

МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ВНУТРІШНІХ СПРАВ

**ПРОТИДІЯ КРИМІНАЛЬНИМ ТА ІНШИМ ПРАВОПОРУШЕННЯМ
У СФЕРІ ПРОВЕДЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З ОБ'ЄКТАМИ
НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Методичні рекомендації

Колектив авторів:

*Чаплинський К. О., Мороз В. П., Павлова Н. В., Богуславський М. Г.,
Санакоєв Д. Б.*

Дніпро
2022

УДК 343.721
А 45

*Рекомендовано науково-методичною радою
Дніпропетровського державного
університету внутрішніх справ
(протокол №10 від 15.06. 2022р.)*

Рецензенти:

Макашов А. В. – к. ю. н., начальник відділу УСР в Дніпропетровській області ДСР Національної поліції України, підполковник поліції.

Твердоступ І. В. – начальник відділу УСР в Дніпропетровській області ДСР НП України, підполковник поліції.

А 45 Протидія кримінальним та іншим правопорушенням у сфері проведення операцій з об'єктами нерухомого майна: метод. рекомендації; кол. авт. Дніпро: ДДУВС, 2022, 40 с.

Визначено основні види та надано криміналістичну класифікацію правопорушень у сфері проведення операцій з об'єктами нерухомого майна. Визначено особливості взаємодії слідчих та оперативних працівників Національної поліції України при виявленні ознак кримінального правопорушення в процесі проведення операцій з об'єктами нерухомого майна.

Для працівників стратегічних розслідувань Національної поліції, курсантів та викладачів ЗВО МВС.

Колектив авторів:

Чаплинський К. О. – завідувач кафедри криміналістики та домедичної підготовки ННП та ПФПНП ДДУВС, доктор юридичних наук, професор.

Мороз В. П. – завідувач навчально-наукової лабораторії з дослідження проблем протидії організованій злочинності та корупції ННП та ПФПНП ДДУВС, доктор юридичних наук, доцент.

Павлова Н. В. – доцент кафедри криміналістики та домедичної підготовки ННП та ПФПНП ДДУВС, кандидат юридичних наук, доцент.

Богуславський М. Г. – науковий співробітник навчально-наукової лабораторії з дослідження проблем протидії організованій злочинності та корупції ННП та ПФПНП ДДУВС, кандидат юридичних наук.

Санакоев Д. Б. – к. ю. н., доцент, завідувач кафедри фінансових та стратегічних розслідувань ННП та ПФПНП ДДУВС, підполковник поліції.

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1: ОСОБЛИВОСТІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРАВОПОРУШЕНЬ У СФЕРІ ОПЕРАЦІЙ З ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОГО МАЙНА	5
РОЗДІЛ 2: ОСОБЛИВОСТІ РОЗКРИТТЯ ТА РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ, ЯКІ ВЧИНЮЮТЬСЯ В ПРОЦЕСІ ПРОВЕДЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОГО МАЙНА	18
ВИСНОВОК	31
ДОДАТКИ	32
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	37

ВСТУП

Одним з найрентабельних і високоприбуткових сегментів економічного простору є ринок нерухомості, що сприяє розбудові успішної держави з розвинутою інфраструктурою та великим надходженням інвестицій. Ринок нерухомості налічує численну кількість об'єктів як приватного, так і комерційного призначення та охоплює різноманітні сфери: інвестиційно-будівельну, обігу нерухомості на вторинному ринку, оренди нерухомості, обігу корпоративної власності, земельних відносин, іпотечного кредитування та ін.

З прийняттям у 1996 році Конституції України у законодавчому порядку було закріплено право приватної власності на таку непересічну для людини цінність, як житло (ст. 47 Конституції). Сьогодні кількість і вартість приватного житла законодавцем не обмежуються і, відповідно до ст. 150 Житлового кодексу України, власник житла має право на свій власний розсуд його відчужувати, тобто продавати, дарувати, заповідати, укладати інші угоди, не заборонені законом.

До запровадження масової приватизації, яка відбулася у 1992 році, житло у більшості випадків належало державі. Громадяни за таких обставин не мали можливості на власний розсуд розпоряджатися ним, оскільки механізм державного розподілу форм власності замінював механізм вільного ринку. Між тим, приватизація сприяла переходу значної частини житла із державної форми власності у приватну. З одного боку, це здебільшого дозволило ліквідувати домінанту державної власності, а з іншого – зумовило стрімкий розвиток ринку приватного житла, який відбувся у зв'язку з тим, що громадяни отримали можливість реалізації майнових прав щодо вільного відчуження свого приватного житла та передачі його у приватну власність іншій особі.

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. Злочини, що вчинюються у сфері нерухомості, несуть велику соціальну небезпеку, оскільки внаслідок злочинних дій шахраїв громадяни, які мають у власності житло, позбавляються права, наданого їм Конституцією України, – права приватної власності на майно. Проте у своєму намірі заволодіти правом на житло злочинці не зупиняються ні перед чим, адже завдяки високій вартості нерухомості вони мають змогу отримати значний прибуток від її продажу. Намагаючись не відставати від сучасних досягнень науково-технічного прогресу, злочинці виявляють кмітливість і оперативно застосовують у своїй злочинній діяльності новітні науково-технічні досягнення, внаслідок чого процес «технологізації» та «комп'ютеризації» суспільства зумовив винахід унікальних способів вчинення злочинів різних категорій. Зокрема, з'явилося безліч варіантів обманних дій і у сфері нерухомості. Ці шахрайства характеризуються швидкою адаптацією до новацій у ринкових відносинах та змін у законодавстві, маскуванням під здійснення цивільно-правових угод, створенням фіктивних фірм і нотаріальних контор, використанням технічних засобів, знанням злочинцями правової регламентації укладення правочинів тощо.

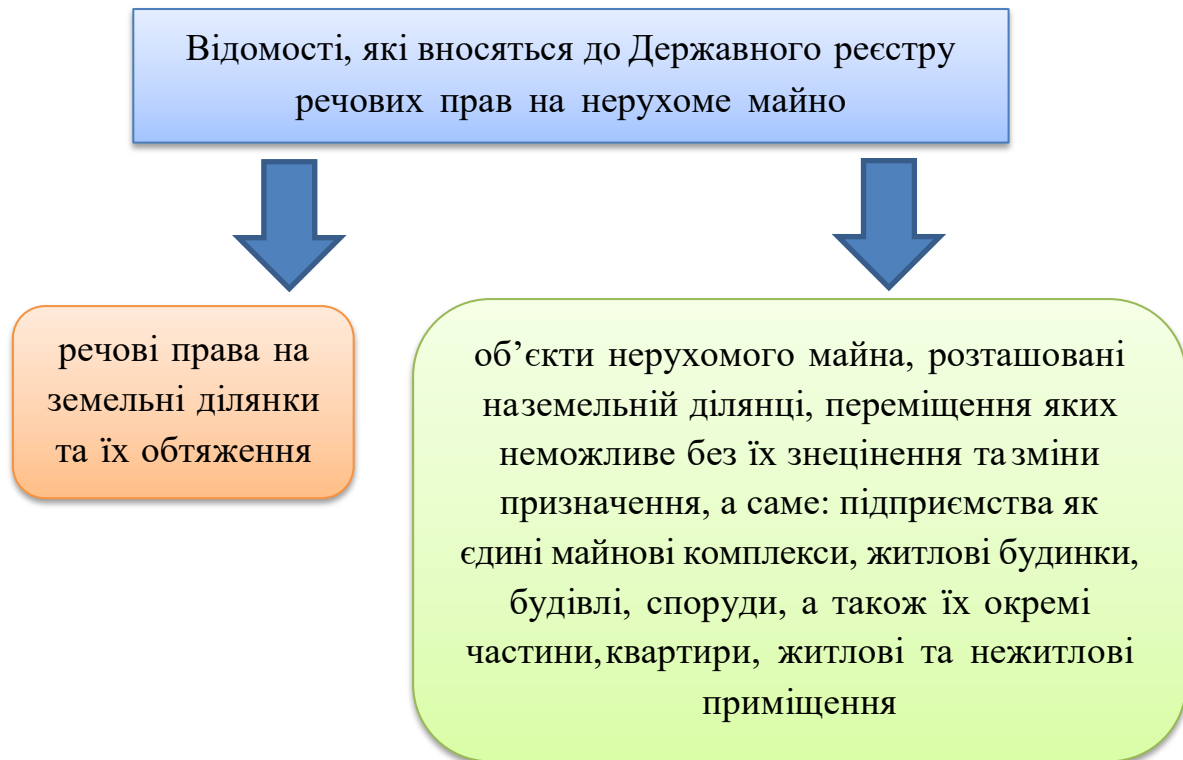
РОЗДІЛ 1. Особливості характеристики правопорушень у сфері операцій з об'єктами нерухомого майна

Кримінальне законодавство визнає предметом злочинів проти власності майно – тобто речі матеріального світу, яким властиві специфічні ознаки фізичного, економічного та юридичного характеру. Вказані речі можуть бути вилучені з володіння законного власника або пошкоджені чи знищені. Також вони повинні мати мінову та споживчу вартість, здатність задовольняти матеріальні та пов'язані з ними потреби людини тощо. Звичайним проявом вартості речі є її грошова оцінка.

Аналізуючи злочини у сфері обороту об'єктів нерухомості, слід відзначити, що в ній, як і у сфері економіки чи будь-якій іншій сфері людської діяльності вчинюються як економічні злочини, так і загальнокримінальні правопорушення. Перед тим, як деталізувати зумовленість такого поділу злочинів і показати їх відмінність, доцільно відзначити, що поняття «економічні злочини» не слід ототожнювати з поняттям «злочини у сфері економіки», оскільки це різні поняття. «Економічні злочини» спрямовані на скритне, навіть залегендоване привласнення об'єктів нерухомості під процес та під вигляд економічної, реєстраційно-дозвільної, контрольно-регулятивної діяльності, цивільно-правової фіксації факту виникнення прав власності, їх переуступки та набуття прав власності новим власником, тоді як загальнокримінальні правопорушення спрямовані на силове усунення законних власників і силове захоплення об'єктів нерухомості. Однак даний поділ злочинів зумовлений, насамперед, різними технологіями і способами їх вчинення, різними методами, методиками і технічними засобами їх виявлення, оперативно – процесуального документування, розслідування, запобігання і протидії.

Згідно зі ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» 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. Стаття 6 зазначеного нормативно-правового акту визначає вичерпний перелік органів та суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав на нерухомість. Так, організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

- 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- 2) суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи, акредитовані суб'єкти;
- 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно.



Одними з найбільш чисельних кримінальних правопорушень пов'язаних зі сферою операцій з об'єктами нерухомого майна є – правопорушення направлені на заволодіння нерухомим майном громадян шляхом вчинення шахрайських дій на ринку житлової нерухомості.

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, службові 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.

До видів об'єктів нерухомості, які належать фізичним особам можна віднести

земельні ділянки,
призначені для забудови
(9 %);

кімнати і квартири
(74 %)

приватні житлові будинки
разом із спорудами,
що знаходяться на
прибудинковій території
(сараї, лазні, підвали тощо)
(11 %)

дачі, котеджі
(із земельними ділянками)
(6 %)

Аналіз слідчо-судової практики показав, що у 85 % випадків предметом шахрайського посягання виступає нерухомість, що знаходиться у великих містах. Цей факт пояснюється її більшою вартістю порівняно із нерухомим майном у сільській місцевості. Між тим, деякі об'єкти нерухомості (дачі, котеджі тощо), які, навпаки, розташовані за межами міста, нерідко також стають предметами шахрайських посягань.

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.

Кожний злочин як вчинюється, так і приховується завжди у конкретних умовах дійсності та має свої просторово-часові характеристики. 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 іншому.

Так, у листопаді 2011 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 на початку грудня 2011 р. співучасник злочину Д., за невстановлених слідством обставин, отримав паспорт на ім'я Р., передав його П., який підробив у ньому підпис від імені Р. Після цього співучасники злочину Д., З., Т. та П. прибули до відділу приватизації м. Дніпропетровська, де шляхом обману отримали документи на приватизацію квартири Р. На початку лютого 2012 р. П. прибув до нотаріальної контори приватного нотаріуса Дніпропетровського міського нотаріального округу, 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 сумнісного набувача Ж. було оформлено договір купівлі-продажу зазначеної квартири.

Розтягнутість у часі та просторі процесу незаконного заволодіння житлом зумовлена складним механізмом здійснення правочину стосовно житла, що містить різноманітні типові дії, передбачені чинним законодавством.

Дії шахраїв, спрямовані на незаконне заволодіння приватним житлом, можуть вчинятися на будь-якому етапі здійснення правочину. Зокрема, вони починаються з підробки, збирання у різних місцях (ДМС, органах опіки та піклування та ін.) документів, необхідних для укладення угоди, і продовжуються нотаріальним посвідченням договору та його державною реєстрацією, а закінчуються безпосереднім заволодінням житлом та правом на нього. Це підтверджується й результатами вивчення кримінальних справ (проваджень), згідно з якими у 86,2 % випадків місцем вчинення шахрайства, пов'язаного з укладанням угод щодо відчуження житла, виступає декілька місць. При цьому нотаріальна контора завжди фігурує як місце вчинення злочину даної категорії.

Встановлення під час розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням житла, місця нотаріального посвідчення правочину (договору) та його державної реєстрації дозволить отримати важливу інформацію

про час укладення угоди, сторони правочину, об'єкт, щодо якого здійснювався правочин тощо.

Говорячи про час вчинення шахрайства, пов'язаного з нерухомістю, зазначимо, що такі злочини здебільшого вчиняються у будні дні, з 9 до 18 години. Це пояснюється тим, що укладення угод щодо житла здійснюється відповідно до режиму роботи державних установ, які проводять цивільно-правові операції щодо нерухомості. Раніше зазначалося, що шахрайства у сфері житла мають тривалий характер. Тому встановлення початку і закінчення злочинних дій та їх тривалості у часі має велике значення для визначення часу безпосереднього закінчення злочину даної категорії.

У ході підготовки шахраї вивчають нормативно-правову базу щодо здійснення угод із нерухомістю або отримують консультації в осіб, які мають до цього відношення, здійснюють підбір та збирання інформації щодо об'єкта нерухомого майна і попередньо спостерігають за потерпілими, після чого входять до них у довіру. На шляху злочинців можуть зустрітися і перешкоди, пов'язані з правовим статусом особи, яка володіє нерухомістю, що полягають в наявності інших осіб, які мають певні права на житлове приміщення, будь-яких умов, поставлених дарувальником або спадкодавцем. Щоб досягти поставленої мети, шахраї часто вступають в контакт з корумпованими чиновниками з різних організацій, що мають хоч якесь відношення до обігу житла, налагоджують зв'язки з працівниками міграційної служби, реєстраційних служб, ЖЕКів, ОСББ, підшуковують підставних осіб, набувають справжні або виготовляють підроблені документи.

Дії, які плануються злочинцями
при вчиненні шахрайських дій з
нерухомим майном

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 % випадків)

використання підроблених документів, що надають дозвіл на здійснення правочинів із нерухомістю (13,5 % випадків)

швидке позбавлення від набутої незаконним шляхом нерухомості (через подальше укладання угод з нею (75,5 % випадків)

маскування злочину під легальні цивільно-правові угоди (75,8 % випадків)

знищення інформації і (або) її носіїв (81,5 % випадків)



Вказане свідчить про складність та багатоетапність реалізації злочинного наміру, що зобов'язує слідчого доводити окремо кожний факт виникнення злочинного наміру, початку злочинної діяльності, її продовження та закінчення, при цьому пов'язуючи кожен етап з місцем вчинення злочинних дій, визначення якого ускладнюється розмитістю часових параметрів діяння.

Способи шахрайства при вчиненні купівлі-продажу нерухомості:

- шахрайство вчиняється без відома законного власника нерухомості;
- законний власник бере участь у здійсненні правочину щодо купівлі-продажу нерухомості, але в силу певних обставин стає потерпілим;
- вчинення шахрайських дій відбувається з нерухомістю, власник якої помер або зник безвісті;
- шахрайство вчиняється стосовно особи, яка має намір придбати нерухомість без виконання домовленостей.

Шахрайства без відома законного власника нерухомості

Укладання угоди під виглядом власника нерухомості

Заздалегідь при цьому отримуються дублікати правовстановлюючих документів або підроблюються, здійснюється підробка паспортів власників (переклеювання фотографії, використання загублених, викрадених паспортів, чистих бланків, а також змінюється зовнішність з метою схожості із власником).

Підроблення довіреності на право розпорядження нерухомістю і оформлення договору купівлі-продажу квартири без участі і відома власника, при цьому (за змовою з певними структурами) останнього виписують з квартири

Продаж нерухомості, що знаходиться під судовим або прокурорським арештом, з відмовою в реєстрації прав або з цивільними обтяженнями (сімейні, спадкові або житлові спори, застава тощо)

Здійснюється у разі, якщо в житлі зареєстровані особи, визнані судом недієздатними внаслідок психічного розладу, громадяни, обмежені судом у дієздатності, діти-сиріти, які знаходяться до досягнення повноліття у дитячих будинках тощо. Такі варіанти здійснюються або за підробленими документами, або за змовою осіб, які мають відношення на надання дозволів щодо відчуження нерухомого майна.

Продаж житла без відома інших його долевих власників

Заволодіння нерухомістю осіб, що знаходяться у місцях позбавлення волі

Законний власник бере участь у здійсненні правочину щодо купівлі-продажу нерухомості, але в силу певних обставин стає потерпілим



Здійснення угоди у присутності власника, з його згоди, за допомогою інших осіб, які використовують юридичну необізнаність власника щодо порядку укладання угод

Так злочинці, під приводом надання допомоги одержують від власника генеральну довіреність на право скоювати будь-які операції з квартирою, потім оформлюють договір купівлі-продажу квартири без участі власника, або з його участю, але в силу юридичної необізнаності власник не розуміє злочинний характер дій.


Заволодіння житловою нерухомістю громадян під приводом придбання ним іншого житла (зазвичай в іншій місцевості) з наданням доплати з «добровільної» їх згоди

Так, П. вчинив шахрайство з житловою нерухомістю за таких обставин: П. познайомився з Г. і, увійшовши донеї в довіру, пообіцяв останній свою допомогу в продажі належної їй частини будинку і допомогу в покупці нового житла. Через газету знайшов покупців на власність Г., при цьому ввівши її в оману щодо того, що знайшов їй будинок за нижчою ціною в сел. Боневичі Львівської обл., свідомо знаючи, що ніякого житла він не знаходив.

Здійснення угоди у присутності власника, з його згоди, але за умов, що останній в силу певних обставин не здатний був адекватно сприймати характер своїх дій (через алкогольну чи наркотичну залежність, через похилий вік тощо)

Так, протягом тривалого часу учасники злочинного угруповання (куди входили нотаріуси, ріелтори, працівники правоохоронних органів та ін.) знаходили самотніх людей, що зловживають спиртними напоями або страждають на наркотичну залежність, у власності яких знаходилися об'єкти нерухомості. Увійшовши в довіру до потерпілих, вони їх споювали, поставляли їм наркотичні засоби, психотропні речовини, забезпечували їжею. Коли потерпілі перебували у стані алкогольного або наркотичного сп'яніння, з ними уклалися угоди щодо продажу їх нерухомого майна. Представники організованої злочинної групи вживали заходів до незаконного привласнення даного майна в свою власність і подальшої його реалізації сумлінним набувачам. В цілому ними були незаконно звернені в свою власність 10 квартир.

Вчинення шахрайських дій з нерухомістю, власник якої помер або зник безвісті



Підробка документів, підтверджуючих факт смерті особи, щодо якої є підстави вважати її померлою, та відчуження майна добросовісним володільцям

Користуючись цим, шахраї підробляють свідоцтво про смерть (особа насправді може бути живою), або документи, що підтверджують факт безвісного зникнення особи, після чого виготовляють заповіт (за допомогою нотаріуса) і звертаються в державну нотаріальну контору за свідоцтвом про право на спадкування всієї нерухомості, що належала померлому. Звичайно після цього, щоб уникнути подальших ускладнень, нерухомість швидко продається.

Використання шахраями справжнього факту смерті особи, яка померла

Як приклад, в ході слідства було встановлено, що А. з метою викрадення квартир шахрайським шляхом в 2001 р. створив організовану злочинну групу, залучив до участі в її складі К. і нотаріуса. Шахраї знаходили квартири, власники яких померли, що підлягають передачі спадкоємцям за законом. Отримуючи інформацію про смерть господаря квартири, вони, зібравши необхідні анкетні та паспортні дані, виготовляли підроблений заповіт на користь А. Використовуючи його дублікат, А. звертався до нотаріуса і отримував свідоцтво про право на спадщину.

Шахраї навіть можуть минулими датами оформити шлюб із померлою собою, особливо коли в неї дійсно немає родичів.

Шахрайство вчиняється стосовно особи, яка має намір придбати нерухомість без виконання домовленостей

Оформлення права власності не на те житлове приміщення, яке демонструвалося покупцеві, а також неодноразові продажі одного і того ж об'єкта житлової нерухомості

Наприклад, довірливому громадянину показують розкішне житло у прийнятному районі. Він погоджується на покупку. А документи пізніше виявляються оформленими на однокімнатну квартиру на околиці.

Отримання грошей до оформлення документів

Звичайно покупець сподівається на добропорядність продавця та передає йому гроші до оформлення документів. При цьому розписка продавцем не надається, а свідки, як правило, відсутні.

Навмисне приховування інформації з метою подальшого визнання угоди недійсною

Будь-який злочин, як суспільно небезпечне діяння, можна охарактеризувати з різних сторін, у тому числі й з позиції вивчення факторів, що впливають на рівень злочинної поведінки суб'єкта, який вчиняє протиправні дії. Успіх розслідування, в першу чергу, забезпечується своєчасним виявленням причетних до злочину осіб і збором доказів, які б підтверджували їх винуватість. Проте без володіння правоохоронними органами інформацією щодо основних характеристик осіб, які вчиняють певні категорії злочинів, гарантувати цей успіх не завжди можливо, оскільки розслідування за таких умов здійснюється в умовах інформаційної недостатності.

Говорячи про соціально-демографічні властивості особи злочинця, що вчиняє шахрайство у сфері житла, слід сказати, що найбільший інтерес тут становить її освітній рівень, професія, наявність судимостів минулому тощо.

Потрібно відзначити факт високого освітнього рівня шахраїв, який, як він каже, не тільки вище, ніж у розкрадачів, але й перевищує рівень освіти більшості нашого населення. Підтвердженням цього є й дані, отримані нами під час вивчення кримінальних справ (проваджень) про шахрайства, пов'язані з нерухомістю. Так, у більшості випадків шахраї мали вищу освіту (багато з яких юридичну), у 10 % – неповну середню. Тоді як випадків вчинення злочину даної категорії особами, що не мали освіти, нами взагалі не

зустрічалось. Дана обставина свідчить про необхідність достатнього освітнього рівня в особи, що вчиняє зазначений злочин, адже освіченій людині легше увести в оману неосвічену. До того ж, ефективне здійснення свого злочинного наміру потребує від шахраїв (цієї категорії) належних знань у технології та психології операцій з нерухомістю. Саме це характеризує їх як фахівців з достатньо високим рівнем інтелекту. Вони добре орієнтуються в економічних та юридичних питаннях і досить швидко вступають у контакт з людьми.

Щодо професійної зайнятості, то вивчення кримінальних справ (проваджень) показало, що нерідко злочинці є засновниками ріелторських агентств та інших фірм, організацій, що здійснюють функції щодо супроводження правочинів з нерухомістю. Так, ріелтори мали відношення до вчинення шахрайства 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 % 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 %.

З цього видно, що здебільшого шахрайства, пов'язані з відчуженням об'єктів нерухомості, вчиняються службовими особами, представниками влади, підприємцями. Найбільший інтерес з точки зору застосування оперативно-розшукових заходів для виявлення особи шахрая, оскільки ці заходи зумовлені особистісними властивостями злочинця та характером операцій, що ним здійснюються. Крім того, базуючись на отриманих результатах, ми дійшли висновку, що кількість працюючих шахраїв перевищує кількість непрацюючих.

Судимість, у прямому значенні цього слова, не є ознакою або властивістю особи, але це правове поняття нерідко відбиває існування в особи антигромадських поглядів і тим самим визначає соціальні особливості людини. Згідно з даними, отриманими під час вивчення кримінальних справ (проваджень), можна сказати, що вчинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла, особою, що має судимість – скоріше виняток. Зокрема, кількість таких складає лише 7,5 %, тоді як у 92,5 % випадків шахраї не мали судимості.

Криміналістичне дослідження особи злочинця потребує розгляду її біологічних властивостей та ознак, таких як стать, вік особи, її фізичні властивості та ін. Віковий рівень шахраїв розподілився таким чином: 18-25 років – 13,7 %; 26-45 років – 55 %; більше 45 років – 31,2 %. Більшість шахрайств у сфері нерухомості вчиняють особи, які належать до вікової категорії від двадцяти шести до сорока п'яти років. Це можна пояснити тим,

що для вчинення злочину даної категорії, на відміну від інших, особа повинна мати певний життєвий досвід, знати психологію людей. Окрім того, люди в таких питаннях більше довіряють особам зрілого віку. Шахраї володіють і досить переконливо застосовують прийоми та методи психологічного спілкування, а саме: комунікабельність, вольові та інтелектуальні переваги, особливості міміки, жестикуляції, інтонації, зовнішній вигляд. Шахраї можуть впливати на свідомість потенційної жертви таким чином, що остання починає сприймати запропоновані інструкції як власні думки. А така довіра дозволяє шахраю виконати свій злочинний намір у повному обсязі. Для того щоб скласти про себе позитивне враження, шахраї нерідко демонструють зв'язок з впливовими особами, показують причетність до відомих фірм, організацій.

Необхідно звернути увагу на те, що шахрайство, пов'язане з відчуженням об'єктів нерухомості, нерідко вчиняється у складі групи. Підтвердженням цього є й дані, отримані нами під час вивчення кримінальних справ (проваджень). Так, злочини даної категорії у 40 % випадків вчиняються двома-трьома особами, у 30 % випадків – у складі більше трьох осіб.

Ознаки особи, яка вчиняє злочини щодо об'єктів нерухомого майна громадян, істотно відрізняються від ознак особи, що вчиняє інші злочини корисливої спрямованості. Під характеристикою такої особи слід розуміти сукупність соціально-демографічних, морально-психологічних та біологічних властивостей та якостей, що були надбані нею у ході соціалізації й утворюють суспільну небезпеку, сприяють вчиненню шахрайства у сфері обігу житлової нерухомості. Водночас вчинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, нерідко обумовлено віктимною поведінкою потерпілих. Останні стають потерпілими або через юридичну необізнаність і сприйняття злочину як цивільно-правового делікту, або коли бажають при здійсненні правочинів заощадити кошти і погоджуються на виконання незаконних дій.

Одним зі складових елементів криміналістичної характеристики шахрайства є й особа потерпілого. Умовно потерпілих від кримінальних правопорушень у сфері операцій з нерухомим майном можна поділити на п'ять груп:

- сумлінні особи, які недостатньо орієнтуються у питаннях цивільного, житлового законодавства, не достатньо обізнані щодо правил здійснення правочинів на ринку житла, прав та обов'язків учасників цивільно-правових операцій, не знають способів захисту від шахрайських посягань;
- пересічні громадяни, що стали потерпілими у зв'язку із певними життєвими обставинами, що не дозволяють особисто сприймати факт здійснення незаконних дій щодо їх нерухомості (особи, що перебувають у місцях позбавлення волі, у відрядженні, у зоні проведення антитерористичної операції тощо);
- потерпілі, які добре орієнтуються у питаннях правового регулювання режиму обігу нерухомості в Україні, але самі проявляють корисну заінтересованість

під час укладення угоди, намагаючись задовольнити свої потреби всупереч установленим правилам. Нерідко громадяни прагнуть набути різноманітні блага у незаконний спосіб, внаслідок чого самі зазнають шкоди від злочину;

- соціально незахищені верства населення;
- особи, що ведуть антисоціальний образ життя.

Як приклад – для досягнення поставленої мети організаторами банди розроблено злочинний план, на виконання якого її учасники здійснювали підшукування осіб, які володіли цінною житловою нерухомістю у м. Києві, вивчали їхні родинні та соціальні зв'язки задля усунення можливих перешкод в подальшому, схилили неблагополучних осіб до надмірного вживання алкоголю чи наркотичних речовин, викрадали людей, незаконно позбавляли їх волі, утримуючи примусово в ізоляції, залякували та застосували фізичне насильство, вимагали і примушували до укладення завідомо не вигідних цивільно-правових зобов'язань, а також позбавляли життя громадян шляхом їх умисного вбивства, наслідком чого був перехід права власності на майно членам організованої банди з отриманням грошової винагороди. У такий спосіб членами банди протягом 2013-2016 років організовано та здійснено ряд особливо тяжких злочинів, пов'язаних із незаконним заволодінням житлом та майном жителів м. Києва.

РОЗДІЛ 2: Особливості розкриття та розслідування кримінальних правопорушень, які вчинюються в процесі проведення операцій з об'єктами нерухомого майна

Вирішення організаційних питань, що виникають у процесі розслідування злочинів, є одним з найважливіших напрямків слідчої діяльності. Водночас створенню надійної організаційної структури має передувати оптимальне планування, управління й ефективна тактика розслідування.

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

- 1) отримання, вивчення та оцінка вихідної інформації про подію та співставлення її з типовими слідчими ситуаціями;
- 2) визначення завдань та напрямів розслідування залежно від слідчої ситуації, що склалася;
- 3) висунення версій;
- 4) визначення обставин, які необхідно довести;
- 5) визначення дій та заходів, спрямованих на вирішення завдань розслідування (їх вид, послідовність, організаційні і тактичні особливості здійснення);
- 6) визначення строків;
- 7) виконавці та їх координаційні дії;
- 8) виконавці контролю;
- 9) забезпечення використання окремих техніко-криміналістичних засобів (спецзасобівтощо) до проведення тих чи інших дій.

При цьому обов'язково слід враховувати динамічність процесу планування і можливість постійно доповнювати план позиціями, залежно від зміни ситуації, появи нових співучасників, отримання нових доказів.

Загальні версії, що висувуються на початковому етапі розслідування шахрайства стосовно об'єктів нерухомого майна громадян:

- 1) шахрайство щодо об'єктів нерухомого майна громадян мало місце за обставин, які повідомив потерпілий;
- 2) шахрайство щодо об'єктів нерухомого майна громадян мало місце, але за інших обставин;
- 3) вчинено інший злочин, спрямований на заволодіння правом на нерухоме майно громадян (наприклад, вимагання, вбивство);
- 4) ознаки шахрайства відсутні, заявник помиляється стосовно події, що відбулась.

Слідчі ситуації початкового етапу розслідування:

Шахрай відомий, є достатні фактичні дані, що свідчать про вчинення злочину саме ним



Відмінною рисою цієї типової ситуації є те, що шахрай, як правило, не приховується від органів слідства і суду, але нерідко заперечує свою провину. За таких обставин основним завданням слідчого є збір незаперечних доказів винності особи, запідозреної у вчиненні шахрайства. 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 інформаційних підрозділів Національної поліції України щодо встановлення даних про судимість. Якщо буде встановлено, що злочинець раніше засуджений, то необхідно:

- направити запити у виправну установу з постановкою конкретних питань щодо особи, стосовно якої є інформація про вчинення нею шахрайства, коло її спілкування, знайомства;
- витребувати особисту справу засудженого, картку індивідуальної виховної роботи з засудженим;
- отримати інформацію про особу шахрая відвідуванням виправної установи, бесідами з оперативним складом, працівниками виправної установи, засудженими тощо.

Загалом, основні тактичні завдання розслідування у зазначеній ситуації повинні вирішуватися проведенням таких слідчих дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів:

- допит потерпілого щодо обставин укладання угоди стосовно відчуження житла, його взаємин з шахраєм;
- проведення оперативно-розшукових заходів, спрямованих на одержання інформації про особу, що підозрюється у вчиненні шахрайства, його образ життя, встановлення його соціальних зв'язків;
- обшук житла підозрюваного з метою виявлення і вилучення предметів, документів та їх бланків, у яких відображено підготовку до вчинення шахрайства у житловій сфері та зафіксовано факти злочинної діяльності, огляд вилучених речових доказів (предметів, документів);
- 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;
- допит нотаріуса про обставини посвідчення угоди щодо відчуження житла та державної реєстрації правочину;
- допит працівників ДМС, ЖЕУ про обставини видачі різноманітних документів, необхідних для відчуження житла;

- 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;
- допит шахрая як підозрюваного про обставини злочину, взаємини з потерпілим тощо;
- проведення одночасних допитів між підозрюваним та іншими учасниками кримінального процесу;
- пред'явлення підозрюваного для впізнання потерпілому, свідкам (нотаріусу, працівникам ЖЕУ та ін.);
- призначення криміналістичних експертиз вилучених документів з метою встановлення подробиць, способу їх виготовлення, осіб, причетних до їх оформлення (почеркознавчої, техніко-криміналістичної експертизи документів, тощо), інших необхідних експертиз;
- оперативно-розшукові заходи, спрямовані на встановлення злочинних зав'язків підозрюваного з державними та приватними особами, які мають відношення до здійснення правочинів щодо житла; витребування характеристик на підозрюваних з місця роботи, місця проживання, установ відбування покарання;
- направлення запитів: а) у наркологічні та психіатричні установи з метою встановлення факту перебування підозрюваного на обліку; б) в ДІТ 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 справи;
- організація підбору та вивчення необхідного нормативного матеріалу безпосередньо слідчим (установчих документів, інструкцій, наказів, постанов, розпоряджень, законів, указів тощо);
- доручення працівникам оперативних підрозділів стосовно встановлення свідків, можливих співучасників, окремих фактів, інформації щодо підозрюваного, збирання вільних зразків для порівняльного дослідження тощо.

Шахрай відомий, але він переховується від слідства та суду



У зв'язку з тим, що особа шахрая 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 дій:

- 1) допит потерпілого та свідків щодо встановлення даних про злочинця та обставини вчинення злочину;
- 2) допит родичів, знайомих шахрая тощо стосовно встановлення місцезнаходження останнього;

3) ознайомлення особового складу територіального підрозділу Національної поліції з даними та прикметами особи, що вчинила шахрайство у сфері нерухомості, інформування про вчинений злочин територіальних підрозділів, які обслуговують прилеглі території, населення через ЗМІ;

4) направлення запитів до місць позбавлення волі (якщо шахрай раніше засуджений), де відбував покарання злочинець, з метою виявлення кола знайомств в установах виконання покарань (УВП);

5) встановлення працівниками оперативно-розшукових підрозділів спостереження за місцями, де може з'явитися злочинець;

6) перевірка за даними ДІТ, чи не затримувався шахрай раніше, чи не затриманий зараз іншим органом Національної поліції;

7) направлення запитів в органи, що ведуть обліки оперативно-пошукового та профілактичного призначення, з метою виявлення осіб, які вчиняли раніше злочини, пов'язані із незаконним відчуженням житла, аналогічними способами;

8) внесення необхідних даних про шахрая до алфавітної картотеки або журналу розшукуваних осіб, що знаходиться у черговій частині територіального підрозділу.

Якщо вказані заходи не сприятимуть встановленню особи шахрая, оголошується розшук, а провадження у справі зупиняється до встановлення злочинця. У разі встановлення та затримання шахрая подальші слідчі дії та оперативно-розшукові заходи здійснюються за аналогією зі слідчою ситуацією № 1.

Особа шахрая невідома

У цій ситуації інформація стосовно змісту самої угоди є достатньо повною, тоді як дані про особу шахрая не достатні. Основний напрямок розслідування визначається необхідністю закріплення матеріальних слідів, розшуку особи, яка вчинила злочин, 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.

Тактичні завдання у зазначеній ситуації вирішуються проведенням таких слідчих дій та оперативно-розшукових заходів:

1) допит потерпілого, свідків про прикмети злочинця, обставини укладання угоди, а також ознайомлення особового складу територіального підрозділу Національної поліції з прикметами розшукуваної особи;

2) встановлення оперативно-розшуковими підрозділами спостереження за місцями, де може з'явитися злочинець;

3) перевірка особи, що підозрюється у вчиненні шахрайства, за даними ДІТ;

4) огляд місця події та вилучення предметів та документів, що мають значення для справи;

5) детальний аналіз документів, що використовувалися при укладенні угоди щодо відчуження об'єктів нерухомості;

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.

У випадках, коли житло було незаконно відчужено особою, яка не є власником житла, джерелами інформації є документи, що залишилися у справах державної нотаріальної контори або приватного нотаріуса, паспорт справжнього власника житла. Щоб встановити факт укладення угоди шахраєм, а не власником житла, 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 шахраїв складаються суб'єктивні портрети, перевіряються за обліками сліди пальців рук, виявлені на документах. Матеріальні сліди у вигляді документів можна ефективно використовувати для розкриття шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомості, протягом тривалого терміну, адже технологічні та технічні засоби ведення Реєстрів, пов'язаних із укладанням правочинів стосовно об'єктів нерухомості, 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 відчуження житла. Це пояснюється великою кількістю людей, які звертаються за здійсненням правочинів. На нашу думку, уявні образи мають найбільшу інформативність протягом 10-15 діб.

За інших обставин напрям розшуку визначатиметься характером інформації, отриманої у ході проведення слідчих дій та оперативно-розшукових заходів.

Шахрай відомий, але його злочинні дії завуальовані під виглядом законних правочинів



Ця ситуація зумовлює істотні труднощі в розслідуванні і характеризується тим, що шахрай 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 житло обманом чи зловживанням довірою, та доведення обставини про виникнення в особи злочинного наміру заздалегідь. Разом з тим, труднощі під час провадження

розслідування шахрайств, пов'язаних з відчуженням приватного житла, які маскуються під законні дії, полягають у тому, що слідчому приходится 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.

Доказами умислу особи щодо вчинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомості, можна вважати:

- показання потерпілого стосовно: обставин укладання угоди, взаємин між ним та шахраєм, висловлених шахраєм своїх дійсних намірів щодо угоди;
- 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;
- предмети, документи та їх бланки, записи, вилучені у шахрая, які свідчать про злочинну діяльність;
- документи, вилучені з різноманітних установ, у яких відображено обставини, зміст яких розкриває фактичні наміри шахрая;
- результати прослуховування телефонних розмов;
- висновки криміналістичних експертиз про підробку 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 службові повноваження для сприяння у здійсненні цієї угоди, і яка була її роль в організації злочину.

Прикладом ситуації, що 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 злочину.

Умови подальшого провадження досудового розслідування залежать від слідчої ситуації, що склалася на цьому етапі. Аналіз вивчення кримінальних справ (проваджень) показав, що слідчі ситуації подальшого етапу розслідування шахрайства у сфері нерухомості, часто визначає позиція підозрюваного.

Підозрюваний повністю визнає свою вину

Дана ситуація створюється, передбачає вирішення таких завдань: встановлення обставин, що сприяли вчиненню злочину та прийняття заходів щодо їх усунення; збір даних, які характеризують особу шахрая; виявлення соціальних та злочинних зав'язків підозрюваного; визначення ролі кожного з співучасників і ступеня вини кожної особи, усунення протиріч у показаннях; оцінка та систематизація зібраних доказів; остаточне закріплення доказів, отриманих у ході розслідування; складання обвинувального акту та направлення його до суду.

Вирішити ці тактичні завдання можливо шляхом проведення наступних слідчих та процесуальних дій:

- 1) затримання інших співучасників (якщо злочин вчинено групою);
- 2) допитів свідків щодо питань, які не були з'ясовані на початковому етапі розслідування;
- 3) слідчий експеримент з метою встановлення навичок та здібностей підозрюваного здійснювати підробку документів, печаток, штампів тощо;
- 4) одночасних допитів підозрюваного зі свідками, співучасниками злочину, з потерпілим з метою усунення протиріч; надання у порядку ст. 40 КПК України окремих доручень оперативним підрозділам щодо встановлення обставин злочину;
- 5) обшуків та тимчасового доступу до речей та документів, які не були вилучені на початковому етапі й мають важливе доказове значення;
- 6) призначення криміналістичних експертиз вилучених документів з метою встановлення підробки, способу їх виготовлення, осіб, причетних до їх оформлення;
- 7) направлення запитів у різноманітні установи з метою збору даних щодо підозрюваного тощо.

Як правило, кінцевим результатом даного етапу розслідування у зазначеній слідчій ситуації є складання обвинувального акту та направлення справи до суду.

Підозрюваний визнає свою вину частково

Слід зауважити, що часткове визнання вини може зумовлюватися спробою уникнути кримінальної відповідальності за більш тяжкі наслідки. Як правило шахраї визнають свою вину у тій частині, що беззаперечно її доводить, де існують достовірні докази, які неможливо спростувати.

У цілому алгоритм дій слідчого у разі виникнення вказаної слідчої ситуації складається з тих самих заходів, як і у попередній. Між тим, найбільші зусилля необхідно спрямовувати на отримання незаперечних доказів, що підтверджують вину особи, особливо в тій частині, яку шахрай не визнає. Якщо злочинець не погоджується з тим, що шахрайство у сфері нерухомості, було вчинено у складі групи, слід провести оперативно-розшукові заходи, спрямовані на встановлення інших співучасників, з'ясувати роль кожного у вчиненні злочину даної категорії та взаємини між ними. До того ж, доцільно перевірити і версію, чи не існує тиску з боку інших співучасників на особу, яка заперечує їх участь у вчиненні шахрайства. У цій ситуації основним завданням слідства є також і перевірка алібі, яке підозрюваний висунув на свій захист.

Підозрюваний, бажаючи уникнути відповідальності, не визнає свою вину або взагалі відмовляється давати показання, спираючись на ст. 63 Конституції України

У зазначених ситуаціях особою, яка проводить розслідування, здебільшого приймається рішення про закриття кримінального провадження за різними підставами. Ця обставина зумовлена тим, що підозрюваний, відмовляючись від давання показань та від участі у деяких слідчих діях (слідчий експеримент, відібрання зразків для порівняльного дослідження тощо), з одного боку – обмежує доступ слідчого до різноманітних джерел інформації, а з іншого – приховує важливу (відому лише йому) інформацію, і надає хибні відомості, намагаючись заплутати хід розслідування, тобто протидіє йому. Через це, проведеними оперативно-розшуковими заходами та слідчими діями, не завжди можливо довести в повному обсязі вину шахрая.

Вказані чинники зумовлюють нагальну потребу у комплексному застосуванні певних заходів. По-перше, заходів, які спрямовані на нейтралізацію такої протидії шляхом:

- передачі кримінального провадження слідчому, який має досвід з розслідування таких шахрайств, в тому числі у складі слідчих (слідчо-оперативних) груп;
- ретельного і своєчасного закріплення показань свідків, потерпілих, і вилучення предметів документів, які можуть бути речовими доказами;
- проведення слідчих дій із застосуванням криміналістичної техніки, з метою додаткової фіксації ходу слідчої дії, і одержаних результатів;
- відповідної взаємодії між слідчим та працівниками оперативних підрозділів і особами, котрі оформлювали документи щодо відчуження об'єктів нерухомості;
- виявлення за допомогою оперативно-розшукових заходів фактів, що свідчать про причетність особи до вчиненого злочину.

По-друге, необхідно ретельно перевірити, проаналізувати і спростувати аргументи підозрюваного про його невинність, шляхом проведення слідчих дії та оперативно-розшукових заходів, характерних для попередніх ситуацій. Водночас, особливу увагу необхідно приділяти оперативно-розшуковим заходам, спрямованим на отримання інформації щодо особи підозрюваного, а саме: його психічний стан, соціальні та злочинні зв'язки, відомості про судимість, його поведінку на досудовому слідстві по інших справах, а також зловживання спиртними напоями та наркотичними засобами тощо.

Діяльність з розкриття та розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, неможлива без налагодженої скоординованої взаємодії між слідчим та іншими учасниками кримінального судочинства, організації чітко спланованих заходів, спрямованих на встановлення злочинця і доведення його провини.

Задля досягнення завдань кримінального судочинства слідчий взаємодіє з різними суб'єктами, представниками установ, підприємств, організацій як державного рівня, так і приватних структур. Взаємодія слідчого із суб'єктами, які відносяться до правоохоронної системи, є основною і спрямована на раціональне поєднання СРД, НСРД та ОРЗ, що здійснюються властивими для кожного з них засобами, способами та методами.

Шляхом ОРЗ або НСРД можна встановити як хронологічну послідовність обставин події, так і планування нових злочинних дій з боку шахраїв.

Як зазначалось раніше, шахрайство, пов'язане з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян здебільшого вчиняється у складі групи, діяльність якої спрямована на неодноразове вчинення злочинних дій, спрямованих на незаконне заволодіння нерухомістю. У зв'язку з цим позитивною повинна стати на практиці реалізація матеріалів ОРС щодо фіксації додаткових фактичних даних про протиправні діяння окремих осіб та груп, які засвідчують наявність в їх діях ознак злочину. Особи, які вчиняють шахрайство стосовно об'єктів нерухомого майна громадян, ведуть постійний обмін інформацією із співучасниками, близькими особами, державними та приватними органами, які надають допомогу у реалізації злочинного умислу. В основному таке спілкування здійснюється через мобільний зв'язок. Однак нерідко співучасники з метою конспірації уникають розмов через транспортні телекомунікаційні мережі та мають зустріч в задалегідь обумовлених місцях у задалегідь обговорений час. Такими місцями здебільшого стають або місця великого скупчення людей (щоб в натовпі не привертати увагу), або навпаки – безлюдні об'єкти (кладовища, недобудови, «конспіративні квартири» тощо). Підвищити рівень інформаційного забезпечення щодо протидії злочинам проти власності можна за рахунок використання: глобальних телекомунікаційних мереж; багатофункціональних систем реєстрації документування, зберігання і відтворення мовленнєвої інформації і зображень телефонними (аналоговими, цифровими), радіо-, відео- та іншими каналами зв'язку; нових сервісів стільникових операторів (місце розташування абонента за номером стільника);

геолокаційних Інтернет-телекомунікаційних сервісів («FourSquare»); соціальних мереж; веб-камер; мобільних систем безпеки (3rd-i) тощо.

У зв'язку із підготовкою, вчиненням та приховуванням низки шахрайств у сфері нерухомості через використання електронно-обчислювальних машин, систем та комп'ютерних мереж і мереж електрозв'язку зростає роль взаємодії із Департаментом кіберполіції Національної поліції України. Через низку функціональних обов'язків вказана служба вживає передбачених чинним законодавством заходів зі збирання й узагальнення інформації, що становить оперативний інтерес, у тому числі об'єктів сфери телекомунікацій, інтернет-послуг, банківських установ і платіжних систем з метою попередження, виявлення та припинення кримінальних правопорушень.

Взаємодія слідчого з оперативними підрозділами здебільшого відбувається під час проведення СРД та НРСД як за дорученням слідчого, так і в рамках реалізації матеріалів оперативно-розшукової діяльності. Найбільш ефективною й оптимальною формою взаємодії в рамках розслідуваного провадження є також спільна робота в складі слідчо-оперативної групи. Особливу актуальність такий вид взаємодії набуває при розслідуванні шахрайств, вчинених групою осіб або організованим злочинним угрупованням.

Прикладом ефективної діяльності СОГ в рамках розслідування шахрайства, вчиненого організованим злочинним угрупованням, може слугувати такий випадок. Так, злочинці розгорнули достатньо активну діяльність, спрямовану на заволодіння нерухомим майном громадян, які тимчасово покинули свої домівки через виїзд закордон. Інформацію про відсутність власників такої нерухомості організованій групі надавали представники ЖЕКів (ОСББ), сусіди або родичі (шляхом входження у їх довіру або за винагороду). Від останніх шахраї отримували ключі від житла (які на всяк випадок залишали володільці житла) та підробляли документи, необхідні для продажу нерухомого майна. У деяких випадках шахраї навіть виявляли у житлі потерпілого (у сейфі, шафі) оригінали таких документів. Від імені власника житла (із застосуванням високоякісних засобів маскування) здійснювалася угода щодо купівлі-продажу житла, яке перепродавалося декілька разів. Злочини вчинялися членами організованого злочинного угруповання на території декількох міст. Відповідно, для розслідування даного кримінального провадження було створено слідчо-оперативну групу, за результатами діяльності якої було проведено успішну тактичну операцію, внаслідок якої затримано всіх учасників угруповання, серед яких виявилися навіть нотаріуси.

У ході розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, виникає необхідність збирання та закріплення доказів із речових джерел, без яких встановлення об'єктивної істини є неможливим. Як свідчить практика, найпоширенішою та найбільш трудомісткою СРД, спрямованою на вилучення інформації з матеріальних джерел, є обшук.

Процес вчинення шахрайства супроводжується використанням великої кількості документів, які необхідні для оформлення угод з нерухомістю. З одного боку, доказове значення таких документів може полягати у змістовній частині та відображати процес здійснення правочину щодо нерухомості. З іншого – документи можуть бути речовими доказами і безпосередньо використовуватися шахраями для досягнення злочинного результату.

Як показав аналіз кримінальних проваджень у справах щодо шахрайства, вчиненого стосовно об'єктів нерухомого майна, в основному **підлягають огляду та вилученню такі документи:**

У приватного нотаріуса або в державній нотаріальній конторі:

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

2) договір-завдаток між покупцем і продавцем;

3) документи, що посвідчують право власності на об'єкт відчуження, зареєстрованого в реєстраційній службі. Це може бути Свідоцтво про право власності, Свідоцтво про право на спадщину за законом або Свідоцтво про право на спадщину за заповітом, договір купівлі-продажу, договір дарування, договір міни або рішення суду про визнання права власності. Даний документ обов'язково повинен бути у оригіналі та із відповідною відміткою про його реєстрацію у єдиному реєстрі речових прав на нерухоме майно [85].

4) у разі, якщо неповнолітні діти до 18 років є співвласниками або знаходяться на реєстрації, – дозвіл опікунської ради;

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

6) якщо особа нерезидент – довідка про легальне місцезнаходження та ідентифікаційний код;

7) довідка про кількість зареєстрованих осіб у квартирі (отримується у ЦНАП);

8) копії паспортів та ідентифікаційного коду покупця та продавця;

9) довідка про склад сім'ї;

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

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

Слід зауважити, що у зв'язку зі змінами законодавства може відпасти необхідність у необхідності надання нотаріусу довідки з БТІ. Так, починаючи із 2013 року, реєстрація права власності проводиться у єдиному електронному

реєстрі, до якого мають доступи нотаріуси, тому, відповідно, нотаріус самостійно заходить у реєстр і перевіряє реєстрацію у ньому. У випадку ж, якщо право власності було набуто та зареєстроване до 2013 року в БТІ, в такому випадку нотаріусу потрібне документальне підтвердження цієї реєстрації, що і являє собою Інформаційна довідка з архіву БТІ. Крім того, необхідно вивчити інформацію у книзі реєстрації нотаріальних дій, у якій відображено факт укладання угоди у вигляді підписів продавця та покупця.

У Центрі надання адміністративних послуг (ЦНАП) у районі, де знаходиться об'єкт нерухомості:

- 1) запит нотаріуса, який оформлював угоду щодо нерухомості;
- 2) документи, що посвідчують особу замовника адміністративних послуг, заява та документи до неї (наприклад, про надання інформації про кількість зареєстрованих осіб);
- 3) журнал, який ведеться за формою, встановленою уповноваженим органом.

У фірмі, яка надає послуги ріелторів:

- 1) договір про надання посередницьких послуг;
- 2) розписки про виконання певних вимог, записи, виконані власноручно «клієнтом», який внаслідок виявився шахраєм;
- 3) журнали обліку, книги обліку, інші журнали;
- 4) копії договорів оренди тощо.

В опікунській раді в органах опіки та піклування району:

- 1) звернення (заява на отримання дозволу);
- 2) копії паспорти батьків (осіб, які зверталися за дозволом);
- 3) копія свідоцтва про шлюб;
- 4) довідки про працевлаштування та доходи батьків;
- 5) свідоцтво про народження дитини;
- 6) виписка з поліклініки дитини або довідка з садка, школи (за віком дитини);
- 7) правовстановлюючий документ на нерухомість (яка є предметом договору або та, в якій дитина прописана);
- 8) документи на продавану і куповану квартиру, а також довідки-характеристики та технічні паспорти на обидві квартири;
- 9) витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно;
- 10) довідка за формою з ЖЕКу.

У житлово-експлуатаційній установі (або ОСББ):

- 1) угода з ЖЕК про надання житлово-комунальних послуг;
- 2) заява про звернення для отримання довідки про склад сім'ї;
- 3) копія фінансового особового рахунку на квартиру з позначкою про наявність або відсутність заборгованості за комунальними послугами;
- 4) довідка про відсутність заборгованості з квартплати, електроенергії (філії міськенерго), стаціонарного телефонного зв'язку (філії «Укртелекому») тощо.

У районному відділі державної міграційної служби:

- 1) копія паспорта особи;
- 2) копія листа-вибуття;

3) різноманітні заяви (про виписку з квартири, про втрату паспорта та видачу нового паспорта тощо).

Шахраї нерідко використовують комп'ютерну техніку для підготовки проектів різних підроблених документів, зберігання відео- або фотофайлів, ведення переговорів в мережі Інтернет і електронною поштою, відвідування соціальних мереж. В пам'яті комп'ютера можуть бути адреси потенційних жертв, графічні зразки бланків тощо. Крім того, на флеш-карті мобільного телефону також може зберігатися значна кількість інформації про контакти, зв'язки тощо. Тому така інформація, безсумнівно, становить інтерес для слідства. Законодавець передбачає процес вилучення матеріальних об'єктів та інформаційних джерел не тільки під час проведення обшуку, а й під час інших СРД, НСРД, а також під час виконання заходів забезпечення кримінального провадження, у ході яких вилучається велика кількість документів й інформації, що міститься на електронних носіях (жорстких дисках, комп'ютерах, серверах, мобільних телефонах). Ці дані можуть відігравати велику роль для перевірки слідчих версій щодо особи, яка вчинила шахрайство, її причетності до вчинення злочину та інших обставин, які мають значення для встановлення об'єктивної істини.

ВИСНОВОК

Кримінальні правопорушення у сфері проведення операцій з нерухомим майном мають свої особливості, які необхідно враховувати при розкритті та розслідуванні даних злочинів. З'ясувавши правовий режим регулювання правочинів у сфері обігу нерухомості було встановлено, що факторами, які зумовлюють вчинення шахрайських посягань у цій сфері, є: а) складна й багатоступенева процедура здійснення правочинів із нерухомістю; б) наявність законодавчих прогалин та неврегульованість окремих правових норм у питаннях здійснення правочинів з нерухомістю, а також колізійність норм щодо поновлення порушених прав відносно нерухомості; в) намагання окремими суб'єктами протиправно, з порушенням законодавства, здійснити такі правочини поза офіційним контролем із приховуванням від контролюючих органів її значимих параметрів; г) підвищений попит на об'єкти нерухомості великих міст і можливість отримання значної матеріальної вигоди внаслідок укладання незаконних угод; д) своєчасне корегування схем й способів злочинної діяльності залежно від зміни законодавчого регулювання ринку нерухомості. В більшості випадків предметом досліджуваного злочину, в основному, є житло, що знаходиться у регіонах з розвинутою економікою, великою кількістю населення та добре розвинутим будівельним комплексом, де нерухомість користується попитом. Водночас, специфіка шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, обумовлена його тривалим характером та розтягнутістю у часі та просторі. Зокрема, дії з незаконного заволодіння приватним житлом починаються зі збирання у різних місцях низки документів, необхідних для укладення угоди з подальшим нотаріальним посвідченням договору та його державною реєстрацією, а закінчуються безпосереднім заволодінням житлом та правом на нього. Кожна з таких дій складає певну послідовність, із кінцевою метою – заволодіти правом на житло чи грошима від його продажу.

Розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян супроводжується тісною взаємною співпрацею слідчого з низкою суб'єктів як правоохоронної системи, так і установами, підприємствами й організаціями, діяльність яких пов'язана з видачею документів для здійснення правочину та безпосереднім супроводженням угод щодо нерухомості тощо. Така взаємодія здійснюється як в процесуальній, так і не процесуальній формі.

ДОДАТКИ

Додаток 1

ПРОТОКОЛ прийняття заяви про вчинене кримінальне правопорушення (або таке, що готується)

Місто (сел.) _____ «__» _____ 20__ року

(слідчий, прокурор, інша службова особа, уповноважена на прийняття та реєстрацію заяв і повідомлень про кримінальні правопорушення, найменування органу, прізвище, ініціали)

у присутності осіб:

_____ (їх прізвище, ім'я, по-батькові, дата народження та місце проживання)

яким заздалегідь повідомлено про застосування технічних засобів фіксації, умови та порядок їх використання:

_____ (характеристики технічних засобів фіксації та носіїв інформації, які застосовуються при проведенні процесуальної дії, підписи осіб)

з дотриманням вимог статей 60, 104, 214 КПК України прийняв усну заяву від:

_____ (прізвище, ім'я, по батькові, рік народження, посада, місце роботи і проживання заявника, контактний телефон, документ, що посвідчує особу)

про

_____ (кримінальне правопорушення)

Гр. _____ попереджений про
(прізвище, ініціали заявника)
кримінальну відповідальність згідно зі ст. 383 КК України за завідомо неправдиве повідомлення про вчинення злочину.

Гр. _____ роз'яснено права заявника відповідно до
(підпис заявника)
ст. 60 КПК України:

- 1) отримати від органу, до якого він подав заяву, документ, що підтверджує її прийняття і реєстрацію;
- 2) подавати на підтвердження своєї заяви речі і документи;
- 3) отримати інформацію про закінчення досудового розслідування.

Гр. _____ заявив:
(прізвище, ініціали)

_____ (підпис заявника)

ЗМІСТ ЗАЯВИ:

1. Обставини події (дата, час, місце): _____

2. Яку матеріальну шкоду завдано протиправними діями, на яку суму, яким способом злочинці заволоділи майном (проникнення у житло чи інше приміщення, напад, вимагання, обман чи зловживання довірою); якщо проникнення, то яким шляхом (злам запірних пристроїв, підбір ключа, виставлення вікна, через квартиру, іншим способом); яке майно викрадено, де воно знаходилося, наявність документів, які підтверджують придбання і вартість втраченого майна, його прикмети, коли і де придбано: _____

3. Чи застосовувалося фізичне насильство або погроза його застосування, у чому це конкретно виявилось, які предмети (ніж, пістолет, газовий балончик, палиця тощо) використовувалися під час нападу? Якщо було вимагання майна чи права на нього або вчинення будь-яких дій майнового характеру з погрозою застосування насильства, заподіяння тілесних ушкоджень, пошкодження майна тощо, то в чому конкретно виявилися ці дії?

4. Чи заподіяні кому-небудь тілесні ушкодження, до якого медичного закладу звертався, де він розташований, чи перебував на стаціонарному або амбулаторному лікуванні? _____

5. Чи бачив особу, яка вчинила кримінальне правопорушення, чи може її впізнати, за якими прикметами? _____

6. Чи підозрюється хто-небудь у вчиненні кримінального правопорушення? Якщо так, то вказати з якої причини, а також відомості про цю особу: _____

7. Чи були очевидці вчинення кримінального правопорушення, що відомо про них? _____

Заявником зазначено:

(власноручно написати про ознайомлення та правильність викладених даних)

_____ (підпис)

_____ (ініціали, прізвище, заявника)

Заяву прийняв:

(слідчий, прокурор, інша службова особа, уповноважена на прийняття та реєстрацію заяв і повідомлень про кримінальні правопорушення, посада, підпис, прізвище, ініціали)

« ___ » _____ 20 __ року

Начальникові
УСР в Дніпропетровській області
ДСР НП України
полковнику поліції
Андрію ДАНИЛЯКУ

_____ р.н., _____
Освіта _____
місце народження _____
місце роботи _____
Проживає _____
прописаний (на) _____
тел _____

Зміст ст. 63 Конституції України роз'яснено за текстом _____
(Згідно ст. 63 Конституції України особа не несе відповідальності за відмову давати показання або пояснення щодо себе, членів сім'ї чи близьких родичів, коло яких визначається законом)

ПОЯСНЕННЯ

Опитав:
оперуповноважений УСР
в Дніпропетровській області ДСР НПУ
майор поліції

Сергій ІВАНОВ

Начальникові
УСР в Дніпропетровській області
ДСР НП України
полковнику поліції
Андрію ДАНИЛЯКУ

РАПОРТ

Доповідаю, що співробітниками 1-го відділу управління стратегічних розслідувань в Дніпропетровській області ДСР Національної поліції України зібрано матеріали відносно групи осіб, організатором якої є громадянин «З», які займаються шахрайськими діями з метою заволодіння нерухомим майном громадян.

Вказані дії підпадають під ознаки кримінального правопорушення передбаченого ч. 2 ст. 190 КК України, а саме: шахрайство, вчинене повторно, або за попередньою змовою групою осіб, або таке, що завдало значної шкоди потерпілому.

З урахуванням викладеного, керуючись положеннями пункту 3 розділу І пункту 11 розділу ІІ (пункту 13 розділу ІІ) Порядку ведення єдиного обліку в органах (підрозділах) поліції заяв і повідомлень про кримінальні правопорушення та інші події, затвердженого наказом МВС від 08 лютого 2019 року № 100, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 05 березня 2019 року за № 223/33194, прошу дати доручення зареєструвати мій рапорт в ІТС ІППІ (журналі ЄО) управління стратегічних розслідувань в Дніпропетровській області ДСР НПУ та прийняти рішення відповідно до статті 214 Кримінально процесуального кодексу України.

Оперуповноважений
УСР в Дніпропетровській області
ДСР НП України
майор поліції

Сергій ІВАНОВ

Додаток 4

**ДЕПАРТАМЕНТ
СТРАТЕГІЧНИХ
РОЗСЛІДУВАНЬ НАЦІОНАЛЬНОЇ
ПОЛІЦІЇ УКРАЇНИ**

**Управління стратегічних розслідувань
в Дніпропетровській області**

пр. П. Орлика, 11, м. Дніпро, 49069,

тел. факс (056) 732-15-38

____.____.2021 № _____

На № _____ від ____ . ____ . ____

Заступнику начальника ГУНП
в Дніпропетровській області –
начальнику слідчого управління
полковнику поліції
Олегу СЛІПЧУКУ

Шановний пане полковнику!

Направляю на Вашу адресу матеріали ЄО № _____ від __.__.____,
зібрані відносно групи осіб за фактом вчинення шахрайських дій, для
прийняття рішення в порядку ст. 214 КПК України.

Додаток: матеріали на __ аркушах.

**З повагою
начальник
полковник поліції**

Андрій ДАНИЛЯК

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Житловий кодекс. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>.
2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відповідальності за злочини, вчинені злочинною спільнотою» від 04.06.2020 р. Голос України, від 26.06.2020 р. № 105.
3. Закон України «Про доступ до публічної інформації» від 13.01.2011 р. № 2939-VI. *Відомості Верховної Ради України*, 2011, № 32, ст. 314 (з наступними змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17#Text>.
4. Закон України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» від 06.12.2019 р. № 361-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2020, № 25, ст.171. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/361-20#n13>.
5. Закон України «Про Національну поліцію» від 02.07.2015 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 2. Ст. 124. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/580-19#Text>.
6. Закон України «Про оперативно-розшукову діяльність» від 18.02.1992 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 22. Ст. 303 (з наступними змінами та доповненнями).
7. Конституція України: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28.06.1996 року. Київ: Просвіта, 1996. 80 с. (із наступними змінами та доповненнями).
8. Кримінальний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*: кодекс від 05.04.2001 р., редакція від 25.09.2020 р. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text>.
9. Кримінальний процесуальний кодекс України. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Кримінального процесуального кодексу України» від 13.04.2012 р. № 4652-VI. Харків: Одиссей, 2012. 360 с.
10. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. Станом на 01.05.2012 р.; за заг. ред. В. В. Богатиря. Київ: Центр учбової літератури, 2012. 1024 с.
11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 2004 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127. URL: <https://zakon5.rada.gov.ua>.

Відомчі та міжвідомчі накази, інструкції:

1. 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 07.07.2017 р. № 575.
2. Про затвердження Інструкції з організації реагування на заяви і повідомлення про кримінальні, адміністративні правопорушення або події та оперативного інформування в органах (підрозділах) Національної поліції України: Наказ МВС України від 27.04.2020 р. № 357.
3. Про затвердження Інструкції про організацію проведення негласних слідчих (розшукових) дій та використання їх результатів у кримінальному провадженні: Наказ Міністерства внутрішніх справ України від 16.11.2012 р. № 114/1042/516/1199/936/1687/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0114900-12#Text>.
4. Про затвердження Положення про Департамент стратегічних розслідувань НП України: Наказ НП України від 23.10.2019 р. № 1077.
5. Про затвердження Положення про Національну поліцію: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2015 року № 877. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/877-2015-%D0%BF#Text>.
6. Про затвердження Порядку ведення єдиного обліку в органах (підрозділах) поліції заяв і повідомлень про кримінальні правопорушення та інші події: Наказ МВС України від 08.02.2019 р. №100.
7. Про затвердження Порядку взаємодії при розгляді звернень органів, що здійснюють досудове розслідування, прокуратури та виконанні запитів іноземних держав щодо виявлення та розшуку активів: Наказ МВС України від 20.10.2017 р. № 869.

Підручники, монографії, навчальні посібники, інші дидактичні та методичні матеріали і наукові видання:

1. Алікіна Н. Зловживання психологічними закономірностями. *Український юрист*. № 4, 2004. С. 42-45.
2. Безруков Д. В. Використання оперативно-технічних засобів щодо протидії злочинам проти власності підрозділам карного розшуку: дис. ... к. ю. н.: 12.00.09. Донецький юридичний інститут МВС України. Кривий Ріг, 2015. 230 с.
3. Бортун М. Взаємодія прокурора зі слідчим, слідчим суддею на стадії досудового розслідування. *Вісник національної академії прокуратури України*. № 4, 2013. С. 95-100.
4. Курман О. В. Методика розслідування шахрайства з фінансовими ресурсами: дис к. ю. н.: 12.00.09. Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2002. 227 с.
5. 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.

6. Попович В. М. Види кримінальних правопорушень, що вчиняються у сфері проведення операцій з об'єктами нерухомого майна. *Наука і правоохорона*. № 2, 2018. С. 201-207. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nip_2018_2_27.
7. Птушкін Д. А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян: дис. ... к. ю. н.: 12.00.09. МВС України, Дніпр. держ. ун-т. внутр. справ. Дніпро, 2018. 240 с.
8. Салтевський М. В. Криміналістика: підручник: У 2 ч. Ч. 2. Харків: Консум, 2001. 528 с.
9. Справа. Архів Апеляційного суду Львівської області за 1999 р.
10. Справа. Архів Апеляційного суду Львівської області за 2008 р.
11. Теоретичні та праксеологічні засади методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості: дис. к. ю. н.: 12.00.09. ПрАТ «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна академія управління персоналом». Київ, 2021. 260 с.
12. Чаплинський К. О. Організація і тактика слідчих дій при розслідуванні злочинів, учинених організованими злочинними угрупованнями: монографія. Донецьк: Юрид. акад. М-ва внутр. справ, 2004. 192 с.

Навчальне видання

Чаплинський Костянтин Олександрович
Мороз Віта Петрівна
Павлова Наталія Валеріївна
Богуславський Максим Григорович
Санакосв Дмитро Борисович

**ПРОТИДІЯ КРИМІНАЛЬНИМ ТА ІНШИМ ПРАВОПОРУШЕННЯМ
У СФЕРІ ПРОВЕДЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З ОБ'ЄКТАМИ
НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Методичні рекомендації

Редактори, оригінал-макет – *Є. В. Коваленко-Марченкова, А. В. Самотуда*

Підп. до друку 04.10.2022. Формат 60x84/16. Друк – трафаретний, цифровий.
Гарнітура – Times. Ум.-друк. арк. 2,33. Обл.-вид. арк. 2,5.

Надруковано у Дніпропетровському державному університеті внутрішніх справ
49005, м. Дніпро, просп. Гагаріна, 26, rvv_vonr@dduvs.in.ua