПК України в частині розширення видів кримінальних правопорушень, до яких може бути застосовано угода про примирення, зокрема щодо тяжких злочинів за ініціативи потерпілого, за виключенням злочинів, із застосуванням насильства або погрозою такого насильства або який спричинив загибель людини, до яких у більшості випадків можуть відноситися і кримінальні правопорушення у сфері нерухомості.

8. Виокремлено особливості тактики проведення слідчих (розшукових) дій для отримання інформації з матеріальних, особистісних та змішаних джерел. Визначено місця, де можуть бути зосереджені об'єкти, що підлягають огляду та вилученню:

а) місця безпосереднього здійснення злочинних дій – нотаріальна контора, ріелторська фірма, реєстраційна служба, офіс фірми-забудовника, банк, страхові компанії (88 %);

б) місця проживання та роботи злочинців, у тому числі лідера злочинного угруповання (61 %);

в) місця виявлення об'єктів, що свідчать про причетність до злочинної діяльності (71 %).

Надано перелік об'єктів, які найчастіше підлягають виявленню й вилученню під час огляду (92 %) та обшуку (78 %), а також тимчасового доступу до речей та документів (98 %).

Висвітлено особливості проведення обшуку у членів організованої групи та злочинної організації з окресленням тактичних помилок й прорахунків, запропоновано шляхи їх усунення.

Охарактеризовано організаційно-підготовчі дії й тактичні прийоми допиту потерпілих, свідків та підозрюваних (у тому числі лідера злочинного угруповання). Тактика допиту залежить від низки факторів, у тому числі від процесуального становища допитуваного та його особистісних і психологічних якостей, ролі у вчиненому діянні. Зазначено, що при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості статус учасників може змінюватися. Особливо це стосується свідків, які в подальшому можуть стати підозрюваними у разі виявлення фактів, що свідчитимуть про їхню причетність до злочинної діяльності. Звертається увага на процесуальні перешкоди у вигляді недопустимості доказів, що були отримані з показань свідка, який надалі був визнаний підозрюваним чи обвинуваченим у кримінальному провадженні, у зв'язку з чим відіграє важливу роль розуміння ролі допитуваного до початку допиту.

Найбільш ефективними тактичними прийомами, що впливають на ситуацію допиту в умовах конфліктності, є: встановлення психологічного контакту з допитуваним (98 %); створення уявлення про поінформованість слідчого щодо обставин справи (38 %); використання фактору раптовості (39 %); різний темп допиту (42 %); пред'явлення речових доказів (81 %); допит на місцевості (19 %); деталізація показань (61 %); оголошення показань інших співучасників (44 %) та ін.

Предмет допиту формується виходячи з механізму кримінального правопорушення в цілому. Зокрема, коло питань, які підлягають встановленню під час допиту, залежить від того, в якому саме сегменті нерухомості вчинено протиправне діяння і яким чином (шляхом застосування обману або насильства, вимагання тощо). Враховуючи, що більшість протиправних дій у сфері нерухомості здійснюється у складі злочинних угруповань, важливого значення набуває проведення одночасних допитів, які спрямовані на усунення протиріч в показаннях учасників кримінального процесу (54 % випадків).

Серед слідчих (розшукових) дій, спрямованих на отримання інформації зі змішаних джерел, найпоширенішим є пред'явлення для впізнання. Об'єктами впізнання найчастіше є: особа, яка виступала від імені «підставного» власника нерухомості (36 %); особа, яка виступала від імені покупця (31 %); особа, яка виступала в ролі нотаріуса, ріелтера (18 %); особа, яка виступала в ролі керівника будівельної компанії, менеджера, який демонстрував майбутні об'єкти забудови (12 %); інші особи (24 %); предмети (38 %); фотографії (18 %); відеозаписи (8 %); приміщення (місця утримання власника нерухомості на час здійснення правочинів щодо його нерухомості, фіктивна нотаріальна контора або ріелтерське агентство (11 %); ділянки місцевості (11 %). З'ясовано організаційно-підготовчі заходи при проведенні слідчого експерименту.

9. Розкрито можливості використання спеціальних знань при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. До найбільш поширених їх форм віднесено такі: безпосереднє використання уповноваженою особою спеціальних знань під час розслідування (96 %), призначення і проведення судових експертиз (100 %), участь спеціаліста при проведенні слідчих (розшукових) дій (67 %), використання консультативної допомоги спеціаліста (56 %). Доведено, що обов'язковою є участь спеціаліста в галузі комп'ютерних технологій при роботі з комп'ютерними носіями інформації під час проведення огляду і обшуку), при допиті – спеціаліста, який розуміється на порядку здійснення фінансово-господарських, банківських операцій, здійсненні угод щодо нерухомості. Залучення відповідних спеціалістів для проведення процесуальних дій забезпечує максимальну їхню ефективність.

Зосереджено увагу на призначенні судових експертиз при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості де особливого значення набувають такі експертизи: комп'ютерно-технічна (34 %), будівельно-технічна (32 %), почеркознавча (97 %), біологічна (11 %), молекулярно-генетична (14 %), економічна (52 %), судово-медична (9 %), портретна (5 %), трасологічна (5,5 %), судово-психіатрична (1 %), фото-технічна (7 %), технічна експертиза документів (100 %), експертиза сильнодіючих й отруйних речовин (1 %), експертиза відео-звукозапису (17 %), експертиза зброї (11 %) та ін.

10. Запропоновано розглядати методику розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості в розрізі проведення тактичних операцій з урахуванням комплексу слідчих (розшукових), НСРД, процесуальних та оперативно-розшукових заходів, на підставі чого розроблено оптимальний комплекс дій для низки тактичних операцій, у тому числі адаптованих для розслідування таких діянь, вчинених організованими групами та злочинними організаціями. На підставі цього, виокремлено типові тактичні операції.

11. З'ясовано специфіку профілактичної діяльності уповноважених осіб при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Запропоновано заходи профілактики, що можуть здійснюватись слідчим для попередження протиправних дій у сфері нерухомості, зокрема: моніторинг й аналіз діяльності суб'єктів, які мають відношення до ринку нерухомості (56 %); моніторинг усіх фірм-забудовників та реєстраційних служб з перевіркою законності їх діяльності та наявності ліцензії (76 %); поширення інформації через ЗМІ про шляхи запобігання протиправному заволодінню нерухомістю й необхідність страхування ризиків щодо правочинів з нерухомістю (67 %); подання законопроектів щодо підвищення рівня відповідальності органів реєстрації, нотаріальних служб (22 %); здійснення розшукових заходів, спрямованих на виявлення фактів готування до протиправних дій у сфері нерухомості (55 %); формування списку (реєстру) «чорних ріелторів» у певному регіоні (33 %); участь представників поліції, органів нотаріату, ріелторських компаній у тематичних передачах, де висвітлюються проблеми протиправних заволодіннь нерухомістю (8 %); проведення слідчих (розшукових) дій та інших процесуальних заходів, спрямованих на встановлення причин та умов, що сприяли учиненню протиправних дій у сфері нерухомості (77 %).

12. Сформовано наукові підходи щодо сутності протидії розслідуванню кримінальних правопорушень у сфері нерухомості та форми її подолання в криміналістичній методиці. Під протидією слід розуміти цілеспрямовані протиправні дії (або бездіяльність) суб'єктів, які

безпосередньо беруть участь у кримінальному судочинстві, або тих, хто зацікавлений у певних результатах щодо події кримінального правопорушення та її учасників, спрямованих на перешкоджання кримінальному судочинству та встановленню об'єктивної істини у кримінальному провадженні.

Встановлено найбільш поширені форми протидії досудовому розслідуванню, зокрема використання корупційних зв'язків з органами нотаріату (32 %), реєстраційними службами (22 %), органами, що здійснюють нагляд і контроль у сфері будівництва (33 %), органами місцевого самоврядування і державного фінансового контролю (17 %), правоохоронними та судовими органами (42 %), банківськими установами (16 %) та ін. Запропоновано комплекс дій та заходів, спрямованих на подолання протидії розслідуванню кримінальних правопорушень у сфері нерухомості.

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

КОНТЕНТ-АНАЛІЗ

КОДИФІКАТОР

Загальна кількість матеріалів	100 публікацій – 100,0%
-------------------------------	-------------------------

ХАРАКТЕРИСТИКА СТАТТІ: Т-1. АВТОРСТВО (ДЖЕРЕЛО ПОХОДЖЕННЯ МАТЕРІАЛІВ):

	%
Не вказано	45,0
Журналіст, редактор	40,0
Юрист, адвокат	3,0
Прес-служба МВС, прокуратури, суда	5,0
Портал агенції нерухомості	2,0
Банк	1,0
Юридична фірма	3,0
Платформа з об'явами OLX (центр підтримки клієнтів)	1,0

Т-2. РІК:

	%
2017	3,0
2018	5,0
2019	20,0
2020	35,0
2021	37,0

Т-3. ЖАНР:

	%
Інформаційне повідомлення	66,0
Інформаційно-публіцистична стаття	3,0
Інформаційно-аналітична стаття	1,0

Аналітична стаття	1,0
Інтерв'ю	3,0
Художньо-публіцистична стаття	2,0
Замітка, хроніка	2,0
Репортаж	2,0
Коментар	11,0
Повідомлення	2,0
Експертна думка	7,0

Т-3-1. ІНТЕРВ'Ю з ким, КОМЕНТАР кого:

	%
Юрист	6,0
Постраждалі	2,0
Депутат	1,0
Голова громадської організації «Афера. Стоп»	1,0
Ріелтор	2,0

Т-4. ГЕОГРАФІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ КОНТЕНТУ (ЛОКАЛЬНІСТЬ): більше 100,0% з причини згадування декількох епізодів у 1 публікації

	%
Україна в цілому	4,0
Київ	37,0
Будь-яка область України взагалі (Запорізька, Дніпропетровська, Одеська, Рівненська, Харківська, Миколаївська, Закарпатська, Київська, Донецька, Херсонська, Львівська, Луганська)	6,0
Обласний центр (Ужгород, Одеса, Дніпро, Донецьк, Харків, Львів, Запоріжжя, Миколаїв, Вінниця, Житомир, Чернівці, Полтава, Донецьк, Луганськ, Херсон, Кропивницький, Чернігів, Тернопіль, Суми)	40,0
Будь-який населений пункт (м. Біла Церква Київської області, м. Белгород-Дністровський Одеської області, м. Бердянськ Запорізької області, м. Кременчук Полтавської області, м. Кривий Ріг Дніпропетровської області, м. Миргород Полтавської області)	7,0
Без вказівки	15,0

Т-5. ЕМОЦІЙНЕ ЗАБАРВЛЕННЯ:

	%
Нейтральне	86,0
Ентузіазм	2,0
Осуд	10,0
Негативізм	2,0

Т-6. ХАРАКТЕР ПУБЛІКАЦІЇ:

	%
Фактографічний:	–
– Позитивний	1,0
– Позитивний з елементами критики	–
– Критичний	–
Проблемний	11,0
Нейтральний	85,0
Рекламний з пропозицією юрпослуг	3,0

Т-7. ТЕМА (ЗМІСТ СТАТТІ):

	%
Прийняття нового Закону, зміни у законодавстві	2,0
З метою забезпечення захисту прав власності, економічних інтересів громадян та інвесторів, а також зменшення ризиків незаконного заволодіння майном Верховна Рада України ухвалила Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності»	1,0
Верховна Рада України прийняла за основу проект закону № 3774 «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству»	1,0
Поради щодо захисту свого майна – нерухомості	9,0
Поради щодо захисту своєї нерухомості	7,0
Кабінет Міністрів України планує змінити порядок ведення Державного реєстру майнових прав на нерухоме майно	1,0
Хоча влада ще кілька років тому відкрила держреєстри, прості українці й досі не знають, як правильно захистити нерухомість від рейдерства	1,0
Збільшення кількості правопорушень у сфері нерухомості	48,0
Останнім часом фіксуються численні факти правопорушень – найпопулярніші схеми шахрайства з нерухомістю	46,0
Рейдерські атаки спрямовані на швидке заволодіння нерухомим майном	2,0
Фабули	41,0
Директор апарату районного суду у Києві підробив 22 судових рішення. Більшість із них стосувалися нерухомого майна, а жертви угод втратили мільйони гривень.	1,0
Заступник начальника одного з відділів столичної поліції Олександр Білик, ймовірно, причетний до шахрайства з нерухомістю. Він був присутнім під час силових захоплень житла киян та, за словами постраждалих, вимагав у них гроші. Про це йдеться у розслідуванні «Слідства.Інфо» «Місто вкрадених квартир»	1,0

У Києві затримали літню жінку за шахрайство з орендою житла	1,0
Квартирну аферу розкрили правоохоронці Києва. Восьмеро шахраїв шукали житло, в якому довго не було господарів. І за липовими документами перепродавали – таких помешкань у Києві 35	1,0
У Сумах з'явилися шахраї, які ховаються під масками доброзичливих орендодавців. Спочатку вони здають квартиру, а потім – поки нікого немає вдома – змінюють замок на дверях та вивозять речі	1,0
На Чернігівщині працівники Державної служби боротьби з економічною злочинністю викрили співробітницю агентства нерухомості, яка за обіцяну винагороду вмовила 5 місцевих мешканців оформити під заставу своїх квартир кредити у філії банку, а отримані кошти передати їй для ведення фінансово-господарської діяльності	1,0
На Тернопільщині до правоохоронців звернулися кілька молодих людей, які шукали квартиру в оренду. «Власник» попросив кинути завдаток. Молоді люди загалом перевели 3500 грн під різними приводами	1,0
Прокуратура Чернівецької області розпочала розслідування за фактом шахрайства з продажем квартир у будинку, якого немає за вказаною в рекламі адресою. Також будівля не має жодних дозвільних документів.	1,0
У Чернівцях сталася афера з підробкою документів – чоловіків судять за фальсифікацію, а також продаж чужої квартири	10
Невідомі намагалися привласнити двокімнатну квартиру самотньої жінки, яка два роки перебуває на лікуванні у психіатричній лікарні	1,0
Пенсіонерка брала з обдурих платню за два місяці і видавала ключі, які не підходили до замку у дверях	1,0
У Києві викрито групу осіб, які шахрайським шляхом незаконно заволоділи двома об'єктами комерційної нерухомості	1,0
Співробітники кіберполіції викрили у Дніпрі державного реєстратора та її спілняка, які займалися незаконним присвоєнням та перепродажем квартир	1,0
Щоб уникнути обману та своєчасно розкрити аферу, рекомендуємо уважно ознайомитися з найпоширенішими видами квартирної шахрайства	1,0
Суд ухвалив вирок «чорним ріелторам», які діяли у місті протягом 2008-2011 років	1,0
Суд задовольнив клопотання Держобвинувача – підозрюваному Артему Зайцю обрали запобіжний захід у вигляді тримання під вартою без права внесення застави. За версією слідства, він – один із організаторів злочинного угруповання	1,0
Розглядають міру запобіжного заходу фігурантці справи – Оксані Карпейкіної. За версією слідства, вона – одна з організаторів злочинної групи	1,0
Співробітники Нацполіції України викрили організоване злочинне угруповання, яке за допомогою фізичного та морального насильства заволоділо нерухомістю киян. Наразі кримінальну справу передано до суду	1,0
У Дніпрі, як і загалом в Україні, найближчим часом можуть зовсім зникнути «чорні» ріелтори. Це може бути можливим після впровадження нового законопроекту про ріелторську діяльність	1,0
Шахрайські випадки з продажем орендованої житлоплощі	1,0

Вкладаючи кошти у будівництво, майбутні покупці нерухомості не мають належних гарантій, що вони отримають житло у обумовлені терміни. Часто питання навіть краще ставити, а чи отримають інвестори житло колись взагалі	1,0
Слідчі Нацполіції викрили організовану злочинну групу у складі шести осіб, які незаконно заволоділи столичною нерухомістю на загальну суму 72 млн грн. Об'єкти належали двом юрфірмам, одна з них – іноземна	1,0
В Україні чергова хвиля шахрайських схем з орендою житла, за якими стоять мешканці зон	1,0
В Одесі аферисти регулярно викрадають так звані виморочні квартири	2,0
В Україні викрили банду реєстраторів, які незаконно продавали помешкання. Реалізувати шахрайську схему їм вдалося через недосконале українське законодавство	1,0
У Запорізькій області викрили приватного виконавця, який шляхом внесення свідомо неправдивих відомостей до автоматизованої системи виконавчих проваджень, заволодів майном померлого	1,0
Житель Вінниці винайняв квартиру на добу та «продав» її матері-одиначку за 430 тисяч гривень. Правоохоронцям вдалося затримати шахрая, йому повідомили про підозру	1,0
Уявіть: ви – багаторічний власник квартири, одного разу дізнаєтеся: вона вам не належить – продана без вашого відома! На жаль, це не похмурі фантазії	1,0
Літні люди по всій Україні стають жертвами квартирних шахраїв. Злочинці знаходять одиноких пенсіонерів, а потім обманом змушують підписати документи чи підробляють їх	1,0
Вже третій рік Дніпровський суд Києва слухає справу стосовно групи аферистів, які забирали житло у киян, залякували їх, а деяких навіть позбавляли життя за нерухомість	1,0
Щоб повернути своє житло, понад рік Ростиславу довелося доводити незаконність угоди. У прокуратурі Києва кажуть, що було втрачено час для проведення експертизи за свіжими слідами	1,0
Ріелтори розповіли, що зараз у ході як старі схеми, так і відносно нові. Причому на хитрощі шахраїв нерідко потрапляють навіть самі ріелтори, не кажучи вже про покупців	1,0
Троє мешканців столиці на підставі підроблених документів заволоділи п'ятьма квартирами незахищених верств населення	1,0
Якщо на окупованій території залишилася власність (транспорт, житло, бізнес-нерухомість та ін.) потрібно постійно тримати її на контролі, адже за певних обставин угруповання «ЛНР» та «ДНР» можуть визнати її беззахайною та вилучити	1,0
Компанія перепродує квартири, власники яких не внесли дані до електронного реєстру. Юрист назвав те, що відбувається, рейдерським захопленням	1,0
Адвокат розповіла, як вчиняє Міністерство юстиції під час рейдерського захоплення нерухомості. Міністерство юстиції відреагувало на скаргу про незаконне заволодіння майном. Воно підтвердило факт протизаконних дій протилежної сторони, але реалізувати скасування не може	1,0

У Херсоні 65-річна Лариса Дерендяєва несподівано для сім'ї продала свою квартиру за ціною, нижчою від ринкової – 20 тисяч доларів. Після продажу житла її мертвою знайшли у тій же квартирі	1,0
Прокуратура у судовому порядку вимагає повернути громаді Києва дві квартири у центрі, які були незаконно відчужені на підставі підроблених документів	1,0
Київська місцева прокуратура викрила громадянку, яка на підставі підроблених правовстановлюючих документів заволоділа об'єктом нерухомості (квартирою) вартістю 1,75 млн грн, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва	1,0
У Києві шахраї скористалися відсутністю господаря квартири та спробували переоформити право власності на його житло. Незаконні дії помітив нотаріус, до якого звернулися зловмисники	1,0

Т-8. ІДЕЙНЕ НАПОВНЕННЯ:

	%
Нове Законодавство: загальні аспекти	2,0
Закон закріє майже 99% рейдерських схем	1,0
З ухваленням цього Закону рейтинг України у сфері захисту прав власності підніметься	1,0
Аналіз ситуації	102,0
Механізми рейдерських атак не залишаються примітивними, а удосконалюються з року в рік разом із удосконаленням антирейдерського законодавства	1,0
Ринок нерухомості – золота жила для шахраїв	1,0
Шахраї стають все більш винахідливими у своїх схемах	2,0
Збільшення кількості правопорушень у сфері нерухомості на території України	79,0
Чорні нотаріуси та реєстратори вдосконалюють свої схеми	3,0
Кількість рейдерських атак на території України зростає	2,0
Ціна на квартири зростає, а значить, зростає і спокуса заволодіти чужою житлоплощею незаконним шляхом	1,0
Подібних злочинів поменшало, але вони стали більш витонченими та продуманими	1,0
Чорні ріелтори є скрізь і в будь-якому місті	1,0
Чим більше місто, тим більше ризик потрапити на чорного ріелтора	1,0
Шахрайські продажі чужих квартир – звичайна для України ситуація останнім часом	1,0
Потрапити на гачок шахраїв на ринку нерухомості може кожен	1,0
Сьогодні існує сто і один спосіб відібрати нерухомість не тільки у покійників, а й живих, здорових та цілком заможних людей	1,0
Ринок нерухомості в Україні останнім часом активізувався, а разом з ним активізувалися і шахраї різного роду	1,0
Ринок нерухомості – один з найбільш привабливих для різного роду шахраїв	1,0

За оцінками фахівців, кожна п'ятнадцята угода з нерухомістю має ознаки шахрайства	1,0
Зловмисники використовують як старі перевірені схеми, так і нові – із застосуванням сучасних технологій	1,0
Хто (потенційні інвестори) захоче вкладати гроші у країну, де твоя нерухомість може просто зникнути?	1,0
Кожен із нас під загрозою опинитися на вулиці	1,0
Схеми примітивні, але в сучасних корупційних умовах працюють як годинник	1,0
Деякі питання ринку первинної житлової нерухомості	
Ринок первинної житлової нерухомості в Україні для інвесторів швидше нагадує лотерею чи гру в казино, ніж прогнозовані правові відносини	1,0
На сьогоднішній день недобудовані чи непідключені до комунікацій житлові будинки – сумна реальність ринку нерухомості України	1,0
Найбільш відкритим для шахрайських афер залишається ринок первинного житла	1,0
Було прийнято новий Закон України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операції з нерухомістю». Однак така ситуація не вирішила проблемних питань та ризиків для майбутніх власників новобудов	1,0
Забудовник відбирає квартири у мешканців	1,0
Законодавчі аспекти ситуації	
В Україні не впроваджуються ефективні механізми захисту від рейдерських захолень нерухомості	1,0
У законодавстві немає слів «колектор» та «рейдер»	1,0
Відкриття реєстрів для всіх, дозволить перевірити наявність або відсутність арештів і заборон на нерухомість, що купується, і дізнатися всіх власників на цю нерухомість	1,0
Асоціація ріелторів підготувала низку своїх пропозицій до професійного законопроекту щодо своєї діяльності	1,0
Ріелтерська спільнота категорично не сприймає законопроект «Про ріелтерську діяльність», адже документ спрямований на монополізацію ринку	1,0
Характеристика окремих регіонів України	
Одеса, як і інші курортні міста із року в рік стає центром квартирної аферизму	1,0
В ОРДЛО вже на кінець 2019 року був перелік цікавого майна – це квартири, бізнес-нерухомість – контейнери на ринках, транспортні засоби та ін.	1,0
Якщо людина постійно проживає на підконтрольній території, вона має постійно моніторити ситуацію зі своєю власністю	1,0
Дніпропетровська область займає друге місце після Києва за кількістю рейдерських атак	1,0

Злочинні схеми	27,0
Рейдерські захоплення нерухомості стали звичайним явищем для бізнесу	1,0
До «ланцюга власників» включають юросіб, які володіють нерухомістю кілька днів або годин. Така компанія може бути третім та передостаннім власником нерухомості перед сумлінним покупцем, яку після відчуження об'єкту ліквідують	1,0
Приклади шахрайських схем	14,0
Самотніх людей похилого віку, які не залишили заповіту, сьогодні мало. Але кожен перебуває на негласному обліку у зацікавлених осіб	1,0
Усю інформацію зливають посередникам працівники ЖКГ, дільничні та інші інформатори	1,0
Більшість незаконних схем на ринку нерухомості пов'язані з підробкою документів	6,0
Найчастіше рейдерські захоплення житла відбуваються з використанням підроблених документів та електронних ключів доступу	1,0
Найбільшу віктимність для всіх шахрайств із житловою нерухомістю мають люди, які купували її за старими процедурами (до 2013 року)	1,0
Особливо обережними слід бути власникам нерухомості, які отримали своє право до набрання чинності Цивільного кодексу України (до 1 січня 2004 року)	1,0
Супутні питання	5,0
Держава не захищає, а лише сприяє позбавленню права власності	1,0
Шахраїв не карають, тому вони продовжують спокійно діяти	1,0
Шахраї завжди отримують по заслугах	2,0
Від прокуратури та Міністерства юстиції немає жодного результату	1,0
Особи, задіяні в шахрайських схемах	5,0
Інформація про потенційну виморочку продається «кому треба». Співробітники ЖКГ, похоронних агентств, соцслужб, швидкої допомоги, дільничні поліцейські передають відомості шахраям	2,0
Шахраї використовують підроблені документи, лжесвідків, а ще так званих «чорних нотаріусів» та підготованих суддів	1,0
Ключовою фігурою у квартирних аферах є нотаріус. Його практично неможливо притягти до відповідальності	1,0
Соцпрацівники мають величезну «базу даних» про цікаві квартири, але рідко використовують її для наживи «по-крупному»	1,0
Поради як не стати жертвою майнового правопорушення або вирішити свій питання при негативному стані справ	13,0
Деякі поради щодо того, як не стати жертвою майнового правопорушення	11,0
Правильне формулювання позовних вимог дозволить законним власникам повернути нерухоме майно швидко та з мінімальними втратами	1,0
Укласти успішну угоду з нерухомістю насправді просто – важливо лише звертати увагу на кілька простих ознак	1,0

Робота поліції та інших силових структур у контексті проблеми	31,0
Поліція не намагається розслідувати подібні злочини	4,0
У поліції у таких справах дуже неохоче відкривають кримінальні справи, оскільки або вона сама «кришує» подібні операції, або за ними стоять серйозні люди	1,0
Схеми щодо присвоєння нерухомості неможливі без участі правоохоронців	1,0
Поліція успішно працює з розслідування таких правопорушень	24,0
У поліцію постраждали звертаються рідко, оскільки оренда пов'язана з невеликими сумами	1,0

Т-9. НЕДОЛІКИ, ПОТРЕБИ ТА ПРОБЛЕМИ НОВОГО ЗАКОНУ:

	%
Додаткові фінансові та тимчасові витрати на оформлення майна	1,0
Обов'язковість використання державним реєстратором даних публічних реєстрів та проведення автоматичної реєстрації нерухомого майна на підставі судових рішень: вказане нововведення не зможе бути засобом протидії схемам, що реалізуються за допомогою законних, але прийнятих за допомогою хабара, судових рішень, що є у Судовому реєстрі	1,0
Нововведення щодо автоматичної реєстрації на підставі судових рішень запроцює лише після того, як буде налагоджено взаємодію між Судовим реєстром та Реєстром прав. Насправді це досить великий проміжок часу	1,0
Законодавством не визначено, скільки разів посліпль можна подавати заяву про зупинення реєстраційних дій, що може призвести до зловживання власником нерухомості своїми правами	1,0
Ефективність нововведення прямо залежатиме від швидкості інформування власника нерухомого майна	1,0
Нотаріальне засвідчення документів у ході реєстраційних дій з Юридичною особою, або «крок назад»: у разі внесення змін до відомостей про Юридичну особу необхідно нотаріально засвідчити підписи учасників юридичної особи або голови та секретаря загальних зборів на відповідному рішенні загальних зборів та установчих документів. Крім того, запроваджено обов'язковість нотаріального засвідчення справжності підписів на передатному акті та розподільчому балансі	1,0

Т-10. ПОЗИТИВНІ АСПЕКТИ НОВОГО ЗАКОНУ:

	%
Припинення принципу екстериторіальності: реєстраційна справа у паперовій формі зберігається у суб'єкта державної реєстрації за місцезнаходженням юридичної особи, тому нотаріус, який здійснив реєстрацію, має передати справу зазначеному суб'єкту. У ході переселення реєстраційні справи можуть бути викрадені. Зміни було прийнято саме з метою зменшення відстані пересилання та ризику викрадення. Рейдери позбавлені можливості рейдерських захоплень по всій території України через одного й того ж чорного нотаріуса	1,0

Обов'язковість використання державним реєстратором даних громадських реєстрів та проведення автоматичної реєстрації нерухомого майна на підставі судових рішень. Державний реєстратор під час проведення реєстраційних дій має обов'язково звіряти інформацію з даними громадських реєстрів. Однією з найпопулярніших схем рейдерського захоплення є проведення державної реєстрації нерухомого майна на підставі підробленого судового рішення, якого немає у Судовому реєстрі. Зазначені зміни перешкоджатимуть спробам «віджати» нерухомість таким чином	1,0
Можливість призупинення реєстраційної дії на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна: досить часто виникають ситуації, коли власник нерухомого майна дізнається про незаконні реєстраційні дії з його майном, але не встигає звернутися до суду, щоб завадити цьому. Можливість заборони проведення реєстраційних дій за заявою власника долає цю проблему	1,0
Зазначений механізм буде необхідний також у разі наявності спору щодо нерухомого майна та у разі очікування рейдерської атаки	1,0
Повідомлення власника нерухомого майна про зупинення/відновлення реєстраційних дій: рейдерські атаки на нерухоме майно більше не здійснюватимуться за спиною власника. Відтепер у разі рейдерської атаки власник матиме таку інформацію про рейдерів: тип заяви, її реєстраційний номер, дату та час подання, прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові заявника. Ці зміни допоможуть швидко реагувати на спроби віджати нерухомість	1,0
Найпоширенішим способом «рейдерського захвату» бізнесу є подання державному реєстратору підробленого пакету документів щодо переходу корпоративних прав до невідомих осіб. При цьому державний реєстратор здійснює відповідну реєстраційну дію та передає підприємство невідомим особам. Нововведення допоможуть протидіяти таким схемам	1,0
Посилення кримінальної та адміністративної відповідальності: встановлено кримінальну відповідальність за обмеження доступу до майна осіб, які здійснюють господарську діяльність. Державні реєстратори відтепер можуть бути суб'єктами злочинів щодо підробки документів та зловживання посадовими повноваженнями. Також посилено адміністративну відповідальність у сфері державної реєстрації	1,0
Державні реєстратори часто вступають у змову з рейдерами та проводять реєстраційні дії за відсутності відповідних правових підстав. Посилення відповідальності за такі дії має протидіяти реалізації зазначеної схеми	1,0
Використання захищених носіїв особистих ключів: до моменту внесення змін рейдери могли зламати комп'ютер державного реєстратора, віддалено викрасти ключ, зайти до державного реєстру та провести необхідні реєстраційні дії. А нововведення завадять рейдерам скористатися такою схемою	1,0
Збільшено термін подання скарги до комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації	1,0
Відповідно до проекту закону № 3774 передбачається надати Мін'юсту право забороняти проведення реєстраційних дій на період розгляду скарги на реєстраційні дії (рішення), що дозволить оперативно зупиняти розпочате рейдерське захоплення	1,0
Усунути штучні бар'єри для розгляду Мін'юстом по суті скарг на реєстраційні дії (рішення), створивши надійну інституційну підставу для розгляду практично всіх скарг, що містять базову інформацію про скажника та оскаржувану реєстраційну дію	1,0

Удосконалити процедуру розгляду скарг, усунути положення, які дозволяли несумлінним особам блокувати розгляд скарг Мін'юсту, запровадити обов'язковість оприлюднення прийнятих міністерством рішень на офіційному веб-сайті	1,0
Ввести правило про зупинення перебігу строку на оскарження у разі повернення скаржнику неналежно оформленої скарги (на період між датою подання скарги та датою її повернення)	1,0
Збільшити строк на оскарження реєстраційних дій (рішень) – з 60 днів до 3 місяців з одночасним введенням граничного строку (3 роки з дня проведення реєстраційної дії, що оскаржується), після закінчення якого право на відповідне адміністративне оскарження не може бути реалізовано	1,0
Скасувати процедуру зупинення розгляду документів, поданих для державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань	1,0
Удосконалити правила підписання рішень загальних зборів учасників юридичної особи, встановивши, що протокол зборів про зміну керівника має бути підписаний учасниками, які голосували за відповідне рішення та голосів яких достатньо для його прийняття	1,0
Запровадити можливість проведення окремих реєстраційних дій щодо фізичних осіб – підприємців та юридичних осіб без втручання людини	1,0
Ввести правило про те, що угода про розірвання договору оренди землі сільськогосподарського призначення, за яким орендарем є юридична особа, проголошується за умовчанням значною, тобто вимагає попереднього рішення загальних зборів учасників щодо надання згоди на його укладання	1,0
Ріелторські послуги повинні надавати лише професійні досвідчені фахівці, які гарантуватимуть високу якість послуг згідно з прийнятими стандартами	1,0
Створення єдиних критеріїв професійної підготовки та сертифікації для всіх учасників ринку – кожен фахівець має сам обирати, у якому професійному об'єднанні він хоче перебувати, пройти навчання чи підвищити кваліфікацію	1,0
Кожна особа, яка називає себе ріелтором, має працювати легально – бути суб'єктом підприємницької діяльності або найманим працівником	1,0
Можливість самостійно встановлювати вартість послуг	1,0
Введення чітких критеріїв відповідальності за неякісні послуги, за участь у шахрайських схемах	1,0
Розробка та впровадження механізмів взаємодії сертифікованого ріелтора з органами влади при отриманні необхідної для роботи інформації (доступ до реєстрів, можливість якісніше проводити перевірку різних документів та інформації)	1,0

Т–11. ПРИЧИНИ ПРАВОПОРУШЕНЬ:

	%
Недосконалість нормативного регулювання	1,0
Складна економічна ситуація	1,0
Корупція	1,0
Відсутність реальної юридичної відповідальності	1,0

Менталітет населення	1,0
Реформа міністерства юстиції: її провели ще у 2013, а за кілька років настав справжній пік квартирних афер. З'явилося багато ділків, які фактично можуть перереєструвати нерухомість, з повним пакетом документів, з неповним пакетом документів	1,0
Більшість орендодавців працюють у тіні. Легальність такого бізнесу забирає майже 20% у державну скарбничку. І така безтурботність може коштувати власнику втрати житла	1,0
Проблемою багатьох новобудов є те, що вони ведуться без належної дозвільної документації, земельні ділянки не завжди мають належне правове оформлення, відповідне цільове призначення, категорія складності об'єктів будівництва не відповідає фактичним планам забудовників, є проблеми з технічними умовами на підключення комунікацій з організаціями-постачальниками	1,0
Причина в тому, що за останні 5 років правила реєстрації змінювалися кілька разів. Ці зміни стали нагодою для шахраїв нажитися на громадянах. Згідно з українським законодавством, реєстрацію нерухомості можуть проводити реєстратори не лише з великих міст, а й ті, що знаходяться у невеликому населеному пункті, а також комунальні підприємства	1,0
Свавілля можливе тому, що нотаріуси та реєстратори мають фактично безконтрольний доступ до реєстру нерухомості, а якщо розкривається афера, то проходять у кримінальній справі як свідки. Нотаріус не зобов'язаний звіряти номер судового рішення з текстом ухвали в реєстрі судових рішень, перевіряти справжність документів про торги та справжність підписів	1,0
Легким доступом до реєстрів нерухомості та відсутністю контролю за внесенням туди інформації	1,0
Інформацію про смерть самотніх людей мають надавати районні адміністрації, комунальні підприємства. Вони подають звіти, відповідають запити, але інформації часто нуль. Тільки сумлінні ОСМД повідомляють	1,0
Проблема – передбачений законом річний термін між смертю людини та появою у мерії права претендувати на виморочне майно. За цей час квартири фізично змінюють власника, і за документами все вже стає «чисто»	1,0

Т–12. ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМ:

	%
Прибрати комунальних реєстраторів	1,0
Підвищити зобов'язання нотаріусів та зробити дуже жорсткою відповідальність нотаріусів за незаконні дії з реєстром	1,0
Хочуть зробити загальнодоступними реєстри з іпотеки та арештів на нерухоме майно, що дозволить відразу перевірити надійність майбутньої угоди купівлі-продажу, що дозволить будь-якому громадянину перевірити нерухомість, що купується, не виходячи з дому в мережі інтернет. Відкриття реєстрів буде корисним не тільки покупцям нерухомості, а також агентствам з нерухомості, які зможуть більш скрупульозно перевірити нерухомість на «чистоту» для своїх клієнтів	1,0

Щоб вирішити цю проблему глобально, необхідно змінити реєстраційну систему в Україні. Займатися оформленням реєстрації нерухомості мають професійні юристи, претенденти мають проходити перевірку	1,0
Доступ до реєстру має бути обмежений для ріелторів, займатися реєстрацією нерухомості мають виключно нотаріуси	1,0

Т-13. ШАХРАЙСЬКІ СХЕМИ:

	%
<p>Виморочена спадщина</p> <p>«Мертвими» називають ті квартири, чиї власники померли, а спадкоємці так і не з'явилися. Їх або не було, або вони могли не знати про смерть родича через певні причини. Тому шахраї швидко підробляють документи та стають офіційними власниками житла</p>	13,0
<p>Іпотека</p> <p>Не тільки люди похилого віку можуть стати жертвами мисливців за нерухомістю. Банки, що розорилися, передають іпотеку колекторам, які самовільно переписують умови договору, накинувши борг, і перереєструють квартиру. Власники квартир беруть житло у іпотеку. Справно виплачують кредити, не маючи жодних прострочень та заборгованостей. Але після того, як банки, які видавали іпотечні кредити, були визнані неплатоспроможними, іпотеки викуповують різні організації. Після цього рейдери намагаються захопити квартиру. Найчастіше колектори діють за наступною схемою. Кредитні портфелі ліквідованих банків передаються Фонду гарантування вкладів, який часто без відома боржників перепродує їх з аукціону колекторським компаніям. За законом, колекторські компанії мають право продати об'єкт застави, якщо людина є боржником і не сплачує кредит. Деякі роблять це після закінчення передбачених Законом «Про іпотеку» 30 днів. У конкретному випадку постраждалі не є боржниками і ніхто не намагався створити видимість законності</p>	2,0
<p>Довічне утримання</p> <p>Від цієї шахрайської схеми страждають люди похилого віку. Зазвичай шахраї під маскою допомоги починають наглядати за старими: виконувати роботу по дому, купувати продукти, ліки тощо. А ті на знак подяки за доброту та підтримку підписують договір довічного утримання – свого роду заповіт, за яким після смерті власника квартири відходить шахраям. Не всі договори довічного утримання погані, але через наявність у чорних ріелторів спраги наживи виникає багато проблем. Нерідко після підписання договору з господарем щось трапляється, і він помирає. Шахраї отримали, що їм було потрібно, і їм більше немає сенсу доглядати за старим пенсіонером</p>	3,0
<p>Квартири без реєстрації</p> <p>На таке ризикують нарватися власники квартир, придбаних до 2013 року. Їхнє житло можуть легко продати без їх відома. Вся справа в документообігу під час переходу з паперового на електронний реєстр нерухомого майна. Шахрай може змінити ім'я власника квартири під час внесення даних до електронної бази</p>	3,0

<p>Квартири за дорученням Підробити доручення неважко. Є нотаріуси, які готові за гроші виписати потрібні папери без участі довірителя. Шахраї можуть оформити документи на повне розпорядження квартирою та грошима від її продажу. Найчастіше це трапляється з нерухомістю, чії власники виїхали за кордон. З часів, коли розпочалася приватизація, і досі залишається популярною схема генеральних довіреностей на продаж житла. Тут є два варіанти: «добровільний» та «зłodийський». Перший зазвичай застосовують до довірливих людей похилого віку, людей з алкогольною або наркозалежністю, психічно слабких, але не позбавлених дієздатності осіб. У власника квартири зненацька з'являються «друзі» або соціальні працівники: «житло дороге, ми допоможемо купити подешевше, тільки підпишіть документ». Малограмотним пенсіонерам, які погано бачать, генеральну довіреність можуть підсунути під виглядом документа на отримання соцдопомоги. «Зłodийський» – це коли жертву взагалі не залучають до афери, а підробляють її підпис. Отримати особисті дані пенсіонера сьогодні легко. Пенсіонери отримують допомогу, розписуються у бюлетенях під час голосування, беруть картки у супермаркетах. Не важко принести літній людині продуктивний набір від якоїсь партії, попросити показати паспортні дані і розписатися в «відомості»</p>	<p>8,0</p>
<p>Фальсифікація документів Неуважні покупці можуть зіткнутися із шахрайською схемою купівлі неіснуючих квартир. Так, шахраї винаймають квартири, які надають для перегляду потенційним покупцям. Під час ререєстрації права власності за фальсифікованими документами недобросовісний нотаріус робить помилку в них, наприклад, вказує неправильний номер будинку або квартири. Зазвичай, такі квартири продаються від довіреної особи, а фактичні власники взагалі не знають про це</p>	<p>1,0</p>
<p>Оскарження договору купівлі-продажу квартири Для цього використовуються будь-які, найнесподіваніші підстави. Продавець, підписавши договір купівлі-продажу, відмовляється звільняти продану квартиру та передавати новому господареві документи та ключі. У тому числі він може звертатися до суду, вимагаючи розірвати договір</p>	<p>2,0</p>
<p>Захоплення «з беззаконня» Основні правостановлюючі документи підроблені, фальсифікатори зникли у невідомому напрямку</p>	<p>13,0</p>
<p>Фальсифікація боргу та оперативний продаж квартири зацікавленим особам у рахунок його погашення Задля реалізації цієї схеми можуть залучатися судові інстанції. Також бажано, щоб власник майна не проживав у своїй квартирі. Ще краще – перебував за кордоном. Після від'їзду власника за межі країни, штучно створюється судова суперечка про стягнення з власника боргу за підробленою розпискою або відшкодуванням майнової шкоди, яку він нібито завдав. Суд визнає за власником борг та накладає арешт на його нерухомість. Після цього приватний чи державний виконавець, який діятиме в рамках чинного законодавства, ініціює продаж арештованого майна боржника шляхом публічного аукціону. Кошти, одержані від продажу майна, отримають зловмисники для погашення «боргу»</p>	<p>2,0</p>

<p>Рейдер займає квартиру, винаймаючи її Шахрайські випадки із продажем орендованої житлоплощі – нерідка схема. Аферисти винаймають квартиру, підробляють документи та продають власність орендодавця за «приємною» ціною. Достатньо було під час укладання договору оренди просто сфотографувати документи, що встановлюють право власності. І сфотографувати сам паспорт, паперовий паспорт власника. Самі ж орендарі-шахраї використовують також підроблені паспорти. Вони повністю виготовляли правостановлюючі документи</p>	4,0
<p>Примус Класичні прийоми 90-х, коли людину привозили до лісу, а на пеньку вже чекав нотаріус, теж ще мають місце</p>	3,0
<p>Обирають квартири, які не перебувають на обліку у державних реєстрах, а їхні власники померли чи ведуть антисоціальний спосіб життя. При цьому застосовують фізичне насильство до господарів житла та проти їхньої волі вивозять в інше місце, де утримують, доки вони не продадуть квартиру. Правопорушники виготовляють документи, що встановлюють право на нерухоме майно, зокрема залучаючи «свою» людину з підробленим паспортом, яка виступає в ролі власниці. Підробляють різноманітні довідки, необхідні для подальшого продажу. Маючи повний комплект документів, виставляють нерухомість на продаж</p>	16,0
<p>Увагу у зловмисників викликає нерухомість, яка перебувала у комунальній власності та власниками якої були особи похилого віку. На підставі фіктивних документів об'єкти нерухомості перереєстрували на підставних осіб. З метою приховування попередніх незаконних реєстрацій у реєстрі речових прав на нерухоме майно зловмисники продавали об'єкти «своїм» особам – незахищеним верствам населення. Надалі переоформлені таким чином об'єкти перепродували сумлінним покупцям</p>	15,0
<p>Після укладання угоди та передачі грошей фінанси забираються силою Коли клієнт продає квартиру, він отримує великі гроші на руки. Після чого його насильно чи добровільно садять в автомобіль до зловмисників та вивозять за межі міста. Там людину або просто грабують, або позбавляють життя. Також можливе відібрання фінансів безпосередньо на виході від нотаріуса</p>	1,0
<p>Займ під заставу житлоплощі Шахрайство без насильства. Зловмисник зобов'язується дати фінанси під заставу нерухомості, для цього вам потрібно піти до нотаріуса та підписати угоду. Однак у нотаріальній конторі посередник підміняє договір про позику угодою про купівлю/продаж, наводячи аргументи на тему, що це необхідно, і саме так угода і відбувається. Як тільки ви підписуєте папір – квартира переходить до афериста. Звичайно ніяких грошей ви також не отримуєте</p>	1,0
<p>Відстежують квартири, власники яких перебували за кордоном Виготовляли підроблені документи: фальсифікували паспорти реальних власників, дублікати документів на квартири тощо. Повернувшись додому, справжні власники виявляли, що їхнє майно вже перереєстровано на інших людей, а ті, хто купив житло, розуміли, що їх обдурили</p>	4,0
<p>Договір з інформаційним агентством, яке працює під виглядом ріелторського Шахраї є агентами з відомих ріелторських компаній. Для повної впевненості клієнту надсилають навіть договір про надання послуг. Але в результаті виявляється, що це договір про надання інформаційних, а не ріелторських послуг</p>	1,0

<p>Авансові перекази за оренду житла Шахраї виманоують на банківську картку авансові перекази за оренду житла без перегляду. Перевівши гроші, потенційний орендар отримує повідомлення, що гроші не прийшли, тобто, нема про що говорити. А пізніше він наводить довідки та з'ясовується, що квартири взагалі немає у природі</p>	2,0
<p>Підроблені суди, фальшиві торги Це зараз одна з найпоширеніших практик. Під номери реальних судових рішень підставляється інший текст, підробляється чи використовується справжній друк, підпис судді. Так за сторонньою людиною можна визнати право власності</p>	1,0
<p>Заповіт посмертний Фальшивий заповіт, який оформляють на вже померлу людину</p>	1,0
<p>Не свій підпис За допомогою нотаріуса оформлюють фальшиві довіреності та права на володіння квартирою</p>	13,0
<p>Лжедокументи Обманним шляхом змушують підписати документи на право власності житла</p>	1,0
<p>Втирання у довіру Шахраї входять у довіру до пенсіонерів, підселяються та потихеньку спляють, і переписують на себе квартиру</p>	2,0
<p>Нечесний обмін Людину просто вводять в оману та вмовляють продати або обміняти свою квартиру на «найкращу»</p>	1,0
<p>«Виживали» Існує різновид зловмисників, які купують частину квартири та на правах власника вламуються у приміщення, за необхідності зриваючи замки та виламуючи двері. Підсілившись до нещасних жертв, вони роблять їхнє життя нестерпним. Також практикується заселення на частину житлоплощі кримінальних злочинців, алкоголіків або компанії бешкетників, які не дають людям жити нормально. Власнику постійно надходять погрози про розправу. Таких чорних ріелторів ще називають «виживали». Завдання таких осіб – викупити частку, що залишилася за справжні копійки і потім продати всю квартиру за пристойні гроші</p>	2,0
<p>Фальшивий договір Шахраї користуються юридичною безграмотністю людей та їх неухважністю. Не всі клієнти ретельно і досконало читають угоди, багато хто просто не розуміє те, що в них написано. Схема полягає у тому, що людині говорять про одне, а підсовують зовсім інше. Натомість попередньої угоди – основна, або замість довіреності про представлення інтересів підкладають генеральну. Ставлячи свій підпис, жертва думає, що лише обумовлює умови та отримує завдаток. Насправді, розписавшись ви передаєте свою квартиру аферистам і перестаєте бути її власником</p>	2,0
<p>Зміна характеристик об'єкта До документів вноситься інформація, що будинок нібито зруйнований чи реконструйований, через що змінюються характеристики. Після цього до реєстру вноситься новий об'єкт нерухомості, старий видаляється або залишається в реєстрі як дублер, і на новий об'єкт вже є новий власник</p>	1,0

Ще один метод віджимання виморочної квартири – зникнення адреси Таке часто відбувається у старовинних будинках. Сусіди закладають вхід у квартиру цеглою, зафарбовують стіну, що вийшла, пробивають вхід зі своєї квартири в «виморочну». Квартири немає! Звичайно, таке не може статися без допомоги реєстратора та працівників підприємств, які ведуть адресний реєстр. Чинovníки за п'ятсот-тисячу доларів просто зітруть адресу квартири з електронної бази. Звичайно, сліди втручання залишаться, але поки триватимуть судові розгляди – а це може зайняти роки – квартиру встигнуть перепродати двічі-тричі	1,0
Незаконно заволодіти майном можна і у разі спадкових справ, коли йде пошук родичів або вони готуються вступити до спадщини	1,0
Найбільш поширений спосіб земельного рейдерства – скасування в судовому порядку державного акта на землю, виданого місцевою радою	1,0
Популярний метод захопити чужу землю – побудувати на ній щось, після чого в судовому порядку визнати землю своєю	1,0
Наприкінці 2019 року окупаційні адміністрації ухвалили «закон» про визнання власності безхазяйною. Наприклад, є квартира, і хтось їм повідомив, що вона пуста. Вони її на кілька місяців вивішують на сайт, що знайдено таке майно і воно безхазяйне. Якщо протягом, скажімо, місяця не з'являється власник, це майно переходить у власність «ЛНР» чи «ДНР»	1,0

Т-14. ОСОБА ЗЛОЧИНЦЯ: не дорівнює 100,0%
(оскільки в 1 публікації згадували декілька епізодів
або не згадували конкретної інформації щодо особи)

	%
Стать:	–
Чоловік	24,0
Жінка	22,0
Вік:	–
20–30 років	1,0
31–40 років	13,0
41–50 років	8,0
51–60 років	2,0
61 рік і більше	1,0
Професійний статус:	–
Працівник поліції	7,0
Колишній правоохоронець	2,0
Прокурор	1,0
Суддя	2,0
Чинovníки Мін'юсту	3,0
Співробітник однієї з райдержадміністрацій міста	1,0
Керівники комерційних структур	3,0
Підприємець	2,0

Працівник агентства нерухомості	2,0
Адвокат	7,0
Юрист	2,0
Ріелтор	6,0
Нотаріус	15,0
Державний реєстратор	13,0
Працівники швидкої допомоги	1,0
Працівники ЖКГ	2,0
Працівники похоронних агенцій	3,0
Працівники соцслужб	2,0
Особи з кримінальними зв'язками	3,0
Засуджений рецидивіст	3,0
Пенсіонерка, яка вже має судимість за шахрайство	1,0
Різне:	-
Злочинне угруповання	26,0
Сім'я	1,0
Схема у колонії, кол-центр	1,0

T-15. ОСОБА ПОТЕРПІЛОГО: не дорівнює 100,0% (оскільки в 1 публікації згадували декілька епізодів або не згадували конкретної інформації щодо особи)

	%
Стать:	-
Чоловік	24,0
Жінка	16,0
Вік:	-
20–30 років	-
31–40 років	1,0
41–50 років	1,0
51–60 років	3,0
61 рік і більше	4,0
Молодь	1,0
Особи похилого віку, пенсіонери	15,0
Декілька осіб різного віку	1,0
Професійний статус:	-
Професор фізико-математичних наук	1,0
Різне:	-
Самотні	18,0
Незахищені верстви населення	3,0
Особи, що ведуть антисоціальний спосіб життя	2,0

Особи з наркотичною чи алкогольною залежністю	14,0
Психічно хворі	2,0
Власники, які проживають в іншій державі	1,0
Учасники АТО	2,0
Заробітчани	2,0
Малозабезпечені	1,0
Інваліди	2,0
Орендодавці	1,0
Особи, яким житло в оренду потрібно терміново і вони готові внести суму як задаток, щоб мати пріоритет	1,0
Сироти	1,0
Багатодітні сім'ї	1,0
Мати-одиначка	1,0
Особи, які мають борги за комунальні послуги	1,0
Люди, які не розуміються на документах	1,0
Одноосібні власники квартири	1,0

Т-16. ЗБИТКИ

	%
6400 гривень	1,0
50 тисяч гривень	1,0
420 тис. гривень	1,0
Майже 600 тисяч гривень	1,0
Більше мільйона гривень	1,0
Більше 3,5 млн гривень	1,0
3 900 000 гривень	1,0
5 млн гривень	1,0
5,5 млн гривень	1,0
Більше 5 млн 600 тисяч гривень	1,0
Більше 8,8 млн гривень	2,0
10 млн гривень	1,0
Більше 14 млн гривень	1,0
51 млн гривень	1,0
72 млн гривень	1,0
150 тисяч доларів США	2,0
Більше мільйона доларів	1,0
5 млн доларів США	1,0

Т-17. ДІЇ ФІГУРАНТІВ КВАЛІФІКОВАНІ ЗА ДЕЯКИМИ СТАТТЯМИ КРИМІНАЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ:

	%
Ст. 115 Кримінального кодексу України (Умисне вбивство, вчинене з особливою жорстокістю з корисливих мотивів у складі злочинної організації)	2,0
Ч. 2, ч. 3, ст. 146 Кримінального кодексу України (Незаконне позбавлення волі або викрадення людини)	4,0
Ч. 3, ч. 4 ст. 190 Кримінального кодексу України (Шахрайство)	24,0
Ч. 3 ст. 206-2 Кримінального кодексу України (Протиправне заволодіння майном підприємства, установи, організації)	1,0
Ст. 209 Кримінального кодексу України (Легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом)	2,0
Ч. 1, ч. 2, ст. 255 Кримінального кодексу України (Створення злочинної організації чи керівництво нею)	3,0
Ч. 1 ст. 263 Кримінального кодексу України (Незаконне поводження зі зброєю, бойовими припасами або вибуховими речовинами)	1,0
Ч. 3 ст. 358 Кримінального кодексу України (Піддроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів)	13,0
Ч.3 ст. 362 Кримінального кодексу України (Несанкціоновані дії з інформацією, яка оброблюється в електронно-обчислювальних машинах (комп'ютерах), автоматизованих системах, комп'ютерних мережах або зберігається на носіях такої інформації, вчинені особою, яка має право доступу до неї)	3,0
Ч. 2 ст. 364 Кримінального кодексу України (Зловживання владою або службовим становищем)	2,0
Ч. 3 ст. 365-2 Кримінального кодексу України (Зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги)	3,0

Т-18. ПОРАДИ ЩОДО ТОГО, ЯК НЕ СТАТИ ЖЕРТВОЮ МАЙНОВОГО ПРАВОПОРУШЕННЯ:

	%
Все, що стосується реєстрації майна	9,0
Проведіть «ревізію» документів, які посвідчують право власності на нерухоме майно, та подбайте про те, щоб вони знаходилися у безпечному місці, недоступному для сторонніх осіб	1,0
Попіклуйтеся про те, щоб відомості про об'єкти нерухомого майна чи речові права на земельні ділянки були внесені до ДРП	5,0
Якщо ваше речове право зафіксоване лише на паперових носіях – «на руках» є звичайні свідоцтва про приватизацію нерухомості із реєстрацією БТІ, або державний акт на земельну ділянку старого зразка, – заплануйте похід до найближчого нотаріуса або державного реєстратора	1,0
Якщо ви маєте документ на квартиру, знайдіть його та віднесіть до державного реєстру. Нотаріус чи реєстратор внесе до бази, і тоді шахраї не матимуть можливості підробити ці документи. Звернутися до Центру надання адміністративних послуг, щоб зафіксувати свою нерухомість у реєстрі, коштує копійки, до нотаріуса – дорожче	2,0

Поради, які стосуються захисту майна	18,0
Періодично перевіряйте записи в реєстрі. Скористайтеся послугами новітніх моніторингових сервісів, які дозволяють отримати миттєві повідомлення про зміну статусу будь-яких об'єктів нерухомого майна у ДРП	5,0
Сервіс Open Data Bot можна завантажити у будь-який з месенджерів. Він дозволяє під час використання ідентифікаційного коду чи паспортних даних подивитися, якою нерухомістю володіє людина. Після цього можна передплатити повідомлення про зміни даних на нерухомість у реєстрах. Щомісячне розсилання безкоштовне, щоденне – платне	3,0
Сервіс «СМС-маяк», де на платній основі можна автоматично отримувати повідомлення про зміну власників у держреєстрах та інших реєстраційних діях	7,0
Можна скористатися інструментами Мін'юсту. Наприклад, власники житла можуть звертатися до держреєстраторів із заявою про заборону вчинення реєстраційних дій. Чинна вона 10 днів. Послуга має бути безкоштовною	2,0
Періодична перевірка даних про нерухомість на сайті електронних торгів «СЕТАМ»	1,0
Загальні рекомендації	18,0
Експерти рекомендують відстежувати будь-який інтерес сторонніх щодо майна. Зловмисники можуть розпитувати сусідів, дворників, консьєржів про певні квартири, намагатися зав'язати близьке знайомство з власниками і навіть викрасти документи, що встановлюють право. Все треба чітко фіксувати та звертатися за допомогою до поліції, до юристів, активістів	4,0
Уважно перечитувати документи перед тим, як поставити там свій підпис	1,0
Мовчати про своє майно серед знайомих та незнайомих	3,0
Не підписуй документів, запропонованих сторонніми людьми, навіть якщо йдеться про збирання підписів мешканців	1,0
Не залишайте квартиру без нагляду на тривалий час. На час відсутності можна укласти договір з ріелторською агенцією, здати квартиру через знайомих або запропонувати друзям, родичам пожити в ній певний час	2,0
Не давайте навіть потримати особисті документи (паспорт, свідоцтво тощо). Сюди ж належать ксерокопії	2,0
Зберігання оригіналів та повного комплексу копій правовстановлюючих документів на нерухомість у безпечних секретних місцях. Краще щоб оригінали (документів) лежали у банківському сховищі	2,0
Недопущення передачі копій правовстановлюючих документів на нерухомість стороннім особам для уникнення рейдерського захоплення нерухомості	1,0
Якщо у вас є родичі-пенсіонери, підтримуйте з ними контакт, відвідуйте їх і розкажіть про те, як шахраї можуть позбавити їх квартири. Поясніть, що документи не можна підписувати. Літні люди, до яких часто приїжджають родичі і які мають нагляд – набагато рідше стають жертвами шахраїв	1,0
Будьте уважні до одиноких та літніх сусідів. Якщо помітите підозрілих осіб, то є шанс запобігти злочину	1,0

Якщо ви – покупець	24,0
Щоб мінімізувати ризики, потрібно ретельно перевіряти продавців перед операцією в державних реєстрах, в тому числі – в реєстрі судових рішень	2,0
Офіційні джерела, такі як соціальні мережі, сайти про нерухомість або інші також можуть стати корисним джерелом інформації, яка змусить вас задуматися про чесність такого продавця	1,0
Важливо перевірити і сам об'єкт покупки – чи не був він предметом судових розглядів. Має насторожувати часта зміна власників за короткий період	2,0
Тим, хто купує квартири, потрібно звертати увагу на вартість (занижена ціна найбільше привертає увагу покупців і цим охоче користуються злочинці)	1,0
Потрібно уважно перевіряти документи, користуватися послугами перевірених нотаріусів та не погоджуватися співпрацювати з нотаріусом, якого пропонує продавець або його ріелтор	1,0
Експерти радять не займатися продажем самостійно, а звертатися до фахівців. Потрібно підбирати агентства з нерухомості, які давно себе зарекомендували та мають гарну репутацію	1,0
Не зайвим буде звернутися за допомогою із супроводу угоди до юриста. Адже без спеціальних знань не завжди можна дати адекватну оцінку, наприклад, правовстановлюючим документам продавця	1,0
Краще, якщо нотаріуса, який завірятиме договір, оберете ви самі або порекомендує ваш юрист	1,0
Не варто купувати квартиру, якщо її останнім часом було перепродано багато разів. Це підозріло і може означати, що квартира має «темне» минуле, її просто могли забрати у попередніх мешканців незаконним шляхом.	1,0
Також квартиру бажано страхувати. Існує страхування фінансових ризиків саме на такі випадки	1,0
Не купувати квартиру, якщо вона оформлялася у нотаріуса не того району, де знаходиться квартира. Таке оформлення нелогічне і може означати, що квартира, яку ви хочете купити «нечиста»	1,0
Обережно ставитись до продавців, які набули права на підставі заповіту або за рішенням суду	1,0
Вимагати присутності на підписанні договору купівлі-продажу власника майна та ретельно перевіряти його документи, уникати підписання угоди представником за дорученням	1,0
Не купувати нерухомість через договори дарування та завжди вказувати у договорі реальну суму угоди	1,0
Кошти необхідно перераховувати на банківський рахунок власника шляхом банківського переказу. Уникайте розрахунку готівкою. Для розрахунків можна використовувати механізм ескроу-рахунків	1,0
Не варто нехтувати спілкуванням з потенційними сусідами та, бажано, неодноразово перевірити можливість фізичного контролю продавця над об'єктом	1,0
Проаналізувати та прокомунікувати з балансоутримувачем будинку або керуючою компанією, а також з усіма суб'єктами надання комунальних послуг	1,0
Усі заяви та запевнення продавця, бажано фіксувати нотаріально у договорі та передбачати у договорі наслідки їх порушення чи невиконання	2,0

При покупці житла зробіть виписку і дізнайтесь про всі операції з даною квартирою останнім часом. Якщо угод було багато – це привід для занепокоєння	1,0
Покупцям радять звертати увагу на вартість житла, вона не повинна значно відрізнятися від реальної ринкової вартості, а також на дату реєстрації, вона не має бути оформлена за недавній час до продажу квартири	1,0
Варто звертати увагу на поведінку ріелторів та продавця. Якщо вони поспішають з угодою, це може бути ознакою роботи шахраїв. Професійні та чесні ріелтори перед продажем проводять юридичну перевірку нерухомості, моніторять усі реєстри, шукають всілякі судові рішення щодо даного житла	1,0
Рекомендації, якщо зафіксовано шахрайство з вашою нерухомістю	15,0
Вимагайте судову експертизу	1,0
Звернення до прокуратури з проханням порушити кримінальну справу за фактом шахрайства	1,0
Оспорюйте своє майнове право	1,0
Негайне звернення до адвоката з нерухомості при виявленні будь-яких змін у Реєстрі або дій сторонніх осіб щодо об'єкта	2,0
Звернення до поліції із заявою про незаконне заволодіння нерухомістю за ознаками злочинів (залежно від обставин)	2,0
Подання клопотання слідчому про збирання доказів, допит свідків, а також власника як потерпілого	1,0
Подання клопотання про накладення арешту на нерухомість	1,0
Подання до суду позову про витребування нерухомості власником від набувача, скасування реєстрації права власності покупця на нерухомість та визнання нікчемним договору продажу нерухомості за підробленими документами	1,0
Подання до суду клопотання про накладення арешту на нерухомість у порядку забезпечення позову, щоб уникнути подальшого незаконного відчуження нерухомості	1,0
Звернення до суду із заявою про заборону реалізації нерухомості на торгах «СЕТАМ» у порядку забезпечення позову (у відповідному випадку)	1,0
Направлення адвокатських запитів для збору доказів шахрайського заволодіння нерухомістю та реєстрації власності на неї за підробленими документами	1,0
Вимога за адвокатськими клопотаннями доказів всього ланцюга операцій незаконного відчуження нерухомості та рейдерського захоплення	1,0
Здійснення контролю та звернення до слідчого та досуду для термінового вирішення поданих клопотань щодо рейдерського захоплення нерухомості	1,0
Якщо ви – продавець	3,0
Рекомендуємо не виписувати довіреність на квартиру посереднику. Пам'ятайте, привід може бути будь-яким, але результат буде один	1,0
Вам слід заздалегідь потурбуватися про те, як ви забиратимете гроші, на чому відвозитимете їх додому. Може знадобитися навіть найняти охорону, адже йдеться не тільки про ваш добробут, а й про безпеку життя, здоров'я	1,0

Краще намагатися із сумнівними ріелторами не зв'язуватися. Шукати та продавати квартиру самостійно, залучаючи юриста для супроводу угоди	1,0
Все, що стосується оренди	15,0
Прописувати такі пункти у договорі оренди, щоб орендодавець міг захистити себе від таких випадків: перелік майна, що передається разом із квартирою; порядок сплати орендних платежів; свідомо має бути отримано для компенсації гарантійну суму; мають бути прописані обмеження: не реєструвати інших осіб, не передавати до суборенди, не робити ремонт без згоди власника	1,0
У випадку подорожчої оренди житла ризиків набагато більше, оскільки потік клієнтів набагато вищий. Тут договори не укладаються. Єдиний шанс захистити себе – обов'язково взяти дані паспорта, у тому числі й реєстрацію	1,0
З довгостроковою орендою – також не все так просто. Можна застрахувати майно, але спочатку необхідно скласти офіційний договір оренди	1,0
У соцмережах поширені списки так званих «чорних орендарів» та квартирних аферистів. Крім того, власні бази даних мають і агентства нерухомості. Експерти настійно радять, перед здаванням квартири максимально перевірити людей, з якими планується угода	1,0
Ріелтори радять нікому нічого не платити до перегляду нерухомості та укласти офіційні договори із перевіреними агентствами	1,0
Ніколи не перераховуйте гроші на банківські картки та на мобільні номери до перегляду житла та знайомства з його орендодавцем або до підписання договору оренди	1,0
На OLX не існує функціоналу для бронювання житла. Будь-які прохання перейти за посиланням та щось сплатити під будь-яким приводом – шахрайство	1,0
Насторожіться, якщо ціну квартири чи будинку оцінили значно нижче, ніж інші аналогічні пропозиції у цьому районі. Ймовірно, оголошення розміщено шахраєм чи інформаційним агентством і цього об'єкту не існує	1,0
Перевірте оригінальність фото за допомогою пошуку в Google або інших пошукових системах	1,0
Часто шахраї просять перерахувати гроші на їхню особисту картку або поповнення мобільного	1,0
Переглядаючи оголошення, звертайте увагу на дату їх створення та на дату реєстрації облікового запису. Шахраї постійно створюють нові оголошення з новими телефонами	1,0
Перевіряйте отримані дані про власника та житло – дані про власника можна перевірити через безкоштовні онлайн-сервіси, наприклад, http://trpdoc.informjust.ua/	1,0
Паспорт може бути зі строком дії або викраденим, це перевірити можна за допомогою сервісу https://nd.dmsu.gov.ua/	1,0
Для додаткової безпеки, особливо під час бронювання квартири подорожчо, попросіть надіслати вам: свідоцтво про право власності (інший документ, що дозволяє здавати квартиру в оренду – свідоцтво про право на спадщину тощо); технічний паспорт БТІ; квитанції про оплату комунальних послуг (для довгострокової оренди)	1,0

Дізнайтеся якнайбільше деталей про об'єкт: точну адресу об'єкта, вулицю та номер будинку; поцікавтеся інфраструктурою, що є поблизу, які магазини, кафе та інше (шахраї зазвичай вагаються з відповіддю, коли запитуете подробиці); перевірте отриману інформацію на Google-карті, чи дійсно там є цей будинок та об'єкти поблизу, перегляньте вид місцевості на панорамі; обов'язково попросіть надіслати свіжі, «сьогоднішні» додаткові фотографії житла, наприклад, на ваш Viber або Telegram. Це покаже, чи власник має доступ до житла; зовсім незайвим буде попросити документи, що засвідчують особу власника – фото паспорта та прав водія (шахрая зазвичай таке прохання змусить нервувати, швидше за все, він відмовить, що стане застереженням для вас). І так, якщо шахрай таки надіслав скан паспорта, перевірте його через Google-пошук по картинках так само, як і фото самої квартири. Буває, що шахраї видають себе за людей, чії копії документів вже є у мережі.	1,0
Все, що стосується первинного ринку	
Новий для України вид банківського продукту як рахунок умовного зберігання (ескроу). Використання ескроу-рахунку – це використання третьої сторони, здатної утримувати активи від імені двох сторін, які перебувають у процесі завершення операції. Активом можуть виступати гроші, кошти, акції тощо. Банк як посередник на підставі угоди між однією та іншою стороною є гарантом виконання зобов'язань сторонами. Покупець житла в новобудові, інвестуючи кошти, укладає угоду не лише із забудовником, а й із банком. Банк бере він зобов'язання здійснювати оплати забудовнику лише після завершення певних етапів будівництва. Використання ескроу-рахунків або інших подібних інструментів могло б забезпечити покупців від афер та створити прозорий механізм їхніх стосунків із забудовниками	1,0

Т-19. ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ:

Чорним ріелтором може бути як брокер, що веде приватну практику, так і співробітник, що працює в агентстві нерухомості. Ці злочинці намагаються методом обману, за допомогою насильства чи навіть позбавлення життя заволодіти нерухомим майном жертви. «Чорними» їх прозвали за зв'язок із криміналом та вбивства постраждалих. Це зловмисники, для яких саме поняття «закон» геть-чисто відсутнє. Існує лише ледь помітна межа покарання від умовного терміну до довічного ув'язнення. Як правило, вони закінчують свою кримінальну кар'єру в тюремній камері.
Усі зловмисники мають свою роль у схемі – псевдодиректор, псевдопокупець, відповідальний за силовий блок під час укладання договорів та перевезення коштів.
Рейдерські захоплення умовно поділяються на три групи. Перша – захоплення власниками. Це найпоширеніший вид квартирної рейдерства. Суть його в тому, що квартира дістається у повне розпорядженні одному з власників, якщо їх кілька. Інші власники, як правило, недієздатні (за здоров'ям або за віком) або просто довго відсутні особи залишаються «за бортом». Рейдерські схеми у разі нехитрі і обмежуються примітивним умовлянням-заликуванням. Сюди відносяться випадки створення нестерпних умов для користування квартирою одному з власників.

Друга схема – захоплення житла чужими людьми. Афера готується заздалегідь і, відповідно, набагато небезпечніша. Як правило, у таких схемах квартира неодноразово продається, і якщо ти, наприклад, купуєш житло, то декілька фактів купівлі-продажу має викликати обґрунтовану підозру.

І третій – силові захоплення. В даний час дуже рідкісні, але все ще практикуються у певних колах. Жертвами стають самотні люди. Людина зникає або після укладеної угоди, або після підписання генеральної довіреності на продаж.

ВИСНОВОК

Методом дослідження був обраний традиційний аналіз документів (deskresearch), який передбачає послідовність розумових операцій, спрямованих на інтерпретацію відомостей, що містяться в документах, з певного погляду, що цікавить дослідника у кожному конкретному випадку.

Інструментарій дослідження – кодифікатор аналізу, тобто загальна таблиця, що містить список категорій та одиниць аналізу та бланк аналізу, що є методичним документом, у якому зафіксовано результати збору документальної інформації. Категорії аналізу – це загальніші, ключові поняття, які відповідають дослідницьким завданням. Після визначення категорії аналізу, їх інтерпретації, побудови теоретичної схеми дослідження відбувається процедура «накладання» схеми на конкретний текст.

Вибірка: відбір джерел інформації та комплектування вибіркової сукупності матеріалів аналізу виступає самостійним етапом аналізу документів. У даному випадку дослідження проводилося з використанням багатоступеневої вибірки, яка полягала у чіткому обмеженні часового періоду розгляду матеріалів аналізу та обмеженні контекстного пошуку за певними формулюваннями, що мають безпосереднє відношення до тематики роботи.

Усього було проаналізовано 100 матеріалів з мережі Інтернет, які було відібрано випадковим шляхом у мережі Інтернет за методом контекстного пошуку.

Об'єкт дослідження: публікації відповідної тематики за період 2017–2021 рр.

Предмет дослідження: розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості.

Отже, для аналізу були обрані статті за останні п'ять років – з 2017 по 2021 рр. Найбільшу **кількість матеріалів** в мережі Інтернет можна було знайти за останні три роки, причому спостерігалася тенденція до поступового збільшення статей з кожним наступним роком: у 2019 р. їх було 20,0 %, у 2020 р. – 35,0 %, у 2021 р. – 37,0 %.

З огляду на **авторство матеріалів**, зазначимо, що серед публікацій домінують саме ті, які не мають автора, тобто є повідомленнями у різних

джерелах – 45,0 %. Трохи менший сегмент проаналізованих матеріалів було опубліковано із вказівкою на ім'я або творчій псевдонім журналіста / редактора – 40,0 %.

За **жанровими характеристиками** з усього масиву вибіркової сукупності домінують інформаційні повідомлення – 66,0 %. Також серед статей відповідної тематики можна знайти ті, які мають ознаки коментаря – 11,0 % (частіше події коментували професійні юристи, як найбільш компетентні особи – 6,0 %). Ще 7,0 % за жанром виявилися експертною думкою. звертаємо увагу, що серед публікацій замало таких, які є інформаційно-публіцистичними, художньо-публіцистичними, репортажними або хронікою подій.

Аналіз **географічних характеристик контенту**, тобто їхньої локальності, дозволяє стверджувати, що у більшій кількості публікації – 40,0 % йшлося про події, які відбувалися у деяких обласних центрах України. Причому серед них домінували Дніпро, Одеса, Харків; також згадувалися Ужгород, Львів, Запоріжжя, Миколаїв, Вінниця, Житомир, Чернівці, Полтава, Донецьк, Луганськ, Херсон, Кропивницький, Чернігів, Тернопіль, Суми. У 37,0 % статей мова йшла про події у Києві. У 7,0 % було згадано будь-який населений пункт України.

Щодо **емоційних ознак**, то матеріалів з ознаками нейтрального забарвлення була зафіксована максимальна кількість – 86,0 %. У 10,0 % фігурують ознаки осуду.

Приблизно така ж кількість матеріалів – 85,0 % мали нейтральний **характер**. Ще 11,0 % виявилися проблемними, тобто їхні автори бачать проблему у відповідних подіях, які відбуваються на території України.

За **тематикою** можна виділити дві головні групи статей – ті, у яких було вказано на збільшення кількості правопорушень у сфері нерухомості – 48,0 % (останнім часом фіксуються численні факти правопорушень – найпопулярніші схеми шахрайства з нерухомістю) та ті, у яких йшлося про конкретні фабули, тобто опис справ, пов'язаних із кримінальними злочинами у сфері нерухомості – 41,0 %. Незначна частка матеріалів – 9,0 % містила поради щодо захисту свого майна – нерухомості.

Увагу також було приділено і такому поняттю, як **ідейне наповнення матеріалів**. Зазначимо, що кількісні показники тут перевищують 100,0 відсотків, оскільки навіть одна публікація могла мати декілька ідейних аспектів. Отже, аналіз свідчить, що у кожній без виключення статті було зафіксовано навіть мінімальні ознаки аналізу проблемної ситуації. Більшу частку у цьому контексті отримали статті, де було вказано на збільшення кількості правопорушень у сфері нерухомості на території України – 79,0 %. Майже третину публікацій – 31,0 % складають

матеріали, у яких йшлося про роботу поліції та інших силових структур у контексті проблеми. Серед них 24,0 % свідчать, що поліція успішно працює з розслідування таких правопорушень. 27,0 % статей вказували на приклади злочинних схем із нерухомістю, які сьогодні є досить актуальними на території України (з них 14,0 % саме про шахрайство). Незначний сегмент – 13,0 % містять поради як не стати жертвою майнового правопорушення або вирішити свої питання при негативному стані справ. Ще одна категорія ідейного наповнення мала відношення до законодавчих аспектів ситуації – 5,0 %.

6,0 % контенту зафіксували думки авторів щодо **недоліків, потреб та проблем нового закону** «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності», а також проекту закону № 3774 «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству». Серед них, наприклад, додаткові фінансові та тимчасові витрати на оформлення майна, можливість зловживання власником нерухомості своїми правами, неспроможність стати засобом протидії схемам, що реалізуються за допомогою хабара та інше.

Але також зауважимо, що було відібрано 25,0 % **позитивних рис вказаних законодавчих актів**. Наприклад такі, як рейдерські атаки на нерухоме майно більше не здійснюватимуться за спиною власника, посилення кримінальної та адміністративної відповідальності, удосконалення процедури розгляду скарг, введення чітких критеріїв відповідальності за неякісні послуги, за участь у шахрайських схемах тощо.

У деяких матеріалах також йшлося про **причини кримінальних правопорушень у сфері нерухомості**. Так, серед них було вказано на складну економічну ситуацію, недосконалість нормативного регулювання, корупцію, менталітет населення, невдалу реформу Міністерства Юстиції, безконтрольний доступ нотаріусів та реєстраторів до реєстру нерухомості. Саме ці фактори, на думку авторів статей сприяють збільшенню неправних дій.

Майже у кожній публікації мова йшла про ті чи інші **шахрайські схеми**, які розповсюджені на території України. Домінуючими з них, на підставі аналізу матеріалів, можна вважати такі:

- підробку документів тих квартир, що не перебувають на обліку у державних реєстрах, а їхні власники померли чи ведуть антисоціальний спосіб життя; пізніше таку нерухомість виставляють на продаж – 16,0 %;
- перереєстрація нерухомості осіб похилого віку на підставних осіб та подальший продаж «своїм» особам з наступним перепродажем сумлінним покупцям – 15,0 %;

- виморочена спадщина, коли власники померли, а спадкоємці так і не з'явилися, що сприяє підробці документів та зміні «власників» – 13,0 %;
- захоплення «з беззаконня», коли підроблені усі правовстановлюючі документи, а фальсифікатори зникають – 13,0 %;
- оформлення фальшивих довіреностей та права на володіння квартирою за допомогою нотаріуса – 13,0 %;
- підробка доручень – 8,0 %.

Серед актуальних на сьогодні схем можна вказати ще на довічне утримання, оскарження договору купівлі-продажу квартири, фальсифікацію боргу, пряме рейдерство, примус, участь «виживал», зміну характеристик об'єкту, «зникнення» адреси, тощо.

Щодо фігурантів, тобто **осіб злочинця**, на яких було вказано у інтернет-публікаціях, то злочинцями можуть виступати як чоловіки, так і жінки – відповідно 24,0 % та 22,0 % згадувань про ознаку статі. Вікові характеристики згадувалися рідко, але найпоширеною виявилася вікова група 31–40 років – 13,0 %. За професійним статусом було вказано на нотаріусів – 15,0 %, державних реєстраторів – 13,0 % адвокатів та працівників поліції – по 7,0 %, ріелторів – 6,0 %. Також у 26,0 % матеріалів виявлено, що найчастіше кримінальні злочини у сфері нерухомості відбувалися у складі злочинних угруповань.

Аналізу підлягала і **особа потерпілого** від злочинів вказаної категорії. Отже, частіше за все у контексті кримінальних правопорушень йшлося про чоловіків – 24,0 %. Щодо вікових характеристик, то згадувалися усі вікові групи, але більше за все говорилося про осіб похилого віку – 15,0 %. Окремі характеристики потерпілої особи зосереджені на таких аспектах: це самотні особи – 18,0 % або особи з наркотичною чи алкогольною залежністю – 14,0 %.

Фінансові питання, тобто збитки обговорювалися досить рідко. Зазначимо лише, що у матеріалах граничні показники фіксуються на рівні 50 тисяч гривень (мінімальна зазначена сума) – 5 мільйонів доларів США (максимальна зазначена сума).

Окремо звернемо увагу на деякі **статті Кримінального кодексу України**, за якими було кваліфіковано дії фігурантів. По-перше, це ч. 3, ч. 4 ст. 190 Кримінального кодексу України (шахрайство) – 24,0 %; по-друге, ч. 3 ст. 358 Кримінального кодексу України (підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів) – 13,0 %. У контексті матеріалів також було вказано на ч. 2, ч. 3, ст. 146 Кримінального кодексу України (незаконне позбавлення волі або викрадення людини) – 4,0 %; ч. 1, ч. 2,

ст. 255 Кримінального кодексу України (створення злочинної організації чи керівництво нею) – 3,0 %; ч. 3 ст. 362 Кримінального кодексу України (несанкціоновані дії з інформацією, яка оброблюється в електронно-обчислювальних машинах (комп'ютерах), автоматизованих системах, комп'ютерних мережах або зберігається на носіях такої інформації, вчинені особою, яка має право доступу до неї) – 3,0 %; ч. 3 ст. 365-2 Кримінального кодексу України (зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги) – 3,0 %.

На шляхи вирішення проблеми майже не було вказано – їх зафіксовано небагато. Але ті, які вдалося виявити, зосереджені у наступному колі: підвищити зобов'язання нотаріусів та зробити дуже жорсткою відповідальність нотаріусів за незаконні дії з реєстром; зміни у реєстраційній системі (займатися оформленням реєстрації нерухомості мають професійні юристи, претенденти зобов'язані проходити перевірку); обмеження доступу ріелторів до реєстру; виключне право нотаріусів займатися реєстрацією нерухомості; відмова від комунальних реєстраторів; загальна доступність реєстрів з іпотеки та арештів на нерухоме майно, що дозволить відразу перевірити надійність майбутньої угоди.

І останні аспекти, що розглядалися – це **поради щодо того, як не стати жертвою майнового правопорушення із нерухомістю**. Вони мали декілька напрямів. Насамперед, це – поради як мінімізувати ризики, якщо особа вирішила придбати нерухомість – 24,0 %; наступна кількісна група мала відношення до порад, які стосуються захисту майна – 18,0 % та загальних рекомендацій – 18,0 % (наприклад, відстежувати будь-який інтерес сторонніх осіб щодо свого майна; уважно перечитувати документи перед тим, як поставити там свій підпис; не розголошувати інформацію про своє майно серед знайомих та незнайомих; не підписувати документів, запропонованих сторонніми особами; не залишати квартиру без нагляду на тривалий час); рекомендації щодо поведінки у разі, якщо зафіксовано шахрайство з вашою нерухомістю – 15,0 % (наприклад, звернення до прокуратури з проханням порушити кримінальну справу за фактом шахрайства; негайне звернення до адвоката з нерухомості; звернення до поліції із заявою про незаконне заволодіння нерухомістю; подання клопотання про накладення арешту на нерухомість, тощо); поради з питань, що стосуються оренди – 15,0 %; поради, що мають відношення до реєстрації майна – 9,0 %; поради у випадку, якщо ви – продавець нерухомості – 3,0 %; поради, що стосуються первинного ринку нерухомості.

Використані джерела для контент-аналізу:

1. Новый Закон vs рейдеры, или Изменения в законодательство = пре-
ращение рейдерства? https://uz.ligazakon.ua/magazine_article/EA009854
2. Незаконное отчуждение недвижимости: примеры мошеннических
схем <https://porady.org.ua/nezakonnoe-otchuzhdenie-nedvizhimosti-primery-moshennicheskikh-skhem>
3. Людей выселяли, имущество продавали: в Днепропетровской
области раскрыли масштабную схему с недвижимостью <https://tsn.ua/ru/ukrayina/lyudey-vyselyali-imuschestvo-prodavali-v-dnepropetrovskoy-oblasti-raskryli-masshtabnuyu-shemu-s-nedvizhimostyu-1614928.html>
4. Как вернуть недвижимость, захваченную рейдерами <http://vobu.ua/rus/analytics/consultations/item/iak-povernuty-nerukhomist-zakhoplenu-reideramy>
5. Правоохранители задержали банду мошенников, присвоивших нед-
вижимость на более 14 млн грн <https://www.unn.com.ua/ru/news/1883469-pravookhorontsi-zatrimali-bandu-shakhrayiv-yaki-privlasnili-nerukhomosti-na-ponad-14-mln-grn>
6. На Киевщине мошенники незаконно отобрали у бизнесмена элек-
троподстанцию и 30 га земли <https://delo.ua/econonomyandpoliticsinukraine/na-kievshchine-moshenniki-nezakonno-otobrali-u-bi-380677/>
7. В Одессе полиция раскрыла схему с выморочной недвижи-
мостью <https://dumskaya.net/news/v-odesse-politciya-raskryla-shemu-s-vymorochnoy-147227/>
8. В Украине приняли законопроект про ряд антирейдерских меропр-
ятий <https://elevatorist.com/novosti/12387-v-ukraine-prinyali-zakonoproekt-pro-ryad-antireyderskih-meropriyatij>
9. Шахраї присвоїли елітну квартиру в Києві https://biz.ligazakon.net/news/201579_shakhra-prisvoti-eltnu-kvartiru-v-kiv?_ga=2.44136548.1797791403.1617605323-1054428546.1617100942
10. Львівські поліцейські викрили шахрайську «схему» заволодіння
нерухомістю у центральній частині міста <https://www.npu.gov.ua/news/majnovi-zlochini/lvivski-policzejski-vikrili-shakhraysku-sxemu-zavolodinnya-nerukhomistyu-u-czentralnij-chastini-mista/>
11. Поліцейські Київщини завершили слідство у справі злочин-
ної організації, яка «спеціалізувалася» на викраденні людей для заволо-
діння їхніми квартирами <https://www.npu.gov.ua/news/majnovi-zlochini/policzejski-kiyvshhini-zavershili-slidstvo-u-spravi-zlochinnoji-organizacijji-yaka-specjalizovalasya-na-vikradenni-lyudej-dlya-zavolodinnya-jixnimi-kvartirami/>

12. Работник суда в Киеве подделывал судебные решения для завладения недвижимостью. Его наказали – оштрафовали на 17 000 грн <https://retailers.ua/news/management/8839-rabotnik-suda-v-kieve-poddelyival-sudebnyie-resheniya-dlya-zavladeniya-nedvijimostyu-ego-nakazali---oshtrafovali-na-17-000-grn>

13. На кону – квартира: в Киеве адвокат с сообщниками полгода прятал труп пенсионера <https://crime.fakty.ua/ru/380736-na-konu---kvartira-v-kieve-advokat-s-soobcschnikami-polgoda-pryatal-trup-pensionera>

14. В Киеве у пожилого и больного профессора отобрали две квартиры <https://kyiv.comments.ua/news/society/accidents/757-v-kieve-u-pozhilogo-i-bol-nogo-professora-otobrali-dve-kvartiry.html>

15. В Киеве мошенники незаконно удерживали людей для завладения их жильем <https://kyiv.comments.ua/news/society/accidents/3509-v-kieve-moshenniki-nezakonno-uderzhivali-lyudey-dlya-zavladeniya-ih-zhilem.html>

16. «Находясь в Беларуси, неожиданно узнали, что наша квартира в Украине теперь принадлежит другим» <https://crime.fakty.ua/ru/335730-nahodyas-v-belarusi-neozhidanno-uznali-chto-nasha-kvartira-v-ukraine-teper-prinadlezhit-drugim>

17. «Квартиру мы у вас уже забрали. Она теперь наша. Если хотите получить ее назад, с вас 400 тысяч гривен» <https://ukrainenews.fakty.ua/ru/363120-kvartiru-my-u-vas-uzhe-zabrali-ona-teper-nasha-esli-hotite-poluchit-ee-nazad-s-vas-400-tysyach-griven>

18. В Киеве разоблачили схему махинаций с квартирами иностранных инвесторов <https://kyiv.comments.ua/news/society/accidents/3359-v-kieve-razoblachili-shemu-mahinaciy-s-kvartirami-inostrannyh-investorov-foto.html>

19. Мошенники организовали схему незаконного отчуждения недвижимости <https://stroyobzor.ua/ru/kyev/news-city/moshenniki-organizovali-skhemu-nezakonnogo-otchuzhdeniya-nedvizhimosti>

20. Как защитить жилье от мошенников, – советы экспертов <https://ukranews.com/news/651321-sovety-ekspertov-kak-zashhitit-nedvizhimost-ot-rejderstva>

21. Шахраї на ринку нерухомості: як убезпечити себе в 2020 році <https://100realty.ua/uk/articles/sahrai-na-rinku-neruhomosti-ak-ubezpeciti-sebe-v-2020-roci>

22. Мошенники отбирают квартиры через открытые госреестры: как защитить жилье от рейдеров <https://economics.segodnya.ua/economics/realty/moshenniki-otbirayut-kvartiry-cherez-otkrytye-gosreestry-kak-zashchitit-zhile-ot-reyderov-1318692.html>

23. 4 мошеннические схемы кражи квартиры: как они работают и как защитить свое имущество <https://magazine.dimdim.ua/ru/>

post/4-shakhrainski-skhemy-kradizhky-kvartiry-yak-vony-pratsiuiut-i-yak-zakhystyty-svoie-maino/

24. Бытовые рейдеры: 10 законных способов отъема вашей квартиры https://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/stati/bytovye_reyдеры_10_zakonnyh_sposobov_otema_vashey_kvartiry

25. Что нужно сделать, чтобы аферисты не отобрали у вас квартиру? <https://an-gorod.com.ua/journal/kriminal/108041.htm>

26. Как не стать жертвой схемы захвата недвижимости: 10 главных советов https://biz.ligazakon.net/ru/aktualno/7804_kak-ne-stat-zhertvoy-skhemy-zakhvata-nedvizhimosti-10-glavnykh-sovetov

27. «Черные» риэлторы обманывают украинцев: по каким схемам действуют мошенники и как не попасть на их крючок <https://tsn.ua/ru/ukrayina/chernye-rieltory-obmanuvayut-ukraincev-po-kakim-shemam-deystvuyut-moshenniki-i-kak-ne-popast-na-ih-kryuchok-1606633.html>

28. В Украине активизировались «черные риэлторы»: как защитить наследство <https://economics.segodnya.ua/economics/realty/v-ukraine-aktivizirovalis-chernye-rieltory-kak-zashchitit-nasledstvo-video-1481666.html>

29. Попытками заставляли отдать жилье: в Бердянске обезвредили банду «черных риэлторов» <https://crime.fakty.ua/322212-pytkami-zastavlyali-otdat-zhile-v-berdyanske-obezvredili-bandu-chernyh-rieltorov-foto>

30. В Харькове обезвредили «черных риэлторов», наживавшихся на покойниках <https://crime.fakty.ua/307669-v-harkove-obezvredili-chernyh-rieltorov-nazhivavshisya-na-pokojnikah>

31. Технология обмана: как мошенники отобрали квартиру у известного нардепа в центре Киева <https://crime.fakty.ua/281497-tehnologiya-obmana-kak-moshenniki-otobrali-kvartiru-u-izvestnogo-nardepa-v-centre-kieva>

32. Разыгрывали целый спектакль: в Киеве судья, адвокаты и нотариус «отжимали» чужие квартиры <https://crime.fakty.ua/312718-razygryvali-celyj-spektakl-v-kieve-sudya-advokaty-i-notarius-otzhimali-chuzhie-kvartiry>

33. Афера на миллион долларов: квартиру в центре Киева по фальшивой доверенности продал покойник <https://crime.fakty.ua/322411-aferna-na-million-dollarov-kvartiru-v-centre-kieva-po-falshivoj-doverennosti-prodal-pokojnik>

34. Во Львове ушлые аферисты продавали квартиры заробитчан <https://crime.fakty.ua/343818-vo-lvove-ushlye-feristy-prodavali-kvartiry-zarobitchan-foto>

35. Убивали за жилье: в Харькове правоохранители задержали группу «черных риэлторов» <https://atn.ua/proisshestiya/ubivali-za-zhile-v-harkove-pravoohraniteli-zaderzhali-gruppu-chernyh-rieltorov>

36. Популярные схемы мошенничества черных риэлторов <https://www.kasyanenko.com.ua/publications/populyarnye-skhemy-moshennichestva-chernykh-rieltorov>

37. МВД: в Киеве мужчину три года держали в плену, чтобы завладеть квартирой <https://focus.ua/ukraine/478810-mvd-v-kieve-muzhchinu-tri-goda-derzhali-v-plenu-chtoby-zavladet-kvartiroy-foto>

38. В Запорожской области задержаны «черные» риэлторы, которые под пытками заставляли людей отдавать свое жилье https://most-dnepr.info/news/crime/181315_v_zaporozhskoy_oblasti_zaderzhani.htm

39. В Днепре группа «черных» риэлторов отбирала недвижимость у пожилых и людей с наркозависимостью https://most-dnepr.info/news/crime/190304_dnepre_gruppa_chernih_rieltorov.htm

40. В Днепре будут судить «черных риэлторов», вымогавших деньги по продаже недвижимости у пенсионера https://most-dnepr.info/news/crime/188414_dnepre_sudit_chernih.htm

41. В Днепре к пожизненному заключению приговорили «черных риэлторов», убивших 9 человек https://most-dnepr.info/news/crime/183434_dnepre_pozhiznennomu_zaklyucheniyyu.htm

42. В Харькове избирали меру пресечения предполагаемым членам банды «черных риэлторов» <https://www.objectiv.tv/objectively/2021/04/22/v-harkove-izbirayut-meru-presecheniya-dvum-chlenam-bandy-chernyh-rieltorov-foto-obnovlyatsya/>

43. «Какая из меня бандитка?» – подозреваемая в «черном риэлторстве» плачет в суде <https://www.objectiv.tv/objectively/2021/04/22/kakaya-iz-menya-banditka-podozrevaemaya-v-chernom-rieltorstve-plachet-v-sude-video/>

44. В Киеве задержали жестоких «черных риэлторов» <https://society.comments.ua/news/crime/v-kieve-zaderzhali-ozhestochennyh-chernyh-rieltorov-683411.html>

45. В Днепре могут исчезнуть «черные» риэлторы: подробности <https://www.056.ua/news/3147541/v-dnepre-mogut-ischeznut-chernye-rieltory-podrobnosti>

46. «Черные» риэлторы из Кривого Рога хотели «отжать» дом у жителя Кременчуга: вступились соседи <http://www.krivbass.city/news/view/quotchernye-quot-rieltory-iz-krivogo-roga-hoteli-quototzhat-quot-domu-zhitelya-kremenchuga-vstupilis-sosedi>

47. Очередная банда «черных риэлторов» задержана на Днепропетровщине <https://www.veskr.com.ua/oblastnye-novosti/39264-ocherednaya-banda-chernykh-rieltorov-zaderzhana-na-dnepropetrovshchine.html>

48. В Николаеве задержали «черных риэлторов», которые мошенническим путем отбирали квартиры у николаевцев <https://obzormk.info/nikolaevskie-novosti/1666-v-nikolaevе-zaderzhali-chernyh-rieltorov-kotorye-moshennicheskim-putem-otbirali-kvartiry-u-nikolaevcev.html>

49. Аферисты среди белого дня отжимают квартиру – «Свідок. Агенти» с участием адвоката Николая Хахулы <http://letrado.ua/video/aferysty-otzhimayut-kvartiru/>

50. Сдать и потерять квартиру. Аферисты освоили новые мошеннические схемы <https://economics.segodnya.ua/economics/realty/sdat-i-poteryat-kvartiru-novye-moshennicheskie-shemy-kvartirnyh-aferystov-1565565.html>

51. Что поможет убрать в Украине аферы на рынке первичной недвижимости https://uz.ligazakon.ua/magazine_article/EA014937

52. Раскрыта новая схема мошенничества с квартирами: страдают пенсионеры и заробитчане <https://www.rbc.ua/rus/stylar/raskryta-novaya-shema-moshennichstva-kvartirami-1593614175.html>

53. В Киеве аферисты завладели элитной недвижимостью за 72 млн грн <https://ubr.ua/ukraine-and-world/incidents/v-kieve-aferysty-zavladeli-elitnoj-nedvizhimostju-za-72-mln-hrn-4006622>

54. Арендаторов квартир атакуют аферисты-заклученные <https://vesti.ua/strana/arendatorov-kvartir-atakuyut-aferysty-zaklyuchennye>

55. Топ-5 схем по отжиму квартиры: несуществующие сделки, фиктивные суды <https://kr.ua/life/700566-top-5-skhem-po-otzhymu-kvartyry-nesuschestvuuschye-sdelky-fyktyvnye-sudy>

56. Выморочные схемы: аферисты захватывают квартиры одиноких одесситов после их смерти – как с этим бороться? <https://dumskaya.net/news/vymorochka-139471/>

57. Какими приемами сейчас пользуются аферисты при покупке-продаже квартиры в Украине <https://an-gorod.com.ua/journal/kriminal/108052.htm>

58. "Черный" список квартир теперь будет доступен в сети он-лайн <https://an-gorod.com.ua/journal/kriminal/cherniy-spisok-kvartir-teper-budet-dostupen-v-seti-on-line.htm>

59. Как мошенники «отжимают» квартиры через открытые госреестры <https://antikor.com.ua/articles/325209-kak-moshenniki-otzhimayut-kvartiry-cherez-otkrytye-gosreestry>

60. Как в Днепре «отжимают» квартиры у пенсионеров <https://49000.com.ua/kak-v-dnepre-%E2%80%8Eotzhimayut%E2%80%8E-kvartiry-u/>

61. Отнимали квартиры у бабушек: в Днепре накрыли черных риэлторов <https://49000.com.ua/otnimali-kvartiry-u-babushek-v-dnepre-p/>

62. Юридическое бюро писаренко предоставляет комплексную защиту и восстановление прав при незаконном завладении

недвижимостью <https://fides.com.ua/ru/reyerske-zahoplennya-neruhomosti-pidrobka-dokumentiv-na-neruhomist-nezakonne-zavolodinnya-neruhomistyu-advokat-z-neruhomosti-kiyiv>

63. В столице мошенник по подделанному договору дарения присвоил квартиру https://biz.ligazakon.net/ru/news/198782_v-stolitse-moshennik-poddelannomu-dogovoru-dareniya-prisvoil-kvartiru

64. Мошенники объявили охоту на квартиры днепрян: «Камеры, прослушки и...» <https://dnepr.politeka.net/249728-moshenniki-obyavili-ohotu-na-kvartiry-dnepryan-kamery-proslushki-i>

65. В Киеве безнаказанно отжимает квартиры рецидивист, который в розыске уже пятый год <https://incident.obozrevatel.com/kiyany/crime/v-kieve-beznakazanno-oruduet-retsdivist-kotorogo-v-rozyiske-pyatij-god-poyavilis-novyie-zhertvyi.htm>

66. «Нехорошие квартиры»: как в Одессе при помощи нотариусов и прокуроров выморочную недвижимость отжимают <https://dumskaya.net/news/nehoroshie-kvartiry-chernye-notariusy-i-mertvye-095037/>

67. Чёрные риэлторы, квартирные рейдеры и мошенники 2021 <https://gethom.com/blog/%D1%87%D1%91%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D1%80%D0%B8%D1%8D%D0%BB%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B-%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D1%80%D0%B5%D0%B9%D0%B4%D0%B5%D1%80%D1%8B/>

68. Квартиры «отжимают»: переселенцам нужно следить за своей недвижимостью в Луганске и Донецке <https://tribun.com.ua/71278>

69. В Киеве застройщик отбирает квартиры у жильцов через 10 лет после продажи <https://focus.ua/ukraine/487794-v-kieve-zastroyshchik-otbiraet-kvartiry-u-zhilcov-cherez-10-let-posle-prodazhi-video>

70. Недвижимость украинцев могут "переоформить" на неизвестных лиц, – юрист <https://hvylya.net/news/219513-nedvizhimost-ukraincev-mogut-pereformit-na-neizvestnyh-lic-yurist>

71. Нашли мертвой после продажи квартиры: в Херсоне при странных обстоятельствах умерла женщина https://antikor.com.ua/articles/490677-nashli_mertvoj_posle_prodahi_kvartiry_v_hersone_pri_strannyh_obstojatelstvah_umerla_henshchina

72. Две квартиры на Печерске в Киеве присвоили мошенники по поддельным документам https://antikor.com.ua/articles/458048-dve_kvartiry_na_pecherske_v_kieve_prisvoili_moshenniki_po_poddelnym_dokumentam

73. В Запорожье частный исполнитель присвоил квартиру https://antikor.com.ua/articles/447562-v-zaporohje_chastnyj_ispolnitelj_prisvoil_kvartiru

74. В Виннице мошенник «продавал» съемную квартиру матери-одиночке за половину цены https://antikor.com.ua/articles/444626-v_vinnitse_moshennik_prodavaj_sjemnuju_kvartiru_materi-odinochke_za_polovinu_tseny

75. Квартирные аферы: вы уверены, что все еще собственник своей квартиры? https://antikor.com.ua/articles/437539-kvartirnye_afery_vy_uvereny_chno_vse_eshche_sobstvennik_svoej_kvartiry

76. В Украине мошенники забирают квартиры пенсионеров: раскрыты схемы https://antikor.com.ua/articles/391063-v_ukraine_moshenniki_zabirajut_kvartiry_pensionerov_raskryty_shemy

77. Риелторское убийство: как за квартиру на Троєщині квартирные аферисты задушили киевлянина https://antikor.com.ua/articles/310706-rieltorskoe_ubijstvo_kak_za_kvartiru_na_troeshchine_kvartirnye_aferisty_zadushili_kievljanina

78. Женщина из Хмельницкой области подделала документы на квартиру в центре Киева и поселилась в ней https://antikor.com.ua/articles/309657-henshchina_iz_hmeljnitskoj_oblasti_poddelala_dokumenty_na_kvartiru_v_tsentre_kieva_i_poselilasj_v_ne

79. В Киеве мошенники подделывали документы и лишали людей квартир https://antikor.com.ua/articles/284716-v_kieve_moshenniki_poddelyvali_dokumenty_i_lishali_ljudej_kvartir

80. Квартирные аферы в Украине: как мошенники отбирают квартиры с помощью продажных судов https://antikor.com.ua/articles/283897-kvartirnye_afery_v_ukraine_kak_moshenniki_otbirajut_kvartiry_s_pomoshchju_prodahnyh_sudov

81. Штрафы для хозяев и квартира в подарок: Как в Украине обманывают с недвижимостью? <https://debaty.sumy.ua/ukraine-and-world-news/shtrafy-dlya-hozyaev-i-kvartira-v-podarok-kak-v-ukraine-obmanuvayut-s-nedvizhimostyu>

82. В Киеве мошенники завладели пятью квартирами, которые оформили на подставных лиц https://antikor.com.ua/articles/282589-v_kieve_moshenniki_zavladeli_pjatju_kvartirami_kotorye_oformili_na_podstavnyh_lits

83. В Украине разоблачили квартирных мошенников <https://inform-ua.info/society/1580997880-v-ukrayne-razoblachyly-kvartyrnkh-moshennykov>

84. Аферы в сфере недвижимости: схемы, которые используют мошенники и это малая часть афер! <https://bestrial.com/stati/item/38-afery-v-sfere-nedvizhimosti-skhemy-kotorye-ispolzuyut-moshenniki-i-eto-malaya-chast-afery.html>

85. Как не стать жертвой мошенников при аренде жилья <https://help.olx.ua/hc/ru/articles/206715829-%D0%9A%D0%B0%D0%BA->

%D0%BD%D0%B5-%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C-%D0%B6%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B2%D0%BE%D0%B9-%D0%BC%D0%BE%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D

86. Распространенные виды мошенничества при покупке квартиры <https://arou.com.ua/rasprostranennye-vidy-moshennichestva-pri-pokupke-kvartiry/>

87. Квартирные аферы: ГБР расследует причастность сотрудников полиции <https://www.pravda.com.ua/rus/news/2019/06/6/7217318/>

88. Чиновник киевской полиции вероятно участвовал в квартирных аферах – СМИ <https://www.pravda.com.ua/rus/news/2019/06/5/7217141/>

89. Миллионные убытки. Госрегистратор незаконно присваивала и продавала квартиры <https://biz.liga.net/all/nedvizhimost/novosti/millionnye-ubytki-gosregistrator-nezakonno-prisvaivala-i-prodavala-kvartiry>

90. В Киеве раскрыли аферу мошенников, которые продавали дорогую недвижимость по поддельным документам https://antikor.com.ua/articles/283136-v_kieve_raskryli_aferu_moshennikov_kotorye_prodavali_doroguju_nedvihimostj_po_poddeljnym_dokumentam

91. В Кропивницком мошенники за три часа сдали в аренду чужую квартиру сразу десятерым людям <https://www.unian.net/society/10557969-v-kropivnickom-moshenniki-za-tri-chasa-sdali-v-arendu-chuzhuyu-kvartiru-srazu-desyaterym-lyudyam-video.html>

92. Как в Кропивницком разоблачили хитрую квартирную аферу, в которой фигурирует США <https://kr.depo.ua/rus/kr/yak-u-kropivnickomu-vikrili-hitru-kvartirnu-aferu-v-yakiy-figuruje-ssha-20170127508335>

93. Мошенник в Черновцах продал чужую квартиру по поддельному паспорту <http://0372.com.ua/moshennik-v-chernovtsah-prodal-chuzhuyu-kvartiru-po-poddelnomu-pasportu/>

94. Черновицкие риэлторы продавали квартиры в «доме-призраке» <https://ua.news/ru/chernivetski-rieltory-prodavaly-kvartyry-u-budynku-privydy/>

95. В Чернигове риэлтор присвоила \$230 тысяч <https://an-gorod.com.ua/journal/kriminal/83986.htm>

96. В Тернополе мошенники оставили молодую пару без крыши над головой: «Скинули деньги, а он исчез» <https://znaj.ua/ru/ternopol/341066-u-ternopoli-shahraji-zalishili-molodu-paru-bez-dahu-nad-golovoyu-skinuli-groshi-a-vin-znik>

97. Полиция помощь отказалась: аферисты из Сум «развели» квартирантов на 60 тысяч <https://www.rbc.ua/rus/styler/politsiya-pomoch-otkazalas-aferysty-sum-razveli-1596363644.html>

98. Аферы с недвижимостью: права и обязанности <https://urpsobor.org.ua/afery-s-nedvizhimost-yu-prava-i-obyazannosti/>

99. Аферисти перепродали 35 квартир у Києві https://gazeta.ua/articles/np/_aferisti-pereprodali-35-kvartir-u-kiyevi/806843

100. Підробіток до пенсії: затримали бабцю, яка займалася квартирними аферами https://gazeta.ua/articles/np/_pidrobitok-do-pensiyi-zatrimali-babcyu-yaka-zajmalasya-kvartimimi-afalami/

ДОДАТОК Б

ДІАГРАМИ

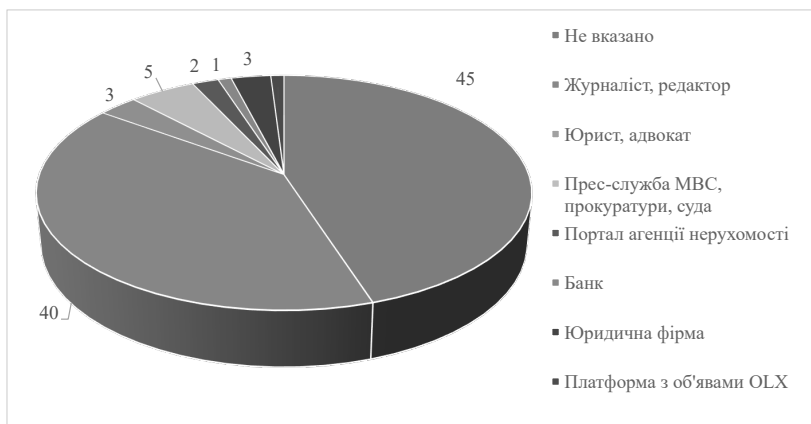


Рис. 1. Авторство (джерело походження матеріалів), %

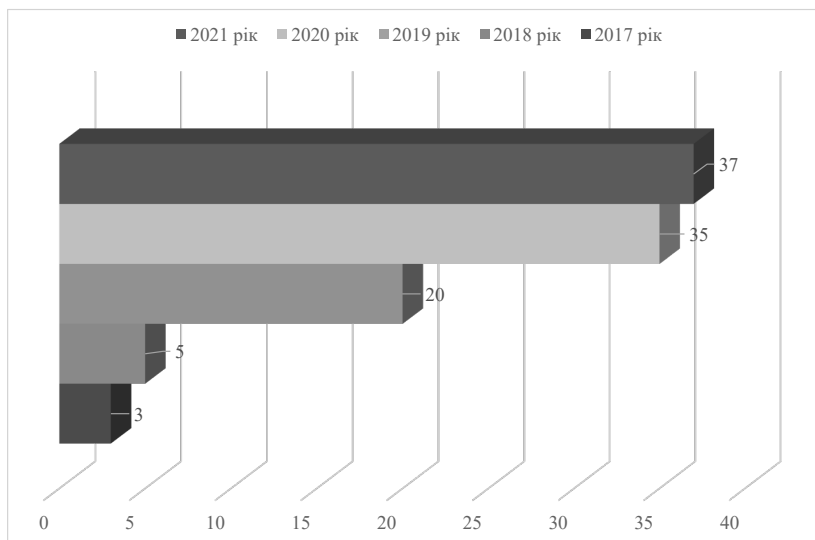


Рис. 2. Рік публікації, %

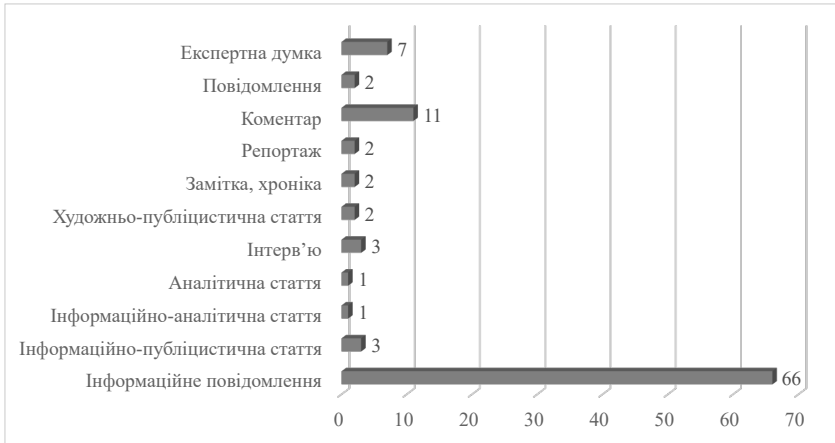


Рис. 3. Жанр публікації, %

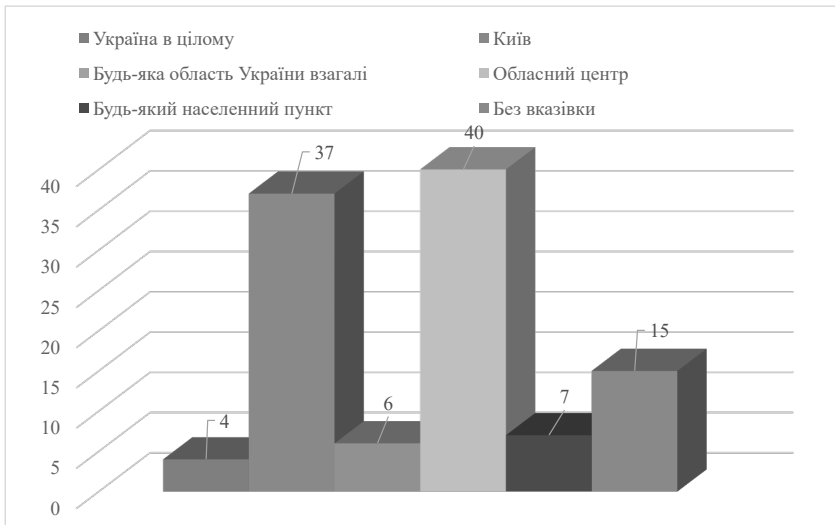


Рис. 4. Географічні характеристики контенту (локальність), %

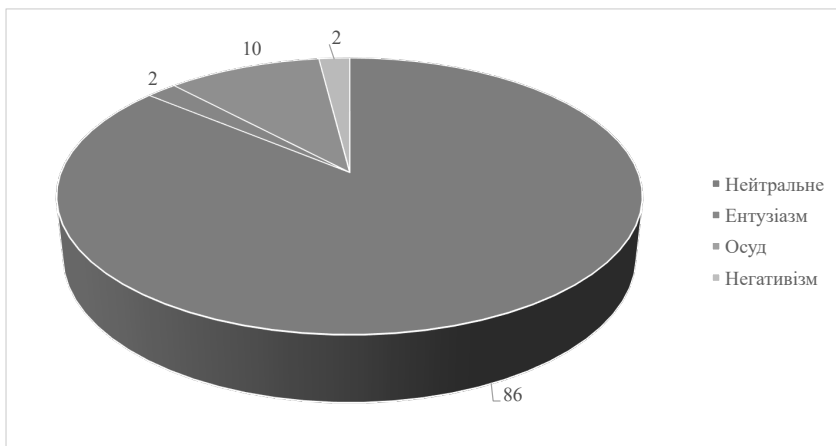


Рис. 5. Емоційне забарвлення, %

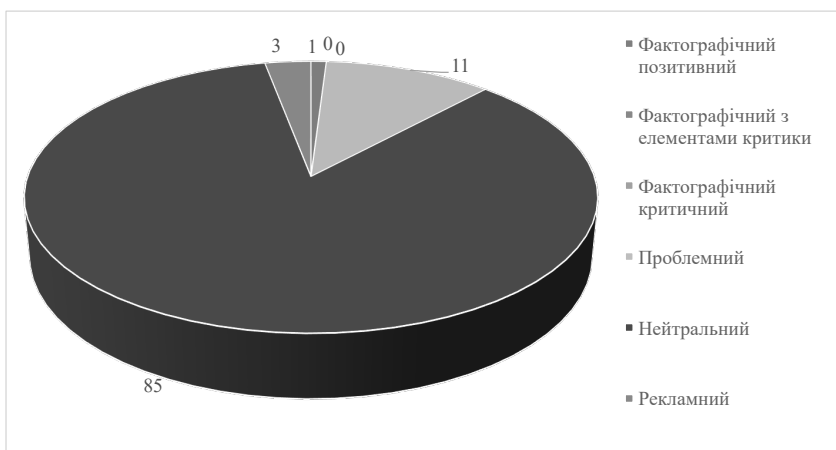


Рис. 6. Характер публікацій, %

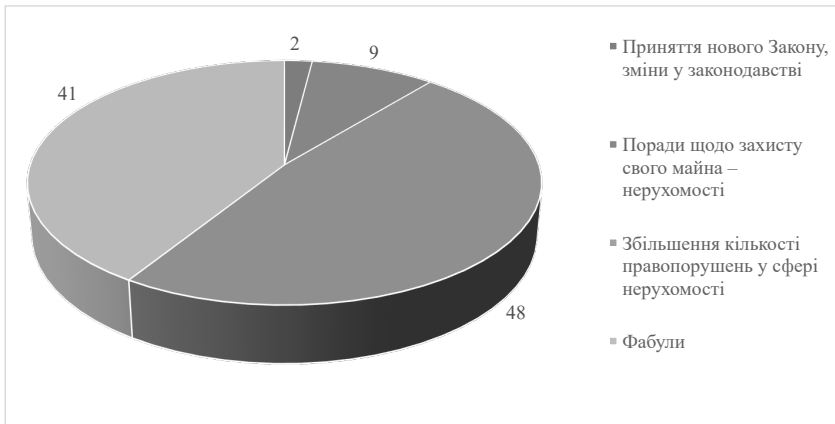


Рис. 7. Тема (зміст статті), %

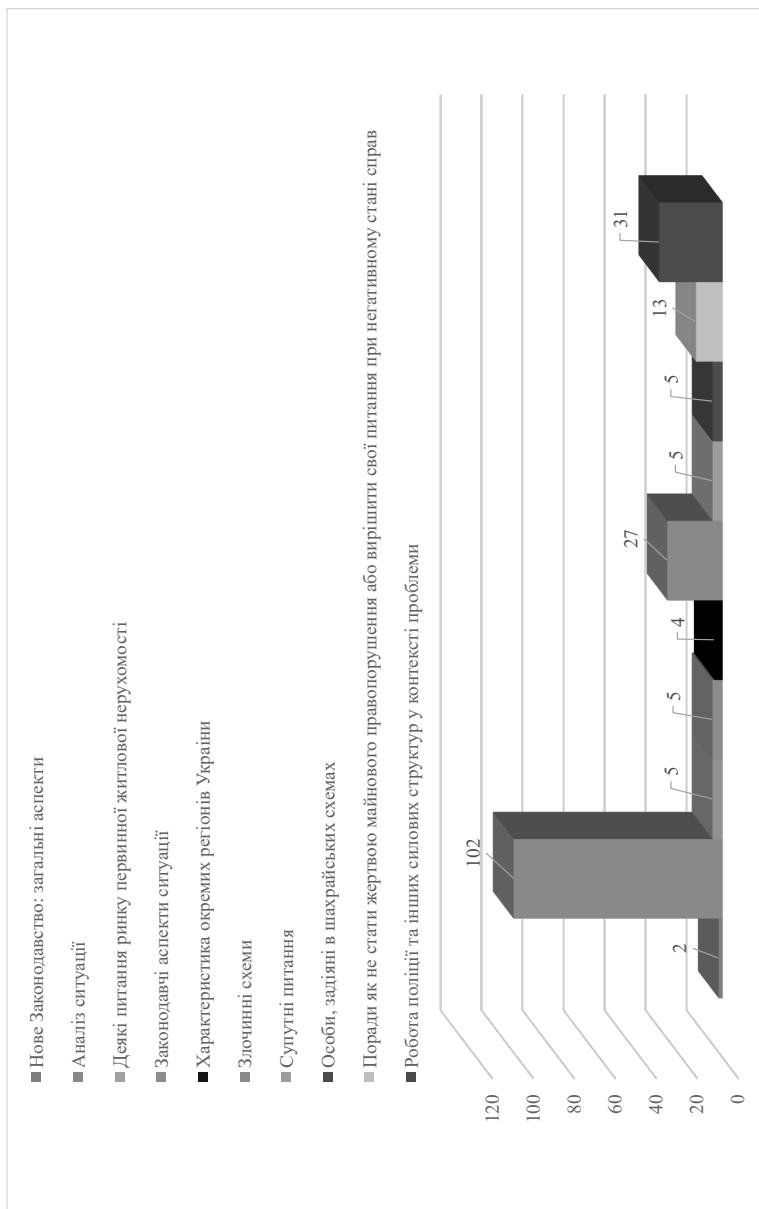


Рис. 8. Ідейне наповнення, %

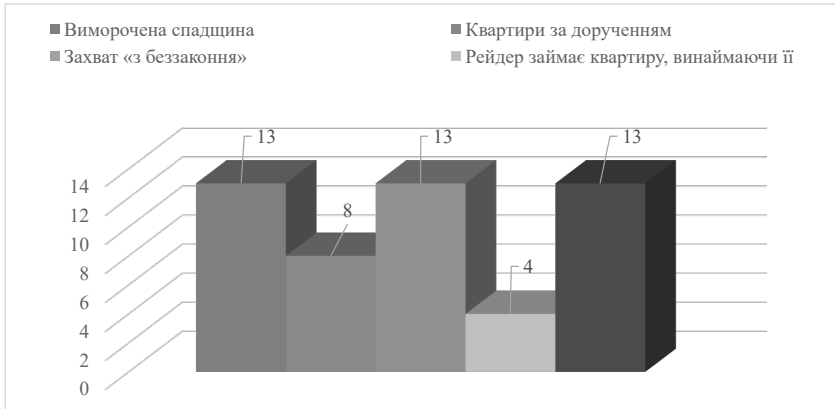


Рис. 9. Шахрайські схеми, %

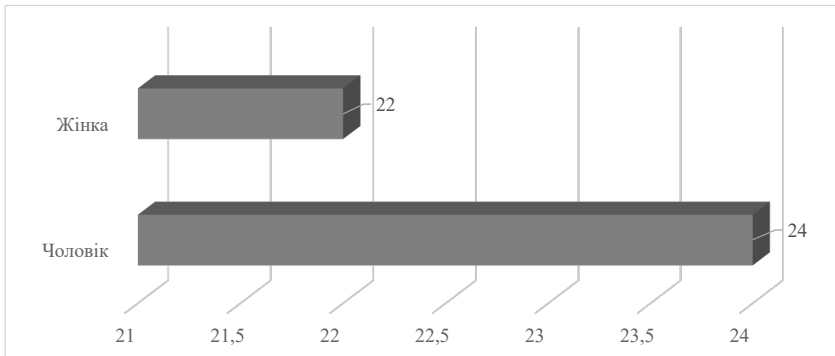


Рис. 10-1. Особа злочинця (стать), %

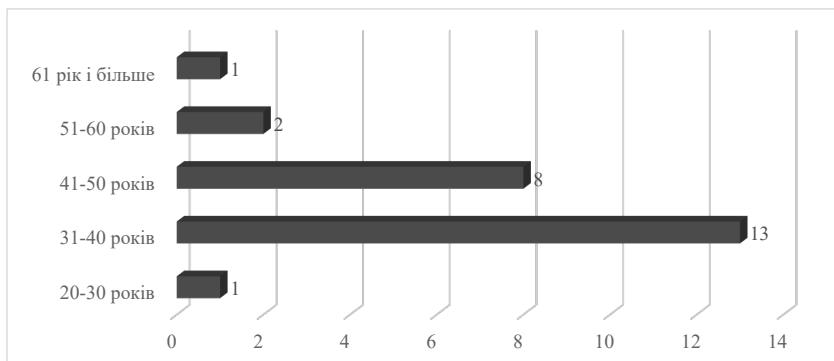


Рис. 10-2. Особа злочинця (вік), %

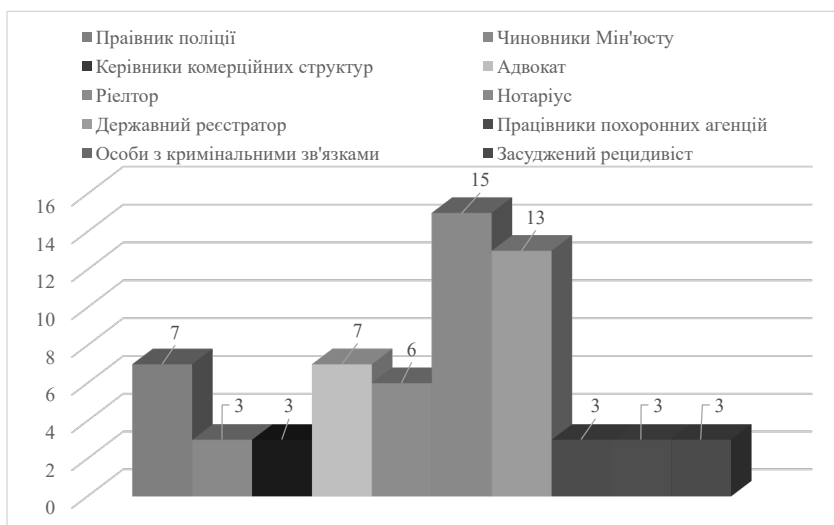


Рис. 10-3. Особа злочинця (професійний статус), %

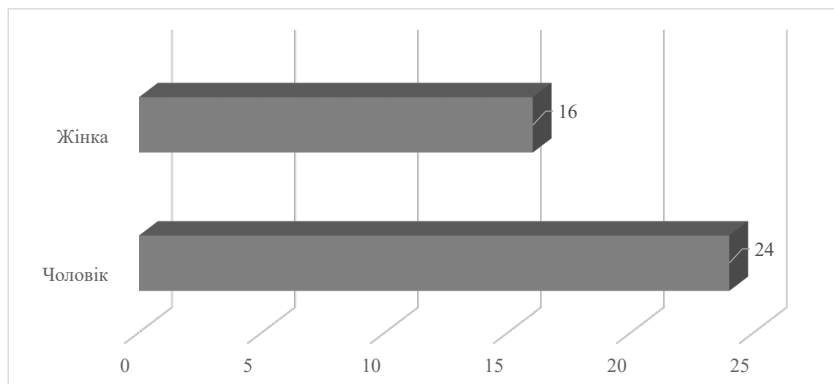


Рис. 11-1. Особа потерпілого (стать), %

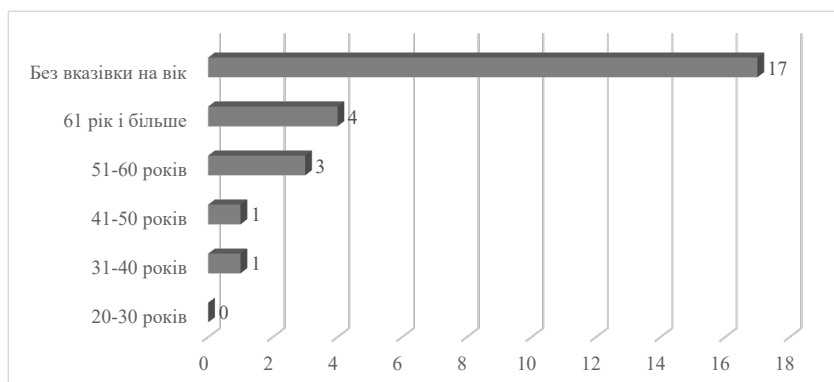


Рис. 11-2. Особа потерпілого (вік), %

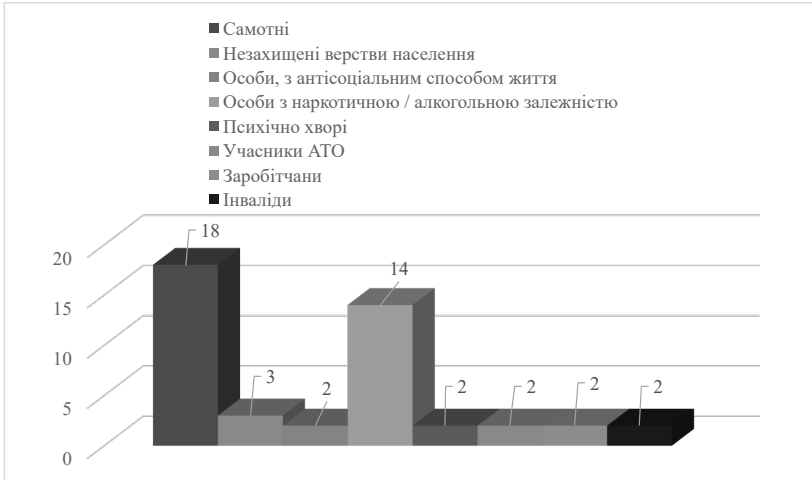


Рис. 11-3. Особа потерпілого (соціальний статус), %

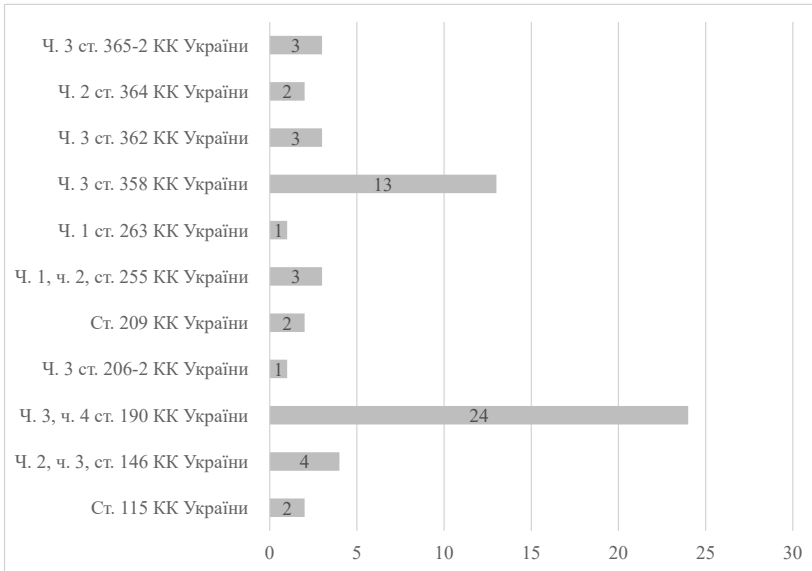


Рис. 12. Статті Кримінального кодексу України, %

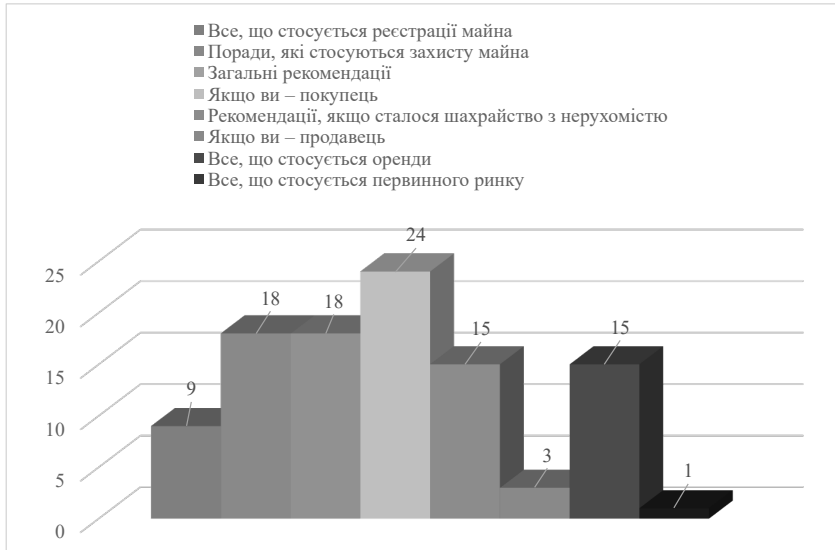
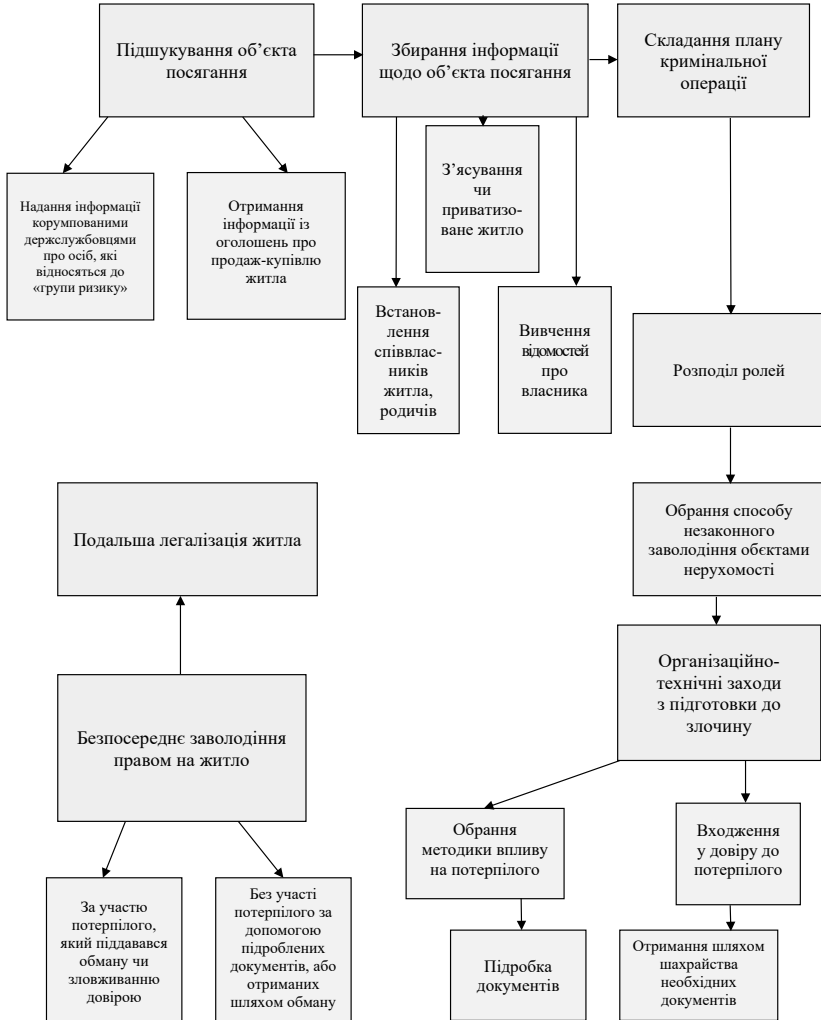


Рис. 13. Поради щодо того, як не стати жертвою майнового правопорушення, %

ДОДАТОК В

Порядок вчинення нотаріальних дій щодо відчуження об'єктів нерухомості



ДОДАТОК Г**Схема злочинної діяльності шахраїв щодо незаконного відчуження об'єктів нерухомості**

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Абдумаджидов Г.А. Типичные следственные ситуации на первоначальном этапе расследования. Проблемы первоначального этапа расследования. Сб. науч. труд. НИИ РИО. Ташкент, 1986. 107 с.
2. Абдумаджидов Г. А. Проблемы теории, законодательного регулирования и практики расследования преступлений : автореф. докт. дисс. М., 1983. 30 с.
3. Агафонов В. В. Криминалистика : пособие для сдачи экзамена / В. В. Агафонов, А. Г. Филиппов. М. : Юрайт-Издат, 2006. 224 с.
4. Агафов В. В., Филиппов А. Г. Криминалистика: вопросы и ответы. М. : Юриспруденция, 2000. 360 с.
5. Аленин Ю. П. Початок досудового розслідування за КПК 2012 року. *Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ*. № 1. 2013. С. 198–203.
6. Александренко О. В. Криміналістичні проблеми подолання протидії розслідуванню : автореф. дис. на здоб. наук. ст. к.ю.н. за спец. 12.00.09. Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2004. 20 с.
7. Александренко О. В. Криміналістичні проблеми подолання протидії розслідуванню : дис. на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук за спец. 12.00.09. Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2004. 253 с.
8. Андріїв Д. М. Встановлення взаємозв'язку між фактами зникнення або вбивства потерпілого та заволодіння правом власності на житло. *Право і суспільство*. 2011. № 3. С. 199–205.
9. Андріїв Д. М. Деякі питання діяльності слідчого на завершальному етапі розслідування злочинів, об'єктом яких є право власності на жиле приміщення. *Право і суспільство*. 2011. № 4. С. 146–149.
10. Андріїв Д. М. Розслідування злочинів, спрямованих на заволодіння житлом : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Київ : Київський нац. ун-т ім. Т. Шевченка, 2013. 20 с.
11. Андрушко А.В. Проблеми кримінальної відповідальності за незаконне поміщення в психіатричний заклад. *Особливості формування законодавства України: філософсько-правові, історичні та прикладні аспекти* : матер. III Всеукр. наук.-практ. конфер. (11–12 бер. 2016 р., м. Івано-Франківськ). Івано-Франківськ : Івано-Франк. ун-т права ім. Короля Данила Галицького, 2016. С. 201–204.
12. Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Кубанский государственный университет. Краснодар, 2004. 189 с.

13. Аркуша Л. І. До сутності поняття протидії розслідуванню злочинів / Л. І. Аркуша, С. М. Климаш. *Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку держави та права в умовах євроінтеграції* : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (20 травня 2016 р., м. Одеса) : у 2 т. Т. 2 / відп. ред. М. В. Афанасьєва. Одеса : Юридична література, 2016. С. 361–364.
14. Аркуша Л. І. Основи виявлення та розслідування легалізації доходів, одержаних у результаті організованої злочинної діяльності : автореф. на здоб. наук. ст. д.ю.н. за спец. 12.00.09. Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса, 2011. 42 с.
15. Басиста І. В. Пред'явлення особи для впізнання поза її візуальним спостереженням : автореф дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.09. Київський національний університет внутрішніх справ. Київ, 2006. 19 с.
16. Бабаєва Е. У. Довідник слідчого. Вип. 2 (Практична криміналістика: розслідування окремих видів злочинів). М. : Юрид. літ., 1990. 592 с.
17. Баев О. Я. Тактика следственных действий : учебное пособие. Воронеж : Изд-во ВГУ, 1992. 135 с.
18. Бажанов М. І. Кримінальне право України: Особлива частина : підручник. К. : Юрінком Інтер, 2005. URL: <http://www.ebk.net.ua/Book/KPravo/06-09/1085.htm> (дата звернення – 12.01.2020).
19. Баланюк О. В. Підготовка до злочину: поняття та криміналістична класифікація. *Актуальні проблеми держави і права*. 2006. С. 192–196.
20. Бахин В. П. Криміналістика. Проблемы и мнения (1962–2002). К. : Типография журнала «Охрана труда», 2002. 268 с.
21. Бахин В. П. Склад і призначення криміналістичної характеристики злочинів / В. П. Бахин, Б. Є. Лук'янчиков. *Правничий часопис Донецького університету*. 2000. № 1(4). С. 39–43.
22. Бахин В. П., Гора І. В., Цимбал П. В. Криміналістика : курс лекцій (ч. 1). Ірпінь : Акад. ДПС України, 2002. 436 с.
23. Безкоровайний Б. В. Основні напрями вдосконалення правових і тактичних засад ідентифікації за уявним образом під час проведення впізнання. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2018. № 2 (107). С. 259–270.
24. Безкоровайний Б. В. Криміналістична ідентифікація за уявним образом під час проведення впізнання : автореф дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.09. Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2018. 21 с.
25. Белкин Р. С. Криминалистическая энциклопедия. М. : БЕК, 1997. 342 с.
26. Белкин Р. С. Курс криминалистики. М. : ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2001. 837 с.

27. Белкин Р. С. Курс криминалистики : учеб. пособ. : в 3 т. Т. 2 : Частные криминалистические теории. М. : Юристь, 1997. 480 с.

28. Бережний С. Д. Відповідальність за вбивство з корисливих мотивів. *Вісник Верховного Суду України*, 2008. № 11 (99). С. 44–48.

29. Береза Ю. М. Проведення допиту підозрюваних при розслідуванні незаконного заволодіння військовослужбовцем зброєю, бойовими припасами та вибуховими речовинами. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2017. № 4. С. 267–275.

30. Березутский, Е. Ю. Актуальные вопросы теории и практики исследования материальной обстановки места убийства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.09. Иркутск, 2001. 22 с.

31. Бессонов А. А. Частная теория криминалистической характеристики преступлений : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.12 / Элиста, 2017. 456 с.

32. Бірюков В. В. Інформаційно-довідкове забезпечення розслідування злочинів : проблеми теорії і практики : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2011. 31 с.

33. Бічурин Р. Х. Типові тактичні операції під час розслідування умисних вбивств із хуліганських мотивів. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е.О. Дідоренка*. № 4. 2015. С. 194–200.

34. Букаев Н. М. Расследование преступных посягательств на имущество граждан, совершенных путем мошенничества : монография. Сургут : Сургутский государственный университет, 1999. 159 с.

35. Вавриш А. В. Запобігання злочинам проти власності у сфері будівництва : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / НАВСУ. Київ, 2018. 275 с.

36. Валеев М. Х. Криминалистическая характеристика и особенности первоначального этапа расследования вымогательств : дисс. ... канд. юрид. наук. Уфа, 1997. 198 с.

37. Венгерова Ю. В. Криміналістична класифікація злочинів у сфері туристичної діяльності. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2019. № 4. (101). С. 202–209.

38. Весельский В. К. Сучасні проблеми допиту (процесуальні, організаційні й тактичні аспекти) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Київ, 1999. 20 с.

39. Волобуев А. Ф. Криміналістична характеристика розкрадань майна у сфері підприємницької діяльності. *Вісник Університету внутрішніх справ*. № 2. 1997. С. 26–37.

40. Волобуев А. Ф. Проблеми методики розслідування розкрадань майна в сфері підприємництва. Харків : Вид-во Ун-ту внутр. справ, 2000. 336 с.

41. Волобуев А. Ф. Наукові основи комплексної методики розслідування корисливих злочинів у сфері підприємництва : дис. на здоб. наук. ст. д.ю.н. за спец. 12.00.09. Національний університет внутрішніх справ. Харків, 2001. 446 с.

42. Волчецкая Т. С. Криминалистическая ситуалогия : монография / под ред. проф. Н. П. Яблокова. Калининград, 1997. 248 с.
43. Волинский В. О. Криминалистическое обеспечение предварительного расследования преступлений: право и права, традиции и современность. *Информационный бюллетень*. М. : Акад. управления МВД России, 2001. № 13. С. 28–29.
44. Гавло В. К. К вопросу о криминалистической характеристике преступлений (Статья первая). *Вопросы повышения борьбы с преступностью*. Томск, 1980. С. 123.
45. Гаврилин Ю. В. Криминалистическая тактика и методика расследования отдельных видов преступлений в определениях и схемах : учеб. пособие. Москва : Книжный мир, 2004. 332 с.
46. Гаврилин Ю. В. Расследование преступлений против личности и собственности : учебное пособие. М. : «Ось-89», 2006. 384 с.
47. Галаган В. І. Правові та криміналістичні проблеми вдосконалення кримінально-процесуальної діяльності (на матеріалах органів внутрішніх справ України) : дис. на здоб. наук. ст. д.ю.н. за спец. 12.00.09. Національна академія внутрішніх справ України. Київ, 2003. 439 с.
48. Галаган В. І. Процесуальний порядок і тактика пред'явлення для впізнання поза візуальним спостереженням того, кого впізнають : монографія / В. І. Галаган, І. В. Басиста. К. : КНУВС, 2007. 236 с.
49. Гриненко К. В. Допустимість доказів, отриманих під час пред'явлення особи для впізнання. *Прикарпатський юридичний вісник*. Випуск 4(33), 2020. С. 104–109.
50. Гриненко К. В. Організаційно-тактичні засади пред'явлення особи для впізнання за зовнішніми ознаками. *Південноукраїнський правничий часопис*. № 1. 2020. С. 155–159.
51. Гинзбург А. Я. Тактика пред'явлення для опознання / под редакцией И. М. Лузгина. М., 1971. 64 с.
52. Глазырин Ф. В. Изучение личности обвиняемого и тактика следственных действий : учеб. пособие. Свердловск, 1973. 112 с.
53. Глазырин Ф. В. Психология отдельных следственных действий. Волгоград, 1983. 136 с.
54. Головіна В. П. Основи методики розслідування легалізації (відмивання) грошових коштів, здобутих злочинним шляхом, з використанням кредитно-банківської системи : автореф. на здоб. наук. ст. к.ю.н. за спец. 12.00.09. Національна академія внутрішніх справ МВС України. Київ, 2004. 223 с.
55. Головка М. Б. Обшук (юридико-психологічні аспекти організації та проведення) : навчально-методичний посібник / М. Б. Головка, І. П. Осипенко. Чернігів : Чернігівський національний технологічний університет, 2015. 126 с.

56. Гукова І. С. Криміналістична характеристика та особливості розслідування шахрайства у сфері надання послуг із працевлаштування : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2021. 255 с.

57. Гусева В. Криміналістична класифікація злочинів : сучасний стан наукового забезпечення та перспективи подальших досліджень. *Національний юридичний журнал : теорія та практика*. 2019. С. 151–156.

58. Гурев М. С. Убийства на «разборках»: методика расследования. СПб. : Питер, 2001. 288 с.

59. Гутман Ю. Я. Криминалистическая тактика и методика расследования отдельных видов преступлений : учебно-методическое пособие / под ред. Н. П. Аленичева. М., 1976. 122 с.

60. Дворкин А., Толпекин К., Касьяненко В. Возбуждение уголовных дел об убийствах, связанных с отчуждением жилья. *Законность*. 1997. № 1. С. 27–29.

61. Дергач Л. В. Розслідування вимагань, вчинених організованими злочинними групами, у сучасних умовах : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2011. 21 с.

62. Денисюк С. Ф. Криміналістичне забезпечення: проблеми визначення та шляхи їх подолання. *Форум права*. № 4. 2010. С. 281–285.

63. Дердюк Б. М. Співвідношення огляду з іншими слідчими (розшуковими) діями. *Прикарпатський юридичний вісник*. Випуск 2(8). 2015. С. 173–176.

64. Дикунов А. И. Криминалистический анализ следовой картины расследуемого события с признаками преступления : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. М., 2005. 186 с.

65. Дикий О. В. Кримінологічні засади вивчення та попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Одеса, 2015. 20 с.

66. Донченко О. А. Фрактальність психіки і суб'єктність. Людина. Суб'єкт. Вчинок: Філософсько-психологічні студії / за заг. ред. В. О. Татенка. Київ : Либідь, 2006. С. 117–143.

67. Драпкин Л. Я., Карагодин В. Н. Криминалистика : учебник / 2-е изд., перераб. и доп. Москва : Проспект, 2011. 766 с. URL: <http://knigi.news/kriminal/221-kriminalisticheskaya-harakteristika-34269.html>

68. Дрозд В. Г. Окремі питання регламентації початку досудового розслідування в умовах проведення правової реформи. *Підприємство, господарство і право*. № 12. 2017. С. 268–272.

69. Еникеев М. И. Юридическая психология : учебник. М. : Норма-Инфра, 2001. 517 с.

70. Еникеев М. И. Следственные действия: психология, тактика, технология / М. И. Еникеев, В. А. Образцов, В. Е. Эминов. Издательство Проспект, 2011. 216 с.

71. Ермолович В. Ф. Криминалистическая характеристика преступлений. М. : Амалфея, 2001. 194 с.

72. Євдокимов В. М. Особливості застосування тактичних прийомів щодо розкриття вбивств, вчинених із застосуванням кримінальних вибухів / В. М. Євдокимов, В. В. Літвін. *Право і суспільство* : наук. журнал. 2006. № 2. С. 15–27.

73. Єфімов М. М. Методика розслідування хуліганства : монографія. Дніпропетровськ : Дніпропетр. держ. ун-т внутр. справ, 2015. 212 с.

74. Жирко В. В. Тактика проведення впізнання особи за матеріалами відеозапису. *Криміналістичний вісник*. № 1 (21), 2014. С. 104–107.

75. Жордания И. Ш. Психолого-правовая структура способа совершения преступления. Тбилиси : Изд-во «СабчотаСакартвело», 1977. 233 с.

76. Журавель В. А. Криміналістична класифікація злочинів: засади формування та механізм застосування / Вибрані твори. Харків : Вид. агенція «Апостіль», 2016. С. 364–370.

77. Жбанов В. А. К вопросу о криминалистическом обеспечении органов дознания и таможенных расследований ГТК Российской Федерации. *Информационный бюллетень № 13 по материалам Криминалистических чтений «Криминалистическое обеспечение борьбы с преступностью»*. М. : Акад. упр. МВД России, 2001. С. 61–71.

78. Журавлев С. Ю. Нейтрализация противодействия расследованию / С. Ю. Журавлев, А. Ф. Лубин. Криминалистика: Расследование преступлений в сфере экономики : учебник / под ред. В. А. Грабовского, А. Ф. Лубина. Ниж. Новгород : Нижегород. ВШ МВД России, 1995. 350 с.

79. Зав'ялов С. М. Спосіб вчинення злочину: сучасні проблеми вивчення та використання у боротьбі зі злочинністю : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.09. Національна академія внутрішніх справ України. К., 2005. 20 с.

80. Зав'ялов С. М. Спосіб вчинення злочину: сучасні проблеми вивчення та використання у боротьбі зі злочинністю : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.09. Національна академія внутрішніх справ України. К., 2005. 231 с.

81. Закатов А. А., Ямпольский А. Е. Обыск : Учеб. пособие. Волгоград : ВСШ МВД СССР, 1983. С. 12.

82. Запотоцький А. П. Криміналістична класифікація злочинів у сфері будівництва. *Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ*. 2016. № 1 (11). С. 32–43.

83. Запотоцький А. П. Теоретичні основи та практика розслідування злочинів у сфері будівництва : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Київ, 2018. 40 с.

84. Зубрицький М. Проблемні питання здійснення прокурорського нагляду за законністю діяльності з розкриття вбивств, пов'язаних з безвісним зникненням потерпілих і розшуком безвісти зниклих осіб. *Вісник прокуратури*. 2010. № 7. С. 31–37.

85. Ищенко Е. П., Ищенко П. П., Зотчев В. А. Криминалистическая фотография и видеозапись : учеб.-практ. пособ. М. : Юристъ, 1999. 438 с.

86. Ищенко Е. П., Образцов В. А. Криминалистика : учебник. М. : ЭКСМО, 2005. 465 с.

87. Іщенко А. В., Шевченко А. С. Криміналістичне забезпечення розшуку безвісно відсутніх осіб : посіб. : за заг. ред. І. П. Красюка. Київ : РВВ МВС України, 2005. 146 с

88. Іщук Д. О. Стан наукових досліджень проблем розслідування вбивств, пов'язаних із безвісним зникненням особи. *Науковий вісник національної академії внутрішніх справ*. № 2 (99), 2016. С. 213–226.

89. Ипатова И. А. Криминалистика : Учебно-методический комплекс. М. : Изд. центр ЕАОИ, 2008. 558 с.

90. Использование специальных познаний при расследовании преступлений : учебное пособие / Сорочотягин И. Н., Глазырин Ф. В., Евдокимов Н. С. и др.; отв. ред. Ф. В. Глазырин. Свердловск : Ур. ГУ, 1978. 136 с.

91. Калюга Т. В. Теорія та практика встановлення та ототожнення особи злочинця засобами криміналістики : дис. докт. юрид. наук : 12.00.09 / Класичний приватний університет. Запоріжжя, 2017. 515 с.

92. Карнеева Л. М. Тактические основы организации и производства допроса в стадии расследования. Волгоград : ВСШ МВД СССР, 1976. 144 с.

93. Карагодин В. Н. Преодоление противодействия предварительному расследованию. Свердловск, 1992. 45 с.

94. Карнеги Д. Как приобретать друзей и оказывать влияние на людей. К., 1989. 98 с.

95. Каткова А. Г. Международное сотрудничество правоохранительных органов в борьбе с преступностью (процессуальный аспект) / А. Г. Каткова, П. М. Сывуляк. Международное сотрудничество в борьбе с преступностью : учеб. пособие. Ирпень : Нац. акад. гос. налоговой службы Украины, 2005. С. 104–120.

96. Кашпур Л. М. Протидія легалізації доходів, одержаних злочинним шляхом. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 3. С. 103–106.

97. Когутич І. І. Криміналістика : курс лекцій. К. : Атіка, 2008. 888 с.

98. Когутич І. І. Міжнародно-правова допомога та співробітництво у кримінальному судочинстві України : посіб. для вивчення спецкурсу. Львів : Три-ада Плюс, 2005. 548 с.

99. Керівництво з розслідування злочинів : науково-практичний посібник / кол. авторів : В. Ю. Шепітько, В. О. Коновалова, В. А. Журавель та ін.; За ред. В. Ю. Шепітька. Х. : «Одіссей», 2010. 960 с.

100. Книженко С. О. Криміналістична класифікація злочинів проти правосуддя. *Право і безпека*. 2013. № 1. С. 113–118.
101. Князев С. В. Виявлення та перевірка оперативної інформації при протидії злочинам, що вчиняються на ринку житла. *Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика)*. 2014. № 1 (32). С. 22–26.
102. Коваленко А. В. Криміналістична класифікація злочинів проти журналістів. *Вісник ЛДУВС ім. Е.О. Дідоренка*. 2020. Вип. 1 (89). С. 249–258.
103. Коваль М. М. Характеристика катування з криміналістичної точки зору. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Сер.: «Юридичні науки». 2015. № 824. С. 436–440.
104. Коваль М. С. Методика розслідування катувань, що вчиняються співробітниками Національної поліції : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національний університет «Львівська політехніка». Львів, 2017. 237 с.
105. Ковальов А., Кравченко Ю. Факти насильницької смерті можуть залишитися поза увагою правоохоронних органів. *Вісник прокуратури*. 2010. № 12. С. 43–45.
106. Колесниченко А. Н. Общие положения методики расследования отдельных видов преступлений. Х., 1976. 117 с.
107. Комісарчук Р. В. Криміналістичний аналіз документів як окремого елемента слідової картини злочинів, які посягають проти порядку приватизації 219 державного та комунального майна. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 44. С. 136–141.
108. Коновалова В. Е. Убийство: искусство расследования : монографія. Харьков : Факт, 2001. 311 с
109. Коновалова В. Е. Допрос: тактика и психология : учеб. пособие. Х., 1999. 324 с.
110. Коновалова В. Е. Убийство: искусство расследования : монографія. Харьков : Юрайт, 2013. 320 с.
111. Коновалова В. О., Шепітько В. Ю. Юридична психологія. Академічний курс : електронний підручник. К., 2007.
112. Коршун А. В. Криминалистическая классификация уголовных правонарушений в сфере недвижимости. *KELM*. 2020. № 8. С. 162–166.
113. Коршун О. В. Деякі особливості розслідування кримінальних правопорушень за фактами обмеження волі та вимагання права на нерухомість. *Актуальні питання теорії та практики криміналістичної науки* : матер. наук.-практ. семінару (м. Дніпро, 16 трав. 2018 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2018. С. 206–208.
114. Коршун О. В. Концептуальні підходи до побудови криміналістичної характеристики кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. *Юридична наука*. 2019. № 10. С. 211–216.

115. Коршун О. В. Наукові підходи до організації та планування розслідування шахрайств у сфері нерухомості. *Актуальні проблеми експертного забезпечення досудового розслідування* : матер. наук.-практ. семінару (м. Дніпро, 29 трав. 2020 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2020. С. 373–376.

116. Коршун О. В. Організаційно-підготовчі заходи на початковому етапі розслідування зникнення людини або її вбивства через заволодіння нерухомістю. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2019. Випуск 2. Том 3. С. 238–242.

117. Коршун О. В. Організаційно-підготовчі особливості проведення допиту при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. *Юридична наука*. 2020. № 4. С. 203–208.

118. Коршун О. В. Організаційно-тактичне забезпечення пред'явлення для впізнання при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. *Актуальні проблеми експертного забезпечення досудового розслідування* : матер. наук.-практ. семінару (м. Дніпро, 24 трав. 2019 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2019. С. 244–246.

119. Коршун О. В. Особливості залучення спеціаліста до проведення слідчих (розшукових) дій при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. *Актуальні проблеми розслідування кримінальних правопорушень у сфері громадської безпеки та громадського порядку* : матер. наук.-практ. семінару (м. Дніпро, 30 трав. 2017 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2017. С. 211–214.

120. Коршун О. В. Проблемні питання огляду при розслідуванні вбивств, пов'язаних із заволодінням нерухомістю. *Використання спеціальних знань у досудовому розслідуванні* : матер. наук.-практ. семінару (Дніпропетровськ, 13 трав. 2016 р.). Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2016. С. 216–219.

121. Коршун О. В. Провадження обшуку та тимчасового доступу до речей та документів при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. *Юридична наука*. 2020. № 3. С. 199–204.

122. Костенко М. В. Вбивства на замовлення: криміналістична характеристика. Харків : Видавець СПД ФО Вапнярчук Н. М., 2006. 160 с.

123. Кочнева А. О. Криміналістична методика розслідування злочинів: сучасний стан і проблеми розвитку. *Юридичний вісник*. 2016. № 1. С. 157–162.

124. Криміналістика : учеб. пособие / А. В. Дулов, Г. И. Грамович, А. В. Лапин и др.; под ред. А. В. Дулов. Минск : ИП «Экоперспектива», 1998. 415 с.

125. Криміналістика : учебник / под ред. И. Ф. Пантелеева, Н. А. Селиванова. М. : Юрид. лит., 1988. 672 с.

126. Криміналістика : учебник / под ред. Р. С. Белкина. Москва : Юрид. лит., 1986. 542 с.

127. Криміналістика : учебник для вузов / Т. В. Аверьянова, Р. С. Белкин, Ю. Г. Корухов, Е. Р. Российская; под ред. заслуженного деятеля науки Российской Федерации, профессора Р. С. Белкина. М : Издательская группа НОРМА-ИНФРА. М., 1999. 990 с.

128. Криміналістика : учебник для вузов / А. Ф. Вольнский, Т. В. Аверьянова, И. Л. Александрова и др.; под ред. проф. А. Ф. Вольнского. М. : Закон и право, ЮНИТИ-ДАНА, 1999. 615 с.

129. Криміналістика : підручник / В. В. Пясковський, Ю. М. Черноус, А. В. Ищенко, О. О. Алексеев та ін. К. : «Центр учбової літератури», 2015. 544 с.

130. Криміналістика : підручник / В. Д. Берназ, В. В. Бірюков, А. Ф. Волобуев; за заг. ред. А. Ф. Волобуева. Харків : ХНУВС, 2001. 666 с.

131. Криміналістика : підручник / В. Ю. Шепітько, В. О. Коновалова, В. А. Журавель та ін.; за ред. В. Ю. Шепітька. 4-те вид., перероб. і доп. Х. : Право, 2008. 464 с.

132. Криміналістика : підручник для студ. юрид. ВНЗ / В. М. Глібко, А. Л. Дудніков, В. А. Журавель та ін.; за ред. В. Ю. Шепітька. К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. 576 с.

133. Кримінальний кодекс України. Закон України від 5 квітня 2001 року № 2341ІІІ // Відомості Верховної Ради України. 2001. № 2526.

134. Кримінальний процесуальний Кодекс України від 13 квітня 2012 року № 4651-VI. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.

135. Кузьменко С. С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Дніпр. Держ. ун-т внутр. справ. Дніпро, 2019. 20 с.

136. Кузьменко С. С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ. 2019. 249 с.

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

138. Кузьмічов В. С., Прокопенко Г. І. Криміналістика : навч. посіб. / за заг. ред. В. Г. Гончаренка та Є. М. Моїсєєва. Київ : Юрінком Інтер, 2001. 368 с.

139. Кулаков В. В. Лень В. В., Мірошніченко С. С. Запобігання злочинам, пов'язаним з незаконним використанням бюджетних коштів. Запоріжжя : Дніпровський металург, 2011. 289 с.

140. Кузьменко С.С. Типові слідчі ситуації початкового етапу розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів

нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2015. Випуск 34. Ч. 2. Т. 1. С. 221–225.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

151. Кучерук С. А. Тактика и взаимодействие органов следствия и дознания при раскрытии и расследовании преступлений в особо сложных условиях : дисс. ... канд. юрид. наук за спец. 12.00.09. Краснодар, 2002. 218 с.

152. Лилик В. А. Методика розслідування нецільового використання бюджетних коштів, виділених на роботу із відходами : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національний університет «Львівська політехніка». Львів, 2019. 239 с.

153. Лужецька О. Р. Особа злочинця як елемент криміналістичної характеристики вимагання, пов'язаного із застосуванням насильства над потерпілим. *Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право)*. 2013. № 4 (63). С. 196–201.

154. Лук'янчиков Є. Д. Види пред'явлення для впізнання поза візуального та аудіоспостереження. *Актуальні проблеми застосування кримінального законодавства* : матеріали круглого столу (Київ, 5 листопада 2015 р.). К. : Держ. пенітерц. служба України, Інст-т КВС, 2015. С. 224–227.

155. Лук'янчиков Є. Д. Пред'явлення для впізнання – засіб інформаційного забезпечення розслідування. *Вісник кримінального судочинства*. 2015. № 4. С. 45–53.

156. Лук'янчиков Є. Д., Моїсєєв О. М. Пред'явлення для впізнання : навчальний посібник. Макіївка : Графіті, 1998.

157. Лукашевич В. Г. Криминалистическая теория общения: постановка проблемы, методика исследования, перспективы использования : монография. К. : Изд-во Украинской академии внутренних дел, 1993. 194 с.

158. Лукашевич В. Г. Проблеми оптимізації діяльності з розслідування злочинів. *Теоретичні та практичні проблеми використання можливостей криміналістики і судової експертизи у розкритті та розслідуванні злочинів*. Українська академія внутрішніх справ, Київ. 1996. С. 17–26.

159. Лук'янчиков Е. Д., Кузьмичев В. С. Фактор внезапности при производстве неотложных действий по обеспечению возмещения материального ущерба. *Пути совершенствования деятельности аппаратов органов внутренних дел*. Ташкент, 1987. С. 87–91.

160. Мазурок О. Я. Криміналістичне забезпечення діяльності Національної поліції під час розшуку безвісно відсутніх осіб : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2018. 255 с.

161. Малюга В. М. Взаємодія слідчого з оперативними підрозділами та іншим суб'єктами в системі методики розслідування злочинів : дис. ... канд.

юрід. наук : 12.00.09 / Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2016. 289 с.

162. Мартиненко І. В. Криміналістичне дослідження інформації про зовнішність особи методами та засобами інформатики : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2005. 199 с.

163. Мацишин В. С. Особливості розслідування фальшивомонетництва : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національна академія внутрішніх справ України. Київ, 2002. 298 с.

164. Микитчик А. В. Кримінологічні засади запобігання шахрайству з нерухомістю : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Київський національний університет внутрішніх справ. Київ, 2008. 220 с.

165. Міжнародна поліцейська енциклопедія : у 10 т. / відп. ред. : В. В. Коваленко, Є. М. Моїсєєв, В. Я. Тацій, Ю. С. Шемшученко. Т. VI: Оперативно-розшукова діяльність поліції (міліції). К. : Атіка, 2010. 1128 с.

166. Москаленко О. В. Щодо організації розслідування злочинів та її складових елементів. *Збірник наукових праць Харківського національного педагогічного університету імені Г. С. Сковороди «ПРАВО»*. Випуск 27, 2017 р. С. 131–136.

167. Мусієнко О. Криміналістична класифікація злочинів, що вчиняються за допомогою обману як елемент криміналістичної методики. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2016. Вип. 5/2. С. 109–114.

168. Мешков В. М. Методика расследования преступлений : курс лекций. М. : Юрлитинформ, 2013. 304 с.

169. Миньковский Г. М. О некоторых общих положениях криминологического изучения личности. *Теоретические проблемы учения о личности преступника* : сб. науч. тр. М. : Всесоюз. ин-т по изуч. причин и разработке мер предупреждения преступности, 1979. С. 24–33.

170. Митрохина З. И. Использование данных психологии при производстве допроса. К. : УМК ВО, 1990. 52 с.

171. Михеев Р. И. Уголовное право и психиатрия. Владивосток, 1998. 416 с.

172. Міжнародний досвід використання агентури правоохоронними органами держав Європи та США : посіб. [Текст] / А. В. Савченко, В. В. Матвійчук, Д. Й. Никифорчук ; за заг. ред. Я. Ю. Кондратьєва. К. : НАВСУ, 2004. 60 с.

173. Міхеєнко М. М. Кримінальний процес України : підручник / М. М. Міхеєнко, В. Т. Нор, В. П. Шибіко. 2-ге вид., перероб і доп. К. : Либідь, 1999. 536 с.

174. Нагаев В. В. Основы судебно-психологической экспертизы. М. : Закон и право, 2000. 333 с.

175. Надгорный Г. М. Гносеологические аспекты понятия «специальные знания». *Криминалистика и судебная экспертиза* : Республ.

межведомственный научно-методический сборник. К. : Вища школа. Издательство при Киевском университете, 1980. Вып. 21. С. 37–42.

176. Обшалов С. В. Оперативно-розшукове забезпечення розслідування вбивств, пов'язаних із заволодінням житлом: проблеми теорії та практики. *Підприємство, господарство і право*. № 9/2020. С. 299–233.

177. Одерий А. В., Щербаковський М. Г. Криміналістика: матеріали по підготовке к государственному (выпускному) комплексному экзамену. Харьков, 1998. 199 с.

178. Одерий О. В. Предмет посягання як елемент криміналістичної характеристики злочинів проти докілья: окремі питання. Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. *Серия «Юридические науки»*. 2013. Том 26. № 1. С. 255–259.

179. Олішевський О. В. Організація розслідування злочинів та її місце у структурі криміналістики : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Харків, Харківський національний університет внутрішніх справ, 2010. 17 с.

180. Опанасенко Н. О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Академія адвокатури України. Київ, 2018. 255 с.

181. Опанасенко Н. О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Академія адвокатури України. Київ, 2018. 20 с.

182. Оніщик Ю. В. Міжнародне співробітництво у боротьбі з фінансовими правопорушеннями : навч. посібник. К. : Алерта, 2016. 422 с.

183. Осмотр места происшествия : практ. пособ. / под ред. А. И. Дворкина. Москва : Юрист, 2000. 336 с.

184. Осмотр места происшествия : Справочник следователя / рук. авт. кол. А. А. Леви. М. : Юрид. лит., 1979. 366 с.

185. Особливості провадження допиту підозрюваного (обвинуваченого) з метою недопущення тортур та інших порушень прав людини : посібник / Весельський В. К., Кузьмічов В. С., Мацішин В. С., Старушкевич А. В. К. : Національна академія внутрішніх справ України, 2004. 148 с.

186. Особливості кваліфікації та організації розслідування злочинів, пов'язаних із незаконним одержанням банківського кредиту : метод. рек. / С. С. Чернявський та ін.; за заг. ред. О. М. Джужі; М-во внутр. справ України, Голов. слід. упр., Нац. акад. внутр. справ. К., 2012. 63 с.

187. Остапчук М. С. Організація та планування провадження досудового розслідування розбоїв, учинених неповнолітніми. *Науковий*

вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. № 2. 2014. С. 334–356.

188. Павленко С. О. Розслідування вбивств, пов'язаних з безвісним зникненням особи: проблемні питання та напрями удосконалення / Павленко С. О., Севрук В. Г., Іщук Д. О. *Правові реформи в Україні: реалії сьогодення* : тези VII Всеукр. наук.-теорет. конф., присвяч. Дню юриста України (Київ, 29 жовт. 2015 р.) : у 2 ч. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2015. Ч. 1. 252 с.

189. Павлова Н. В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Харків, 2007. 21 с.

190. Павлова Н. В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Дніпропетровський держ. ун-т внутрішніх справ. Д., 2007. 223 с.

191. Павлова Н. В. Розслідування шахрайства при укладанні цивільно-правових угод щодо відчуження житла : монографія / за заг. ред. канд. юрид. наук, проф. Є. І. Макаренка. Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2008. 176 с.

192. Павлова Н. В. Щодо важливості дотримання прав і свобод особи під час проведення обшуку при розслідуванні кримінальних правопорушень, учинених шляхом шахрайства. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ.* 2021 № 1 (110). С. 278–284.

193. Павлова Н. В., Птушкін Д. А., Чаплинський К. О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян : монографія. Дніпро : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2019. 190 с.

194. Павлова Н. В., Пяничук М. С. Щодо недопустимості навідних питань у тактиці допиту. *Проблемні питання правоохоронної та правозахисної діяльності в контексті євроінтеграційних тенденцій.* Матеріали міжнародної курсантсько-студентської науково-практичної конференції (26 березня 2021 року). м. Одеса, Одеський державний університет внутрішніх справ. 2021. С. 291–295.

195. Павлюк О. С. Початкові слідчі ситуації розслідування вбивств осіб похилого віку та одиноких осіб, пов'язаних із заволодінням їхнім майном. *Науковий вісник Ужгородського національного університету.* Серія «Право». 2017. Вип. № 45. С. 119–122.

196. Павлюк О. С. Розслідування вбивств осіб похилого віку та одиноких осіб, пов'язаних із заволодінням їх майном : дис. канд. юрид. наук : 02.00.09 / Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2021. 238 с.

197. Пазинич Т. А. Криміналістична характеристика шахрайств та основні положення їх розслідування : автореф. дис... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Т.А. Пазинич ; Харк. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2007. 20 с.

198. Паламарчук Л. П. Криміналістичне забезпечення розслідування незаконного втручання в роботу електронно-обчислювальних машин (комп'ютерів), систем та комп'ютерних мереж : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.09. Академія прокуратури. Київ, 2005. 21 с.

199. Петросян В. О. Безвестное отсутствие лица как признак противодействия расследованию. *Организованное противодействие раскрытию и расследованию преступлений и меры по его нейтрализации* : материалы науч.-практ. конф. М., 1996. С. 137–139.

200. Погорецький М. А. Початок досудового розслідування: окремі проблемні питання. *Вісник кримінального судочинства*. № 1/2015. С. 93–103.

201. Подволоцкий И. Н. Осмотр и предварительное исследование документов. Москва : Юрлитинформ, 2004. 200 с.

202. Полуніна Л. В. Висунення версій та планування на початковому етапі розслідування незаконного збирання з метою використання або використання відомостей, що становлять комерційну або банківську таємницю. *Актуальні проблеми правознавства*. 2019. Вип. 1 (17). С. 145–151.

203. Попова І. М. Порушення кримінальної справи про шахрайство, пов'язане із залученням коштів громадян на будівництво житла. *Науковий вісник Нац. акад. внутр. справ*. 2010. № 6. С. 155–156.

204. Попова І. М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Міністерство внутрішніх справ України. Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2011. 250 с.

205. Попова І. М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Нац. акад. внутр. справ. Київ, 2011. 20 с.

206. Порубов Н. И. Научная организация труда следователя. Минск : Вышэш. школа, 1970. 264 с.

207. Порядок ведення єдиного обліку в органах (підрозділах) поліції заяв і повідомлень про кримінальні правопорушення та інші події: затв. наказом МВС України від 08.02.2019 № 100. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index> (дата звернення 07.07.2020 р.)

208. Пособие для следователя. Расследование преступлений повышенной общественной опасности / Э. Бабаева, А. Гайдук, А. Дворкина и др.; под ред. Н. А. Селиванова, А. И. Дворкина. 2-е изд., испр. и доп. Москва, 1999. С. 207–208.

209. Правові висновки Великої палати Верховного Суду та Верховного Суду України у кримінальних провадженнях (справах) станом на 18 жовтня 2018 року. URL: [https://protocol.ua/ua/pravovi_visnovki_velikoi_palati_verhovnogo_sudu_ta_verhovnogo_sudu_ukraini_u_kriminalnih_provadzennyah_\(spravah\)_stanom_na_18_govtnya_2018_roku/](https://protocol.ua/ua/pravovi_visnovki_velikoi_palati_verhovnogo_sudu_ta_verhovnogo_sudu_ukraini_u_kriminalnih_provadzennyah_(spravah)_stanom_na_18_govtnya_2018_roku/). (дата звернення 12.06.2020 р.).

210. Пред'явлення особи для впізнання за ознаками голосу та мовлення під час досудового розслідування : метод. рек. / [М. П. Климчук, А. А. Саковський, Р. М. Дударець та ін.]. К. : Нац. акад. внутр. справ, 2019. 60 с.

211. Про затвердження Положення про департамент кіберполіції Національної поліції України від 10.11.2015 № 85. URL: old.ua.mvs.control.main.uk/index (дата звернення 12 серпня 2017 р.).

212. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII // Відомості Верховної Ради України. 1991. № 47. Ст. 646.

213. Про організацію діяльності органів досудового розслідування Національної поліції України : Наказ № 570 від 06.07.2017: URL: <http://www.rada.gov.ua/>(дата звернення 12 серпня 2017 р.).

214. Птушкін Д. А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, Дніпро, 2018. 20 с.

215. Птушкін Д. А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян : дис. канд. юрид. наук / 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, Дніпро, 2018. 240 с.

216. Птушкін Д. А., Чаплинський К. О. Особливості пред'явлення для впізнання підозрюваного у кримінальному провадженні. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ 2018. Спеціальний випуск № 1*. С. 110–114.

217. 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. С. 151–154.

218. Птушкін Д.А. Допит потерпілого при розслідуванні шахрайств відносно об'єктів нерухомого майна громадян: обставини, які підлягають встановленню. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2015. Випуск 34. Ч. 2. С. 99–102.

219. Птушкін Д.А. Способи вчинення шахрайств щодо об'єктів нерухомого майна громадян та їх вплив на особливості розслідування. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2016. Випуск 41. Т. 4. С. 127–130.

220. 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.

221. Птушкин Д.А. Особенности проведения обыска при расследовании мошенничества относительно объектов недвижимого имущества граждан. *Научно-методический журнал «Право и политика»*. 2017. № 1. С. 78–82.

222. Птушкін Д.А. Криміналістична характеристика особи, яка вчиняє шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2018. № 1. С. 156–160.

223. Птушкін Д.А. Criminalistic characteristics of the person who involves the chair of objects of the citizen's real estate. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. Спеціальний випуск*. 2018. С. 25–29.

224. Птушкін Д.А. Щодо елементів, які визначають індивідуальність типової слідчої ситуації у справах про шахрайства відносно об'єктів нерухомості громадян. *Актуальні проблеми розслідування злочинів в сучасних умовах* : матеріали Всеукраїнської наук.-практ. конференції з нагоди святкування 10-річчя факультету підготовки фахівців для підрозділів слідства (Дніпропетровськ, 24 верес. 2015 р.). Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2015. С. 124–127.

225. Птушкін Д.А. Значення участі спеціаліста при огляді документів у справах про шахрайства, пов'язаних із заволодінням нерухомим майном громадян. *Використання спеціальних знань у досудовому розслідуванні* : матеріали наук.-практ. семінару (Дніпропетровськ, 13 трав. 2016 р.). Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2016. С. 198–202.

226. Птушкін Д.А. Обставини, що підлягають встановленню у справах про шахрайства, пов'язані із заволодінням нерухомим майном громадян. *Актуальні проблеми розслідування кримінальних правопорушень у сфері громадської безпеки та громадського порядку* : матеріали наук.-практ. семінару (Дніпро, 30 трав. 2017 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2017. С. 172–175.

227. Птушкін Д.А. Житлова нерухомість як предмет шахрайського посягання. *Актуальні питання теорії та практики криміналістичної науки* : матеріали наук.-практ. семінару (Дніпро, 16 трав. 2018 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2018. С. 141–143.

228. Птушкін Д.А. Віктимність поведінки потерпілих у справах про шахрайства, пов'язані із заволодінням нерухомим майном громадян. *Актуальні проблеми кримінального права, кримінології та кримінально-виконавчого права* : матер. Всеукр. наук.-практ. конф. (25 трав. 2018 р., м. Дніпро). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2018. С. 97–99.

229. Пчеліна О. В. Тактичні операції під час розслідування злочинів у сфері службової діяльності. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 3. С. 290–294.

230. Пчеліна О. В. Теоретичні засади формування та реалізації методики розслідування злочинів у сфері службової діяльності : дис. д-ра юрид. наук : 12.00.09 / Харків, 2017. 568 с.

231. Ратинов А. Р. Судебная психология для следователей : учебн. пособ. М. : НИИРИО ВШ МООП РСФСР, 1967. 290 с.

232. Розслідування злочинів у сфері господарської діяльності: окремі криміналістичні методики : монографія / кол. авт. В. Ю. Шепітько, В. О. Коноволова, В. А. Журавель та ін.; за ред. В. Ю. Шепітька. Харків : Право, 2006. 624 с.

233. Ряшко О. В. Допит свідка та потерпілого на стадії досудового розслідування: юридично-психологічний аспект. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. № 3. 2009. С. 3–7.

234. Сандрачук А. А. Основи виявлення і розслідування шахрайства з об'єктами нерухомості, що перебувають у приватній власності : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Одеса, 2007. 19 с.

235. Сатуев Р. С. Технология следственного осмотра документов бухгалтерского учета по преступлениям экономической направленности. *Труды Академии управления МВД России*. 2007. № 4. С. 80–84.

236. Сиводед І. С. Криміналістична класифікація вбивств військово-службовців під час особливого періоду. *Актуальні проблеми політики*. 2020. Вип. 66. С. 23–29.

237. Слідчі (розшукові) дії : навч. посібник / О. В. Авраменко, Р. І. Благути, Ю. В. Гуцуляк та ін.; за заг. ред. Р. І. Благути та Є. В. Пряхіна. Львів : ЛьвДУВС, 2013. 416 с.

238. Советская криминалистика. Методика расследования отдельных видов преступлений / В. К. Лисиченко, В. И. Гончаренко, М. В. Салтевский и др. Киев : Выща шк. Головное изд-во, 1988. 405 с.

239. Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : дис. канд. юрид. наук. 12.00.09 / Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро. 2021. 239 с.

240. Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Дніпро, 2021. 20 с.

241. Справа № 5-2566км12 / Ухвала іменем України Колегії суддів Судової палати у кримінальних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/24978159#> (дата звернення 28.0.2020 р.).

242. Справа № 761/2021/16-к / Постанова Іменем України від 18 грудня 2019 р. м. Київ. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86505832> (дата звернення 27.03.2020 р.).

243. Справа № 641/8377/13-к. / Ухвала іменем України від 02 квітня 2014 року Комінтернівського районного суду м. Харкова. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/56241660> (дата звернення 25.05.2020 р.).

244. Степанюк Р. Л. Методика розслідування злочинів, пов'язаних з порушеннями бюджетного законодавства : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Х., 2004. 261 с.
245. Стеценко Ю. В. Науково-методичні засади використання засобів масової інформації при розслідуванні злочинів : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2006. 216 с.
246. Суходубов В. С. Основи методики розслідування вбивств, поєднаних з відчуженням житла громадян : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Національний юридичний університет ім. Я. Мудрого. Харків, 2018. 224 с.
247. Суходубов В. С. Особа потерпілого як елемент криміналістичної характеристики вбивств з метою заволодіння житлом. *Вісник Львівського торговельно-економічного університету*. Юридичні науки. 2018. Вип. 7. 258–270.
248. Суходубов В. С. Постановлення проблеми щодо розроблення окремої криміналістичної методики розслідування вбивств, поєднаних із заволодінням житлом. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. Випуск 18. 2018. 112–121.
249. Танасевич В. Г., Образцов В. А. О криминалистической характеристике преступлений. Вопросы борьбы с преступностью. М., 1976. Вип. 25. С. 94–104.
250. Тарасов М. Ю. Расследование уголовных дел об убийствах: процессуальные и криминалистические вопросы : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. М., 2003. 25 с.
251. Татарин Н. М. Особливості тактики допиту під час розслідування самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва. *Порівняльно-аналітичне право*. 2014. № 3. С. 209–212.
252. Татарин Н. М., Пряхін Є. В. Методика розслідування самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва : монографія. Львів : ЛьвДУВС, 2019. 192 с.
253. Телегіна Т. Д. Вопросы расследования уголовных дел, возбужденных по факту безвестного исчезновения человека. *Современное состояние и развитие криминалистики*. Харьков, 2012. С. 228–237.
254. Тищенко В. В. Теоретичні і практичні основи методики розслідування злочинів : монографія. Одеса : Фенікс, 2007. 260 с
255. Ткаченко М. О. Розслідування вбивств, вчинених з метою заволодіння нерухомим майном: деякі елементи криміналістичної характеристики. *Актуальні проблеми держави і права*. Одеса, 2008. Вип. 44. С. 110–114.
256. Толпекин К. А. Некоторые проблемы организации розыска без вести пропавших граждан // http://www.pravo.vuzlib.net/book_z098_page_13.html.
257. Фіксація змісту веб-сторінки в мережі Інтернет як елемент здійснення права на захист авторських прав на твори, розміщені в мережі Інтернет: URL: <https://protocol.ua>. (дата звернення 12.11.2018 р.).

258. Хань Г. А. Теоретичні засади планування та організації розслідування злочинів : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Донецьк, 2007. 221 с.

259. Чаплинський К. О. Особливості пред'явлення для впізнання за голосом, особливостями мови і фонограмою. *Право і суспільство*. № 1/2011. С. 240–245.

260. Чаплинський К. О. Організація і тактика слідчих дій при розслідуванні злочинів, учинених організованими злочинними угрупованнями : монограф. Д. : Юрид. акад. М-ва внутр. справ, 2004. 192 с.

261. Чаплинський К. О. Тактика пред'явлення для впізнання при розслідуванні злочинів проти життя, здоров'я, волі та статевої недоторканості особи : навчально-практичний посібник. Дніпропетровськ : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, 2007. 92 с.

262. Чаплинський К. О. Тактика проведення окремих слідчих дій : монографія. Дніпропетровськ, 2006. 308 с.

263. Чаплинський К. О. Тактичне забезпечення проведення слідчих дій : монографія / Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ; Ліра ЛТД, 2010. 560 с.

264. Чаплинський К. О. Тактичні основи забезпечення досудового розслідування : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Дніпропетровськ, 2011. 570 с.

265. Чаплинський К.О. Криміналістичний аналіз організованої злочинності. *Актуальні проблеми кримінально-правового, кримінально-процесуального та криміналістичного забезпечення безпеки України та світу* : матер. Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпро, 27 лист. 2020 р.). Дніпро : Видавець Біла К. О., 2021. 224 с. С. 195–199.

266. Чаплинський К.О. Криміналістична характеристика лідера злочинного угруповання. *Протидія економічній злочинності: теоретичний, методичний та практичний аспект* : матер. Всеукр. наук.-практ. семінару (м. Дніпро, 04 груд. 2020 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ. 2020. 194 с. С. 164–168.

267. Чаплинський К.О. Сучасний стан протидії злочинам, учинених злочинними організаціями / Огурченко В.Г. *Актуальні проблеми діяльності органів досудового розслідування* : матер. Всеукр. наук.-практ. конф. (м. Дніпро, 07 черв. 2019 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2019. 255 с. С. 143–145.

268. Чаплинський К.О. Особливості використання спеціальних знань у кримінальних провадженнях / Коцюба С.А. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ* : Науковий журнал. – 2018. Спеціальний випуск № 1 (91) «Протидія наркозлочинності в Україні та у світі: проблеми та шляхи їх вирішення». 216 с. С. 57–61.

269. Chaplynskiy K. Some aspects of overcoming of counteraction to investigation of frauds committed on the real estate market by criminal groups.

International and national security: theoretical and applied aspects / Cherednik Katerina. *Theses of the IV-th International. scientific practical conference* (Dnipro, March 13, 2020). Dnipro : Dniprop. State Univ. of Int. Aff, 2020. 388 p. P. 282–284.

270. Чередник К. О., Чаплинський К. О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості : монографія. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2020. 244 с.

271. Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09. Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 20 с.

272. Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2019. 271 с.

273. Чередник К.О. Особливості початку досудового розслідування у справах щодо шахрайств на ринку нерухомості, вчинених злочинними угрупованнями. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки»*. 2016. Випуск 6-2. Т. 3. С. 201–206.

274. Чередник К.О. Щодо способів шахрайських дій, вчинених злочинними угрупованнями на ринку нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2017. Випуск 43. Т. 4. С. 200–205.

275. Чередник К.О. Тактичні операції, спрямовані на вилучення та дослідження документальних джерел інформації про ознаки шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2018. № 1. Том 3. С. 178–183.

276. Чередник К.О. Щодо моделі побудови комплексів тактичних операцій при розслідуванні шахрайства на ринку нерухомості. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ : Науковий журнал*. 2018. № 3. С. 155–159.

277. Чередник К.О. Рынок недвижимости как сфера интересов организованных преступных группировок. *Право и закон*. 2018. № 2. С. 213–217 (Кыргызская Республика).

278. Чередник К.О. Обстановка та умови вчинення шахрайств на ринку нерухомості злочинними угрупованнями. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ : науковий журнал*. 2018. № 4. С. 179–184.

279. Cherednik K.O. Place and the time of committing a crime as a circumstances subjected to installation in cases of frauds on the market of real estate, committed by criminal organizations. *Актуальні проблеми розслідування злочинів в сучасних умовах* : матер. Всеукр. наук.-практ. конф. з нагоди святкування 10-річчя

факультету підготовки фахівців для підрозділів слідства (Дніпропетровськ, 24 верес. 2015 р.). Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2015. С. 143–146.

280. Чередник К.О. Предмет злочинного посягання як елемент криміналістичної характеристики шахрайства на ринку нерухомості. *Використання спеціальних знань у досудовому розслідуванні* : матер. наук.-практ. семінару (Дніпропетровськ, 13 трав. 2016 р.). Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2016. С. 216–219.

281. Чередник К.О. Типова характеристика осіб, які зорганізувалися у стійке об'єднання для вчинення шахрайств на ринку нерухомості. *Актуальні проблеми розслідування кримінальних правопорушень у сфері громадської безпеки та громадського порядку* : матеріали наук.-практ. семінару (м. Дніпро, 30 трав. 2017 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2017. С. 196–200.

282. Чередник К.О. Деякі аспекти подолання протидії розслідуванню шахрайств, учинених злочинними угрупованнями на ринку нерухомості. *Актуальні питання теорії та практики криміналістичної науки* : матеріали наук.-практ. семінару (м. Дніпро, 16 трав. 2018 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2018. С. 189–192.

283. Чередник К.О. Місце та час учинення злочину як обставини, що підлягають встановленню у справах про шахрайства на ринку нерухомості, вчинених злочинними угрупованнями. *Актуальні проблеми криміналістичного забезпечення досудового розслідування* : матеріали наук.-практ. семінару (м. Дніпро, 25 трав. 2018 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2018. С. 129–132.

284. Чернишов Г. М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Одеса, 2016. 255 с.

285. Чернявський С. С. Фінансове шахрайство: методологічні засади розслідування : монографія. Київ : Хай-Тек Прес, 2010. 624 с.

286. Чернявський С. С. Протидія злочинам, пов'язаним з незаконним відшкодуванням ПДВ / С. С. Чернявський, Р. С. Довбаш : наук.-практ. посіб. К. : Хай-Тек Прес, 2009. 216 с.

287. Чупрікова І. Л. Деякі особливості процедури допиту та пред'явлення для впізнання, які впливають на допустимість отриманих результатів. *Право і суспільство*. 2015. № 6(3). С. 192–196.

288. Шаров А. В. Расследование мошенничества в сфере оборота жилища. Учебно-практическое пособие. М. : Издательство «Юрлитинформ», 2005. 208 с.

289. Шепитько В.Ю. Теория криминалистической тактики : монографія / Харьков, Гриф, 2002. 438 с.

290. Щербюк Х.В., Пядишев В.Г. Особливості вилучення комп'ютерної техніки під час проведення обшуку. *Актуальні задачі та досягнення у галузі кібербезпеки* : матеріали всеукраїнської науково-практичної конференції (23.11.2016 р.). Кропивницький. С. 64–65.

291. Щур Б.В. Теоретичні основи формування та застосування криміналістичних методик : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юридичних наук : 12.00.09/ Харків : НЮУ ім. Я. Мудрого, 2011. 32 с.

292. Яблоков Н. П. Криминалистика : учеб. для вузов. Москва : НОРМА ИНФРА-М, 2000. 384 с.

293. Ярош С. Проблема рейдерства та реформа державних реєстрів. URL. https://radako.com.ua/sites/default/files/logo-sm_1.png (дата звернення 12.12.2019 р.).

294. Golovin, A. Bazovye kriminalisticheskie klassifikacii prestuplenij. *Izvestija Tul'skogo gosudarstvennogo universiteta. Jekonomicheskie i juridicheskie nauki – Bulletin of Tula State University. Economics and Law*, 2 (2), 2013. 31–40.

НОТАТКИ

НОТАТКИ

Наукове видання

**Чаплинський Костянтин Олександрович
Павлова Наталя Валеріївна
Березняк Василь Сергійович**

**КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ
МЕТОДИКИ РОЗСЛІДУВАННЯ
КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ
У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ:
ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА**

Монографія

Верстання *Андрій Філатов*
Дизайн обкладинки *Анастасія Юдашкіна*



Г Е Л Ь В Е Т И К А
ВІД А В Н И Ч И Й Д І М

WWW.HELVETICA.UA

Підписано до друку 04.04.2022 р. Формат 60x84/16.
Папір офсетний. Гарнітура PT Astra Serif. Цифровий друк.
Ум. друк. арк. 20,46. Наклад 300. Замовлення № 0522м-080.
Віддруковано з готового оригінал-макета.

Видавництво і друкарня – Видавничий дім «Гельветика»
65101, Україна, м. Одеса, вул. Інглезі, 6/1
Тел.: +38 (095) 934 48 28, +38 (097) 723 06 08
E-mail: mailbox@helvetica.ua
Свідoctво суб'єкта видавничої справи
ДК № 6424 від 04.10.2018 р.