

МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ  
ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ВНУТРІШНІХ СПРАВ

**К. О. Чередник, К. О. Чаплинський**

**ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ  
МЕТОДИКИ РОЗСЛІДУВАННЯ  
ШАХРАЙСТВА НА РИНКУ  
НЕРУХОМОСТІ**

---

---

Монографія

---

---



Видавничий дім  
«Гельветика»  
2020

**Автори:**

**Чередник Катерина Олегівна** – начальник відділу державної експертизи Головного управління Держгеокадастру у Дніпропетровській області, кандидат юридичних наук.

**Чаплинський Костянтин Олександрович** – завідувач кафедри криміналістики, судової медицини та психіатрії Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ, доктор юридичних наук, професор, полковник поліції.

**Рецензенти:**

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

**В. Г. Дрозд**, доктор юридичних наук, доцент, Державний науково-дослідний інститут МВС України, начальник 3-го науково-дослідного відділу науково-дослідної лабораторії проблем правового та організаційного забезпечення діяльності Міністерства

**М. Г. Богуславський**, кандидат юридичних наук, підполковник поліції, Головне управління Національної поліції в Дніпропетровській області, оперуповноважений Управління стратегічних розслідувань

*Рекомендовано до друку рішенням Вченої ради  
Херсонського національного технічного університету  
(протокол № 6 від 27.01.2020 р.)*

**Чередник К. О.**

Ч-46 Теоретичні засади методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості : монографія / К. О. Чередник, К. О. Чаплинський. – Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2020. – 244 с.

ISBN 978-966-992-027-0

У монографії з урахуванням сучасного стану розвитку криміналістичної науки та правоохоронної практики визначено поняття й елементи криміналістичної характеристики шахрайства на ринку нерухомості, окреслено предмет шахрайського посягання, способи, знаряддя й слідову картину злочину, досліджено обстановку злочинного посягання, умови злочину та особу злочинця (членів ОЗГ) й потерпілого. Розкрито особливості організації розслідування шахрайства. Досліджено особливості аналізу первинної інформації та обставини, що підлягають встановленню. Запропоновано алгоритми дій слідчого у типових слідчих ситуаціях початкового та подальшого етапів розслідування. Наголошено на проблемних питаннях взаємодії слідчих і оперативних підрозділів у справах про шахрайства. Визначено комплекси тактичних операцій, спрямованих на видалення, дослідження та використання документальних джерел інформації про ознаки шахрайства на ринку нерухомості. Окреслено особливості подолання протидії та забезпечення безпеки учасникам, які потребують захисту у кримінальному провадженні.

Для науковців, викладачів, докторантів, 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.

УДК343.132:343.721:347.214.2(477)

ISBN 978-966-992-027-0

© К. О. Чередник, К. О. Чаплинський, 2020

## ЗМІСТ

Перелік умовних скорочень . . . . . 5

Передмова . . . . . 6

### РОЗДІЛ 1

Наукові засади криміналістичної характеристики шахрайства на ринку нерухомості . . . . . 9

1.1. Функціонування ринку нерухомості як сфера інтересів організованих злочинних угруповань. Предмет шахрайського посягання . . . . . 9

1.2. Обстановка та умови вчинення шахрайства на ринку нерухомості . . . . . 19

1.3. Способи вчинення шахрайств та типова слідова картина . . . . . 32

1.4. Характеристика особи шахрая (членів злочинного угруповання) та особливості віктимологічної поведінки потерпілих . . . . . 48

Висновки до розділу 1 . . . . . 65

### РОЗДІЛ 2

Організація початкового етапу розслідування шахрайства на ринку нерухомості . . . . . 67

2.1. Особливості початку досудового розслідування та коло обставин, що підлягають встановленню . . . . . 67

2.2. Типові версії та планування розслідування . . . . . 88

Висновки до розділу 2 . . . . . 109

### РОЗДІЛ 3

Тактичні операції при розслідуванні шахрайства на ринку нерухомості . . . . . 111

3.1. Теоретичні уявлення щодо проблем визначення комплексів тактичних операцій . . . . . 111

3.2. Тактичні операції, спрямовані на встановлення ознак організованості та викриття всіх учасників злочинного угруповання. . . . .	121
3.3. Комплекси тактичних операцій, спрямованих на вилучення, дослідження та використання документальних джерел інформації про ознаки шахрайства на ринку нерухомості . . . . .	150
3.4. Подолання протидії та забезпечення безпеки учасникам, які потребують захисту у кримінальному провадженні . . . . .	172
<i>Висновки до розділу 3.</i> . . . . .	192
<b>Висновки</b> . . . . .	195
<b>Бібліографічні посилання</b> . . . . .	201
<b>Додатки</b> . . . . .	227

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ГУНП	–	Головне управління Національної поліції
ДМСУ	–	Державна міграційна служба України
ЄРДР	–	Єдиний реєстр досудових розслідувань
ЗМІ	–	Засоби масової інформації
ЗУ	–	Злочинне угруповання
КК	–	Кримінальний кодекс
КПК	–	Кримінальний процесуальний кодекс
МВС	–	Міністерство внутрішніх справ
НДЕКЦ	–	Науково-дослідний експертно-криміналістичний центр
НП	–	Національна поліція України
НСРД	–	Негласна слідча (розшукова) дія
ОЗГ	–	Організована злочинна група
ОЗУ	–	Організоване злочинне угруповання
ОРЗ	–	Оперативно-розшукові заходи
ОРД	–	Оперативно-розшукова діяльність
ОМП	–	Огляд місця події
ОСББ	–	Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків
СБУ	–	Служба безпеки України
СОГ	–	Слідчо-оперативна група
СУ	–	Слідче управління
СРД	–	Слідчі (розшукові) дії
ЦК	–	Цивільний Кодекс

## ПЕРЕДМОВА

Сучасний стан ринку нерухомості в Україні характеризується активним розвитком та стрімкими темпами його зростання, особливо у великих містах, з одночасним різноманіттям способів придбання, відчуження та отримання об'єктів нерухомості у тимчасове користування, без законодавчого обмеження можливостей щодо кількісної складової реалізації такого права громадянами. Вказане не залишилося поза увагою злочинного середовища, особливо злочинних угруповань, які вчиняють кримінальні правопорушення із застосуванням різноманітних шахрайських схем.

За даними Генеральної прокуратури України щодо стану злочинності в Україні, за останні 5 років було внесено до ЄРДР заяв та повідомлень про вчинення шахрайств у сфері нерухомості: у 2014 р. – 1024, з них до суду з обвинувальним актом направлено 46 кримінальних проваджень; 2015 р. – 1142, з них обвинувальних актів – 35; 2016 р. – 1437, з них обвинувальних актів – 32; 2017 р. – 1251, з них обвинувальних актів – 50; 2018 р. – 1464, з них обвинувальних актів – 85, 2019 р. – 1496, з них обвинувальних актів – 79. Загальна кількість направлених за 5 років обвинувальних актів склала 248, що у відсотковому відношенні до загальної кількості облікованих за цей час заяв та повідомлень про шахрайства у сфері нерухомості (6318), склала всього 3,9%.

Водночас спостерігається і зростання фактів виявлення організованих груп і злочинних організацій, кількість яких становить: у 2016 р. – 136, 2017 р. – 210, 2018 р. – 288, 2019 р. – 304. І хоча офіційної статистики щодо шахрайств на ринку нерухомості, вчинених

злочинними угрупованнями (далі – ЗУ), в Україні не ведеться, аналіз судово-слідчої практики свідчить про активне їх зростання у цій сфері. 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 будівництва. Втім, оцінити реальні масштаби організованої злочинності на ринку нерухомості вкрай складно, так як більшість таких фактів залишається латентними. Вказане свідчить про низку проблем у сфері виявлення, розкриття й розслідування шахрайств на ринку нерухомості, особливо тих, що вчинені ЗУ, що зумовлює уникнення злочинців від справедливого покарання. Тому діяльність правоохоронних органів у цьому напрямі потребує відповідного покращення та удосконалення, адаптації до сучасних змін і новацій.

Наукове підґрунтя монографічного дослідження становлять основоположні роботи вчених, які зробили вагомий внесок у розробку методики розслідування злочинів, зокрема: В. П. Бахіна, Р. С. Белкіна, Є. В. Дехтярьова, В. Г. Дрозд, А. В. Іщенко, А. М. Кислого, О. Н. Колесніченка, В. О. Коновалової, В. В. Лисенка, В. Г. Лукашевича, Є. Д. Лук'янчикова, О. Л. Мусієнка, Т. В. Охрімчук, В. Л. Ортинського, М. В. Салтевського, О. Ю. Татарова, В. В. Тищенко, К. О. Чаплинського, Ю. М. Чорноус, С. С. Чернявського, В. Ю. Шепітька та інших.

Тактичне забезпечення розслідування злочинів, учинених ЗУ, та проблеми їх протидії, стали об'єктом дослідження таких учених, як: Ю. В. Абакумової, А. І. Аркуші, В. М. Варцаби, О. В. Головіна, С. Ф. Здоровко, В. П. Корж, Б. В. Лизогуба, М. В. Проценка, Б. В. Щур, О. В. Яцюк та інших.

Проблеми методики розслідування шахрайства із нерухомістю, кримінально-правові та кримінологічні аспекти у своїх роботах досліджували: А. В. Вавриш, О. В. Дикий, А. В. Микитчик, Р. А. Запорожець, Г. М. Чернишов та інші. З-поміж останніх праць з проблематики розслідування шахрайств, пов'язаних з нерухомістю, можна виокремити роботи: Н. В. Павлової «Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного із відчуженням приватного житла» (м. Харків, 2007 р.), І. М. Попової «Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла» (м. Київ, 2011 р.), Д. М. Андреева «Розслідування злочинів, спрямованих на заволодіння житлом» (м. Київ, 2013 р.), Д. А. Птушкіна «Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян» (м. Дніпро, 2018 р.), Н. О. Опанасенко «Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва» (м. Київ, 2018 р.).

Незважаючи на актуальність наукових розробок, необхідно зазначити, що в них досліджуються лише окремі сегменти ринку нерухомості. Проте, сфера інтересів ЗУ охоплюється достатньо широким спектром дій як на первинному, так і вторинному ринках нерухомості, кожен з яких має свою специфіку і потребує комплексного дослідження. Крім того, через постійні зміни у законодавстві, низка положень деякою мірою втратила свою актуальність, а окремі аспекти цієї проблематики потребують удосконалення й подальшого розвитку. Недослідженими залишаються питання міжнародного співробітництва і протидії розслідуванню, потребують удосконалення тактичні особливості розслідування, із застосуванням тактичних прийомів та комплексів СРД та НСРД, враховуючи організований характер злочинів досліджуваної категорії тощо.

Наведені обставини у своїй сукупності визначили актуальність окресленої проблематики, її наукову, теоретичну та практичну значущість й зумовили вибір теми монографічного дослідження.

## РОЗДІЛ 1

### Наукові засади криміналістичної характеристики шахрайства на ринку нерухомості

#### **1.1. Функціонування ринку нерухомості як сфера інтересів організованих злочинних угруповань. Предмет шахрайського посягання**

Ринок нерухомості є одним із найважливіших сегментів сучасної економіки, який впливає не тільки на економічний, а й на соціальний розвиток суспільства та держави. За роки незалежності він досяг високого рівня розвитку та складає ліву частку національного багатства держави [45, с. 586]. Втім, не дивлячись на досить розповсюджене вживання словосполучення «ринок нерухомості», законодавчо це поняття не закріплене. Це служить підґрунтям для дискусій у юридичній літературі навколо цієї категорії, адже наукова та навчальна література містить цілий ряд визначень ринку нерухомості.

Так, М. В. Коваленко та Л. М. Радванська вважають, що ринок нерухомості доцільно розглядати як систему відносин (прямих чи опосередкованих) між продавцями і покупцями (користувачами), яка діє на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та родових ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так

і фінансового ринків [82, с. 11]. На думку М. А. Капустюк, ринок нерухомості – це соціально-економічний сектор, який має регіональний розвиток і являє собою сукупність об'єктів нерухомості, економічних суб'єктів, які оперують на ринкові, процесів функціонування ринку, які включають в себе створення, використання та обмін об'єктами нерухомості [99].

Інші вважають, що «ринок нерухомості» – це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування [200]. До ринку нерухомості І. Балабанов пропонує віднести сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають при здійсненні операцій з нерухомістю [11].

Серед усіх розглянутих нами визначень найбільш змістовним уявляється позиція, згідно якої ринок нерухомості визначається як сукупність загальних комплексних взаємовідносин, які пов'язані зі створенням нових та управлінням (експлуатацією) вже існуючих об'єктів нерухомості, і безпосередньо процес переходу майнових прав на нерухомість [127].

На нашу думку, це визначення найбільш повно відображає механізми набуття та переходу прав на об'єкти нерухомості і охоплює не тільки операції, що здійснюються на вторинному ринку нерухомості, а й процедуру отримання права власності на новозбудований об'єкт. Адже процеси функціонування ринку нерухомості полягають, насамперед, у створенні, експлуатації та обігу прав на нерухомість.

Отже ринок нерухомості існує там і тоді, коли йдеться про набуття та передачу іншим суб'єктам прав власності на нерухомість через укладання різних цивільно-правових угод, визначених законом. Втім, залежно від виду ринку нерухомості та об'єкту, що до нього відноситься, процес набуття та передачі прав власності може істотно різнитися [214].

В загальному вигляді ринок нерухомості України поділяють на такі типи: ринок землі та інших природних ресурсів, ринок житла, ринок комерційної нерухомості (будівлі, споруди невикористаного призначення), ринок промислової нерухомості (виробничі будівлі і споруди) тощо [8].

У контексті даної проблематики, С. Фесак справедливо відзначає той факт, що класифікація об'єктів нерухомих речей є різною. Так, ЦК поділяє нерухоме майно на житлові будинки, будівлі, споруди тощо. Закон України «Про інвестиційну діяльність» поділяє нерухоме майно на будинки, споруди, устаткування та інші матеріальні цінності. У Державному реєстрі прав реєструються права на такі об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення: 1) житлові будинки; 2) квартири; 3) будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження цінностей, здійснення виробництва тощо; 4) споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій; 5) приміщення – частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами [197, с. 151].

В юридичній енциклопедії нерухоме майно за функціональним призначенням поділяється на: 1) земельні ділянки, призначені для забудови; 2) природні комплекси (для експлуатації); 3) споруди; 4) кімнати і квартири; 5) будівлі і приміщення під магазини і офіси; 6) приватні житлові будинки, дачі, котеджі в передмісті (із земельними ділянками); 7) виробничі приміщення, склади тощо [131].

Відповідно до цього, існують три основних типи нерухомості – це земля, житло та нежитлові приміщення [27, с. 201; 23].

Цивільним кодексом закріплено особливості правового режиму нерухомості: право власності та інші речові права

на нерухомість, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід та припинення підлягають державній реєстрації; набуття права власності на новостворене майно або набуття права власності за договором виникає з моменту державної реєстрації цієї нерухомості, або переходу права власності на неї до покупця тощо [204].

В розрізі цього, залежно від способу набуття прав на нерухомість, ринок нерухомості поділяють ще на первинний та вторинний.

Первинний ринок – це економічна ситуація, коли нерухомість як товар вперше надходить на ринок. Основними продавцями нерухомості в такому випадку виступають держава в особі своїх федеральних, регіональних і місцевих органів влади (за рахунок приватизації державних і муніципальних підприємств, житлових об'єктів і речових прав) і будівельні компанії – постачальники житловий або нежитловий нерухомості [123].

На вторинному ринку нерухомість виступає як товар, який раніше був у вжитку і належить певному власнику – фізичній або юридичній особі [124].

Первинний і вторинний ринки нерухомості є складовими єдиного ринку і є взаємозалежними. Між тим, певною мірою вони конкурують між собою, створюючи доступну цінову політику та пропонуючи більш вигідні умови для набуття прав на нерухомість.

Існують два принципово різні поняття, які відрізняють первинний ринок нерухомості: це об'єкти, ще не оформлені у власність. Тут у більшості випадків мова йде про недобудовані або щойно зведені будинки. Найбільш частими постачальниками об'єктів нерухомості є різні органи державної влади (з огляду на те, що ці органи беруть участь у приватизації об'єктів) та будівельні компанії [190].

Разом з тим, кожний з видів ринку нерухомості має свої особливі та закономірності розвитку і функціонування, на кожному з них діють різні суб'єкти, утворюються різні моделі ціноутворення.

Згідно зі ст. 331 ЦК України, право на новостворене нерухоме майно (будівлі, споруди) виникає з моменту завершення будівництва; з моменту його прийняття до експлуатації, якщо законом або договором передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації; з моменту державної реєстрації, якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає такій реєстрації [204].

При інвестуванні коштів у будівництво об'єктів нерухомості використовуються як механізми, чітко визнані законодавством (ФОН, ФФБ, ІСІ, емісія цільових облігацій підприємств), так і ті, що прямо не прописані у нормативно-правових документах, що регулюють інвестиційну діяльність у сфері будівництва об'єктів нерухомості (участь у ЖКБ та попередній договір купівлі-продажу). При чому, останні мають місце у 91% випадків [108, с. 8].

На вторинному ринку, як вже зазначалося, набуття права власності відповідно до ЦК України, пов'язано з: переданням майна, нотаріальним посвідченням договору та державною реєстрацією нерухомого майна. У свою чергу, право власності на нерухоме майно підлягає державній реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень», і тому у набувача за договором право власності на нерухомість виникає з моменту державної реєстрації цього права [204; 151].

Для повного розуміння механізму дій суб'єктів системи фінансових механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю на первинному ринку, слід зазначити, що суб'єктами такої системи є: довірители; управители; установники управління майном; забудовники; страхові компанії; контролюючі та наглядові органи (ДАБІ, органи санітарно-епідеміологічного та пожежного нагляду та ін.); емітенти сертифікатів ФОН та власники сертифікатів ФОН.

У свою чергу, основними учасниками вторинного 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 [169, с. 20].

Проведений порівняльний аналіз дозволяє дійти висновку, що у систему ринку нерухомості включаються відносини, що виникають:

- 1) в ході створення об'єктів нерухомості – між інвесторами, забудовниками та користувачами нерухомості;
- 2) в процесі обороту нерухомості – між продавцями і покупцями, орендодавцями та орендарями;
- 3) в процесі використання об'єктів нерухомості – між власниками і користувачами.

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 проєктів. Вони дають змогу мешканцям мегаполісів влаштувати власне життя так, щоб дім, і робота, і школа для їхніх дітей, пере-

бували 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 [201, с. 74].

Загалом ринок нерухомості характеризується як великий та недостатньо врегульований елемент економічної системи, що 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, інвестиційних проєктів у сфері будівництва [33, с. 36].

Не дивлячись на активне будівництво, особливо в містах-мегаполісах, спостерігається зниження рівня довіри у відношенні 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» проєкти з будівництва, ігноруючи при цьому великі будівельні компанії загальнонаціонального рівня.

З тих самих причин стабільним є попит на малогабаритне дешеве житло. Вторинний ринок житла приваблює своєю різноманітністю. На ньому представлено квартири різноманітних цінкових категорій і якості [116, с. 194].

Однак, і набуття прав власності в новобудові, і придбання об'єкта нерухомого майна на вторинному ринку, не завжди є законною процедурою і може здійснюватися всупереч інтересам учасників ринку нерухомості, із застосуванням обману та зловживання довірою, а також може кваліфікуватися за низькою норм КК України.

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 невіршених проблем, пов'язаних із здійсненням операцій з нерухомим майном та захистом прав громадян на ринку нерухомості. Так, щорічно в Україні реєструється понад 500 тисяч угод, пов'язаних з відчуженням об'єктів нерухомого майна, у яких приймає участь біля 3 млн. громадян. Проте, ринок нерухомості в Україні фактично залишається некерованим та неврегульованим. 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, мимоволі довіряються різним комерційним структурам і приватним особам, професійний статус яких не визначений [197, с. 151].

Факторами, які зумовили зростання злочинності на ринку житла, стали й криміналізація економічної сфери (у тому числі і такої, як ринок нерухомості) та комерціалізація кримінального середовища [6, с. 3].

Ринок нерухомості обрали сферою здійснення злочинної діяльності й організовані злочинні угруповання.

Проблема шахрайства на ринку нерухомості має комплексний характер, що зумовлюється багатьма факторами як організаційного, так і правового характеру. Саме тому значна частина юридичних наук і дисциплін покликані своїми науковими розробками та рекомендаціями сприяти ефективному розв'язанню проблеми боротьби зі злочинністю шляхом своєчасного та якісного запобігання, виявлення, розкриття та розслідування злочинів [50, с. 234].

Обґрунтованою є думка О.В. Дикого, що на ринку нерухомості активно діє так званий «кримінальний бізнес». Самі ж кримінальні аспекти нерухомості є часткою більш загальної проблеми – проблеми організованої злочинності. Це зумовлене 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. Разом з цим злочини на 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, реальною стає загроза латентної віктимізації населення, коли жертви злочинів масово не звертаються до правоохоронних органів в зв'язку з втратою до них довіри» [45, с. 590].

Отже, ринок нерухомості характеризується великою кількістю діючих на ньому суб'єктів, складними процедурами здійснення правочинів та широким спектром можливостей незаконно заволодіти об'єктами нерухомості. Характерним для ринку нерухомості є й різноманіття об'єктів, що ставить їх інтересом злочинних угруповань. Для правового тлумачення та правильної кваліфікації діяння, дуже важливо визначити статус об'єкту, з'ясувати, чи є цей об'єкт нерухомим майном і до якого саме виду він відноситься.

Говорячи про предмет шахрайського посягання, слід зазначити, що, відповідно до Пленуму Верховного Суду України від 25 грудня 1992 р. «Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності», об'єктом посягань, передбачених главою 6 КК України, є приватна власність, а предметом – майно, належне громадянам, у тому числі і житло (нерухомість). Крім того, як зазначено у постанові, предметом шахрайства може бути не тільки майно, але й право на нього [167, с. 131].

Між тим, далеко не всі науковці поділяють думку щодо віднесення права на майно до предмета злочинного посягання [89, с. 103; 20, с. 13]. Втім, в науці кримінального права

під предметом злочину розуміють будь-які речі матеріального світу, з певними властивостями яких закон про кримінальну відповідальність пов'язує наявність у діях особи ознак конкретного складу злочину або речі матеріального світу, впливаючи на які винна особа спричиняє шкоду певним суспільним відносинам [102, с. 93].

Слід погодитися з Н. В. Павловою, 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 шахрайства 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 незаконно придбається [137, с. 29].

При самовільному заволодінні об'єктом житлової нерухомості винний не набуває права власності, а таке діяння не може розглядатися в якості злочинів проти власності, а повинно бути кваліфіковано залежно від способу вчинення злочину за іншими статтями КК України. Для набуття майнових прав на об'єкт житлової нерухомості винному не залишається іншого способу, як спонукати або примушувати власника до передачі винному прав на майно, що за прямою вказівкою закону можливе лише шляхом шахрайства чи вимагання [46, с. 27].

Існують думки щодо віднесення до предмету злочинного посягання й грошових коштів. У розрізі цього, Н. В. Павлова критикує твердження О. В. Шарова, який вважає, що предметом злочинного посягання виступають грошові кошти, отримані в результаті продажу житла, яким вже заволодів злочинець [224, с. 190].

Виходячи з цього, вважаємо правильною позицію, що предметом шахрайського посягання на вторинному ринку нерухомості є нерухомість, право на яку придбається шляхом обману чи зловживання довірою [213].

Між тим, ситуація з визначенням предмету шахрайського посягання на первинному ринку нерухомості виглядає дещо інакше. 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 формі.

## 1.2. Обстановка та умови вчинення шахрайства на ринку нерухомості

Традиційно у криміналістиці сукупність умов, в яких відбувався злочин, називається «обстановка вчинення злочину». Обстановка вчинення злочину знаходиться у тісному взаємозв'язку і взаємозалежності із іншими елементами криміналістичної характеристики злочину, зокрема, особою злочинця та типовими наслідками вчинення злочинних дій (слідками), предметом злочинного посягання та способом його вчинення. Останній, у свою чергу, обирається із урахуванням обстановки вчинення злочину і конкретизується в залежності від реальних обставин, котрі можуть видозмінюватися під впливом застосованого способу та особливостей ходу злочинної події [238].

За різних часів обстановка вчинення злочину досліджувалася низкою вчених, зокрема: Т. В. Аверьяною, Т. С. Анненковим, Р. С. Белкіним, І. М. Букаєвим, В. Ф. Єрмоловичем, В. І. Куліковим, В. О. Образцовим, М. П. Яблоковим та ін. Між тим, єдиного погляду щодо її поняття, змістовної частини, а також кореляційних зв'язків обстановки з іншими елементами криміналістичної характеристики злочинів, з урахуванням умов сучасного стану розвитку злочинної діяльності, вчені так і не досягли [211].

Так, деякі вчені під обстановкою вчинення злочину розуміють систему взаємодіючих об'єктів, процесів і явищ, що характеризують умови місця і часу, речові, метеорологічні, фізико-хімічні та інші фактори, особливості поведінки учасників події та інші обставини об'єктивної дійсності, які впливають на спосіб і механізм вчинення злочинного діяння [3, с. 43].

На думку інших, обстановку вчинення злочину у криміналістичному аспекті слід розуміти як систему певним чином взаємодіючих між собою в конкретних умовах місця і часу факторів об'єктивної реальності, що обумовлюють спрямованість і хід поведінки людей в події злочину, а також детермінуючий характер, механізм і умови матеріального відображення, процесів і явищ, що відбуваються у вигляді характерної, відносно стійкої (для однотипних злочинів) сукупності слідів, дослідження яких дозволяє судити про суть того що відбулося [28, с. 46].

Порівняно з попередніми визначеннями В. Ф. Єрмолович визначив її як систему умов й обставин, яка обумовлена різного роду взаємодією між собою до, під час і після скоєння злочинів об'єктів (предметів), явищ, процесів за часом і місцем, а також суб'єктом злочинів та іншими особами, що впливають на настання злочинного результату й ухилення винного від кримінальної відповідальності та покарання [54, с. 180]. В. А. Динту розкриває зміст поняття обстановки злочину як системи даних, що відображає матеріальні, мікро-соціальні та морально-психологічні

умови підготовки, вчинення та приховування злочину [47, с. 8]. У свою чергу, А. М. Васильєв і М. П. Яблоков, даючи визначення обстановки вчинення злочинів, виділяють обов'язковими її елементами поведінку учасників та психологічні зв'язки між ними [26, с. 125].

Г. А. Матусовський криміналістичний аспект вивчення обстановки вчинення злочинів спрямовує на з'ясування впливу зовнішніх умов на механізм їхнього здійснення, приховування, утворення слідів. На його думку, обстановку вчинення злочину не можна зводити до сукупності безпосередніх фізичних умов, у яких діяв злочинець. Обстановка вчинення злочину охоплює більш широке коло явищ на певному об'єкті, де відбувається злочин. До таких можна віднести: 1) нормативно-правове регулювання; 2) майно, що перебуває у власності (управлінні) та його види; 3) структуру і профіль роботи підприємства, його ділові, виробничі та інші зв'язки; 4) технологічний процес, характер, вид виконуваних операцій; 5) документообіг, облік, звітність, контроль, охорона; 6) склад, службове становище працівників, їх професійні й особистісні якості, ділові та інші зв'язки між ними; 7) відношення працівників до цінностей і виробничих операцій; 8) діяльність працівників; 9) наявність різного роду недоліків у діяльності, контролі, обліку, охороні [125].

Ряд вчених вважає, що розслідування злочинів, особливо економічного спрямування, слід починати з аналізу нормативної бази й пов'язаних з нею слідів злочину, переходячи до вірогідних способів, а від них – до особи злочинця [118, с. 10].

Аналізуючи наукові дослідження, пов'язані із шахрайством у сфері нерухомості, ми побачили, що навіть серед вчених, які обрали вказану тематику, немає однотайності думок. Так, І. М. Попова розглядає обстановку вчинення шахрайства у сфері інвестицій у будівництво житла в контексті застосування норм фінансового регулятивного законодавства та пов'язаних

з ним норм кримінального й адміністративного законодавства [147, с. 60]. Н. В. Павлова, досліджуючи особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла, розглядає обстановку вчинення злочину, як на наш погляд, у дуже вузькому розумінні – через місце та час вчинення такого виду шахрайства [139, с. 31]. Д. А. Птушкін, досліджуючи шахрайство щодо об'єктів нерухомого майна громадян, взагалі оминув увагою такий важливий елемент криміналістичної характеристики [169].

Загалом, не вдаючись до тривалих дискусій, погоджуємося з С. Ю. Кросаревим, який зауважує, що набір елементів криміналістичної характеристики не може бути однаковим для різних видів злочинів, оскільки окремі елементи можуть бути криміналістично інформативні для одних категорій злочинів, і будуть малоінформативні для інших [107, с. 215].

Відносно злочинів, вчинених ЗУ, А. І. Аркуша наголошує, що організовану злочинну діяльність не можна розглядати і вивчати у відриві від традиційної злочинності, тому що злочини, скоєні ЗУ, містять багато спільного з аналогічними діяннями загальнокримінальної злочинності. Виходячи з цього, вчена стверджує, що криміналістична характеристика організованої злочинної діяльності в змістовному аспекті деякою мірою аналогічна криміналістичній характеристиці злочинів взагалі, маючи при цьому ряд специфічних особливостей [7, с. 26].

Специфіка шахрайств, вчинених ЗУ 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. Як показав аналіз дослідження, у більшості випадків ЗУ 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 тощо.

Загалом, обстановка вчинення злочину, вчиненого ЗУ, пов'язана з умовами, в яких змушені діяти ЗУ та складається із сукупності факторів, які є перепорою для здійснення злочинних задумів та злочинних дій. Як зазначає В. П. Корж, організатори злочинних груп у різних сферах економіки нерідко пристосовуються до часто повторюваних та приблизно однакових умов, до типових факторів у схожих умовах, а також типових факторів, що обумовлюють вибір способу вчинення злочину та приховування слідів. Внаслідок чого з'являється типовий почерк організованої злочинної діяльності, що складається під впливом певних факторів, що обумовлюють вибір засобів досягнення злочинних цілей [88, с. 245].

Не можна не погодитися з такою позицією, оскільки даний факт підтверджується й результатами нашого дослідження. Так, аналіз наявної емпіричної бази показав, що навіть при вчиненні злочинів у сфері нерухомості є «фаховість» напрямків діяльності ЗУ. Так, співвідношення шахрайств, вчинених на первинному та вторинному ринку нерухомості становить приблизно 1/3. При цьому, якщо на первинному ринку нерухомості характер дій в основному полягає у заволодінні коштами інвесторів, призначених для будівництва об'єктів нерухомості, то на вторинному ринку нерухомості спектр дій є набагато ширшим. На нашу думку, цей факт пов'язаний із різноманіттям цивільно-правових угод та можливостей отримання права на чужу нерухомість

у різний спосіб (спадкування, дарування, міна, купівля-продаж тощо). При цьому, мова йде не тільки про вчинення злочинним угрупованням шахрайських дій, але й більш тяжких злочинів – вимагань, вбивств тощо. Нерідко в межах злочинної діяльності відбуваються й обманні дії на вторинному ринку нерухомості, пов'язані з орендою як житлових, так і комерційних приміщень.

В розрізі цього, слід сказати, що обстановку вчинення шахрайства на ринку нерухомості ОЗУ не можна розглядати тільки в межах сукупності матеріальних (фізичних) умов, в яких діяв злочинець. Актуальною є потреба й у науковому вивченні об'єктивної обстановки, що склалася на первинному та вторинному ринку нерухомості, враховуючи правовий режим функціонування правовідносин у цій сфері та його вплив на визначення предмету злочинного посягання, обрання способу вчинення злочину, в наслідок якого утворюються певні сліди, вибір жертви злочинного посягання тощо.

Формуючи обстановку вчинення злочину, необхідно за основу брати інформативний критерій, виходячи з того, яким чином ті чи інші елементи можуть вплинути на хід розслідування та допомогти розкриттю злочину. Такими можуть бути: обставини і умови, що передували вчиненню злочину; обставини, що сприяли або перешкоджали вчиненню злочину; обставини, що свідчать про заздалегідь сплановане пристосування для вчинення злочину; фактори впливу обстановки на обрання способів, засобів вчинення злочину та жертви посягання; характер взаємодії суб'єктів під час вчинення злочинного посягання; умови місця та часу вчинення злочину.

Говорячи про умови, не можна залишати без уваги й економічні, соціальні, законодавчі аспекти, наприклад: умови, які складаються в результаті прийняття певних нормативно-правових актів, регулюючих обіг нерухомості; умови, пов'язані із придбанням, набуттям права на об'єкти нерухомості на первин-

ному та вторинному ринку; основні механізми залучення коштів у будівництво і ризику, яким піддаються вкладники (інвестори) та інші учасники; умови діяльності органів та організацій, котрі супроводжують угоди щодо нерухомості тощо.

Тобто, ми бачимо, що обстановка повинна розглядатися через сукупність факторів об'єктивного і суб'єктивного характеру, в яких діють суб'єкти злочину.

В контексті законодавчого регулювання слід зазначити, що положення Основного Закону України щодо охорони права власності втілені в різних галузях українського законодавства – в кримінальному, адміністративному, земельному, житловому, цивільному праві. Серед всіх галузей права норми цивільного права відіграють пріоритетну роль, оскільки саме вони визначають правовий режим окремих видів майна, порядок володіння, користування та розпорядження різними видами об'єктів власності, у тому числі й нерухомого майна громадян.

Так, згідно статті 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. 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 [151].

Стаття 6 зазначеного нормативно-правового акту визначає вичерпний перелік органів та суб'єктів, які здійснюють повно-

важення 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 [151].

Дещо в іншому аспекті розглядаються правовідносини, пов'язані із придбанням, набуттям права на об'єкти нерухомості на первинному ринку (новобудови). У галузі державного регулювання сфери житлового будівництва, зокрема стосовно механізмів його фінансування, останнім часом було розроблено багато законодавчих актів та постанов. Усі вони були спрямовані на врегулювання відносин між учасниками будівництва, захист прав основних інвесторів житлового будівництва – населення [30, с. 57].

Правові та організаційні основи містобудівної діяльності встановлені Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», де у ст. 25 йдеться про режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб та правила забудови територій. Зокрема, суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів. Крім того, право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації. У ст. 7 вказаного Закону також визначено, що надання (отримання), відмова у видачі чи анулювання (скасування) документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, здійснюється органами ДАБІ [166]. Втім, аналіз емпіричної бази та наявних наукових досліджень свідчить, що вказані органи, зловживаючи своїми службовими повноваженнями, нерідко видають дозволи всупереч закону та встановленим правилам.

Основним також є Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», який встановлює загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю [168].

Як ми вже зазначали, обстановка вчинення шахрайства на ринку нерухомості ЗУ характеризується активною підтримкою з боку державних структур та правоохоронних органів. У цьому контексті М.А. Погорецький зауважує, що понад 50% кримінальних доходів витрачається на підтримку кримінальних корумпованих зв'язків. Найбільш корумпованою в Україні є виконавча влада, яка посідає особливе місце серед гілок державної влади, оскільки забезпечує реальне втілення в життя законів та інших правових актів держави, практичне застосування всіх важелів її управлінського впливу на важливі процеси суспільного розвитку. Саме її представники мають можливість розпоряджатись грошима, нерухомістю, матеріальними цінностями, вирішувати питання щодо виділення земельних ділянок, оренди, видачі дозволів, ліцензій, кредитів під гарантії уряду і т. ін. [145].

Як показало дослідження, обставинці, в якій здійснюється шахрайство, вчинене на ринку нерухомості ЗГ, властиві такі умови:

- 1) наявність законодавчих прогалин та правових колізій при вирішенні тих чи інших питань, пов'язаних із набуттям, передачею прав на об'єкти нерухомого майна, придбанням об'єктів нерухомості в новобудові внаслідок будівництва;
- 2) недостатній контроль за діяльністю суб'єктів та органів, які супроводжують правочини з нерухомістю з боку контролюючих органів;

- 3) недотримання низки норм законодавства в сфері обігу нерухомості з боку суб'єктів, які супроводжують правочини щодо нерухомості, що призводить до неналежного забезпечення захисту прав і законних інтересів громадян, які є учасниками цивільно-правових відносин при укладанні різного роду угод щодо нерухомості;
- 4) неналежне виконання службових обов'язків особами, які відповідають за видачу різноманітних документів та дозволів, необхідних для здійснення правочинів, що призводить до порушення прав, а в низці випадків – до втрати права власності на об'єкти нерухомого майна;
- 5) не надання належної юридичної допомоги громадянам, які її потребують, та не роз'яснення питань, які є незрозумілими для них під час укладань угод цивільно-правового характеру;
- 6) активна підтримка злочинних структур, які вчиняють злочини у сфері нерухомості, з боку державних структур та правоохоронних органів;
- 7) поширена участь у складі ЗУ осіб та представників органів, які відповідають за супроводження правочинів з нерухомістю;
- 8) вчинення шахрайств на ринку нерухомості поряд з іншими злочинами (вбивство, вимагання та ін.);
- 9) неналежне та невчасне реагування правоохоронних органів на факти шахрайських дій на ринку нерухомості тощо.

Аналіз криміналістичної літератури показав, що всі вчені одностайні в одному – серед всіх пропонованих елементів обстановки вчинення злочину, місце і час є обов'язковими. Ці елементи входять до предмету доказування і є невід'ємною частиною об'єктивної сторони злочину.

Деякі вчені розглядають місце вчинення злочину й у географічному розумінні (широкому). На нашу думку, в цьому є сенс,

оскільки дані про специфіку регіону при розслідуванні шахрайств на ринку нерухомості, вчинених ЗУ, також можуть мати велике значення.

За даними О. М. Джужі, у деяких регіонах з високими значеннями абсолютних показників організованої злочинності прослідковується і високий коефіцієнт організованої злочинності у: Дніпропетровській, Харківській, Запорізькій, Полтавській областях та м. Києві. Водночас у таких регіонах як Донецька, Одеська, Луганська області коефіцієнт організованої злочинності є низьким і її стан може бути оцінений як цілком сприятливий [136, с. 11].

Через об'єктивні причини ми не мали можливості при вивченні кримінальних проваджень (справ) охопити всі регіони. Між тим, маємо констатувати, що Дніпропетровська, Одеська та Харківська області і м. Київ дійсно фігурують як регіони, в яких найчастіше діють ЗУ щодо незаконного заволодіння нерухомістю. При чому, у більшості випадків Дніпро, Київ та Харків виступали як очаги організованої діяльності.

Розповсюдження вчинення шахрайств, пов'язаних з нерухомістю, у великих містах, переважно у обласних центрах (94%) можна пояснити такими причинами:

- великі міста є фінансовими та промисловими центрами регіонів, в яких формуються та функціонують великі грошові обороти;
- рівень розвитку цивільно-правових відносин в галузі нерухомості у великому місті набагато вищий, ніж на периферії;
- у великих містах здійснюється активне будівництво та залучення фінансових потоків в розвиток мегаполісу;
- рівень доходів громадян, проживаючих у великому місті здебільшого більший, ніж у громадян з периферії;
- грошова вартість об'єктів нерухомості в мегаполісах є набагато вищою, чим у невеликих містах, що надає можливість

шахраям отримувати великі здобутки від продажу об'єктів нерухомості, право на які здобує злочинним шляхом.

Слід відзначити, що особливістю місця вчинення шахрайств у сфері нерухомості у вузькому розумінні є те, що комплекс дій із підготовки, вчинення та приховування злочину часто відбувається в декількох місцях. При цьому, шахрайські дії щодо заволодіння нерухомістю не завжди мають чітко окреслені межі місця вчинення злочину.

Д. М. Андреев також виявив особливість обстановки злочинів, пов'язаних із заволодінням житлом, яка полягає у розбіжності за часом та місцем протиправного впливу на потерпілого і заволодіння житлом, що обумовлено порядком набуття права власності на нього [4, с. 4].

Цей факт підтверджує й аналіз наявної емпіричної бази, який показав, що у 92% випадків шахрайства, пов'язані з нерухомістю, не мають чітко окресленого місця злочину. Так, у листопаді 2011 року ОЗУ визначило мету – шахрайським шляхом заволодіти житлом гр-на Р. Реалізуючи злочинні наміри та діючи згідно з розподілом ролей, Д., М. та С. обманом заволоділи паспортом Р. (старого зразка). 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 2011р. співучасник злочину Д., за невстановлених слідством обставин, отримав паспорт нового зразку 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 2002 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 сумлінного набувача Ж. було оформлено договір купівлі-продажу зазначеної квартири [140, с. 32; 181]. Наведений приклад свідчить про тривалість дій та різноманіття місць події при вчиненні злочинів даної категорії.

Вивчаючи кримінальні провадження (справи), ми виявили таку закономірність – якщо шахрайство вчиняється на первинному ринку нерухомості внаслідок будівництва, місцями події часто фігурують: будівельні майданчики – 98%, відділи продажу з нерухомості – 87%, органи, які видавали дозволи та посвідчували певні документи (ДАБІ, ДФС та ін.) – 61%, банківські установи – 14%, органи, що завідують фінансовими потоками від інвесторів – 19% тощо.

При шахрайстві на вторинному ринку нерухомості складається дещо інша ситуація. У 95% випадків місцем події виступали: приміщення державної нотаріальної контори або робоче місце приватного нотаріуса; місця розташування державних реєстраторів територіальних підрозділів центрів надання адміністративних послуг, відкритих при районних та міських адміністраціях – 12%; у 68% – органи опіки та піклування; ДМС – 19%, органи приватизації – 4%; органи державної влади – 14%; ЖЕУ – 16% та ін.

Час вчинення злочину може характеризуватися природними (пори року, нічний або денний час доби тощо), фізичними або



астрономічними (години, хвилини, секунди), календарними (день тижня, число, місяць, рік), соціальними чинниками (вихідні, робочі, святкові дні, фінансово-економічна криза, розклад руху транспорту та інші) тощо [221, с. 87].

На наш погляд, у даній категорії справ часові показники достатньо відносні. Про що свідчить й аналіз вивчення кримінальних проваджень (справ). У 28% випадків зустрічалося таке формулювання «більш точний час в ході досудового розслідування не встановлено» [178; 179].

Отже, шахрайства, пов'язані з нерухомістю, мають тривалий характер і складаються з ряду етапів, що мають місце у різні часові періоди. Втім, можна сказати, що основні дії з безпосереднього укладання угоди у 95% випадків вчиняється у будні дні в проміжок часу з 10.00 ранку до 19.00 вечора, що логічно пояснюється режимом роботи державних та приватних установ, які мають відношення до здійснення правочинів щодо об'єктів нерухомості.

### 1.3. Способи вчинення шахрайств та типова слідова картина

Спосіб вчинення злочину є центральним елементом механізму вчинення злочину і неодноразово розглядався у низці наукових праць. Між тим, залишається ряд невирішених питань щодо конкретних прийомів і операцій, спрямованих на підготовку, безпосереднє вчинення та приховування шахрайств на ринку нерухомості, вчинених злочинними угрупованнями.

Як правильно зазначає Д. В. Астаф'єв, безпосередній спосіб вчинення злочину є найважливішою сполучною ланкою між суб'єктивним злочинним задумом і об'єктивними наслідками злочинного діяння. В силу цього в результаті дії ефекту «двосторон-

нього відображення» саме спосіб вчинення злочину є основою всього механізму криміналістичного слідоутворення [9, с. 40].

Цю позицію підтримує й О. В. Ткач, який вважає, що спосіб вчинення злочину, який відбивається у слідах-наслідках є важливим джерелом відомостей про злочин і злочинну поведінку суб'єкта [193, с. 319].

Різними є позиції науковців і з приводу структури способу вчинення злочину. Між тим, не вдаючись до тривалих дискусій, наполягаємо на тому, що, при шахрайських посяганнях на права громадян відносно об'єктів нерухомості, особливо з боку ЗУ, має місце повноструктурний варіант способу. Специфіка вчинення злочину даної категорії унеможливає заволодіння майном (грошима) або правом на нерухомість, без попередньої підготовки. Приховування ж шахрайських дій та фальсифікація доказів становить систему забезпечення «життєдіяльності» ЗУ, та є одночасно формою протидії розслідуванню.

Загалом, способи вчинення шахрайств у сфері нерухомості багато в чому залежать від загальної обстановки, що склалася в державі, ситуації в конкретному регіоні, рівня нормативного забезпечення певних правовідносин, що регулюють здійснення правочинів щодо нерухомості, від особистісних якостей потерпілої сторони, а також від того, на якому ринку нерухомості вони відбуваються (первинному чи вторинному). Крім того, велику роль для визначення способів має вид та особливості укладання цивільно-правових угод, завдяки яким здійснюється правочин щодо одержання права власності на об'єкти нерухомості.

Наприклад, І. М. Попова, досліджуючи способи вчинення шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів в будівництво житла, дотримується принципу розподілу всіх незаконних дій, залежно від складових етапів цього процесу. На її думку, класифікація шахрайських дій має вирішити завдання розподілу всієї сукупності злочинних зазіхань на взаємопов'язані ланцюги,

що перебувають в ієрархічній підпорядкованості: 1) шахрайства на етапі залучення коштів інвесторів без наміру виконувати взяті зобов'язання щодо будівництва житла; 2) шахрайства, що вчиняють на етапі виконання взятих зобов'язань стосовно будівництва житла; 3) шахрайства, що вчиняють на етапі введення об'єкта будівництва в експлуатацію [147, с. 85].

С.С. Кузьменко також наголошує на тому, що злочини, пов'язані із будівництвом об'єктів нерухомості, мають достатньо широкі межі. Так, протиправні дії можуть початися з придбання земельної ділянки (у різний спосіб), а закінчитися введенням об'єкта будівництва в експлуатацію і державною реєстрацією права власності на нього. При визначенні способів він пропонує враховувати механізм інвестування коштів та суб'єктів, які беруть у цьому участь. При цьому, при інвестуванні коштів у будівництво об'єктів нерухомості використовуються як механізми, чітко визнані законодавством, так і ті, що прямо не прописані у нормативно-правових документах, що регулюють інвестиційну діяльність у сфері будівництва об'єктів нерухомості. Останні мають місце набагато частіше. Слідчо-судова практика показує, що шахрайство внаслідок таких механізмів, як ФОН, ФФБ та цільові облігації, зустрічається лише у 9% випадків, а схема ІСІ взагалі не використовується. Тоді як 91% випадків шахрайства вчинялися внаслідок застосування інших механізмів інвестування коштів у будівництво об'єктів нерухомості [108].

У свою чергу, Н.О. Опанасенко при дослідженні способів вчинення шахрайства у сфері будівництва, вчиненого організованими злочинними групами, виділила у способи такі дії: 1) укладення попереднього договору про резервування квартири, який фактично не дає право інвестору на одержання житла після завершення будівництва; 2) укладення неправомірної угоди щодо інвестування житлового будівництва за відсутністю необхідної дозвільної документації; 3) внесення до договору інвестування

житлового будівництва неправдивих відомостей щодо об'єкта інвестування; 4) укладання додаткових угод про внесення змін до основного договору інвестування будівництва; 5) приховування стійкої фінансової неспроможності юридичної особи; 6) здійснення подвійного продажу квартири в об'єкти житлового будівництва тощо [135, с. 9].

Зустрічаючи при вивченні матеріалів судово-слідчої практики справи даної категорії, ми відзначили характерні риси всіх способів, за допомогою яких вчиняється шахрайство на первинному ринку нерухомості. Серед яких:

- задалегідь продумані дії щодо заволодіння земельною ділянкою, на якій проводитиметься будівництво (як законним способом, так і шляхом самовільного захоплення) – 96%;
- отримання необхідних дозвільних документів на забудову (за допомогою підробки, фальсифікації даних або шляхом змови з державними органами) – 97%;
- активна рекламна діяльність та створення позитивного іміджу компанії-забудовника – 94,5%;
- добровільність укладання угоди та розуміння її змісту потерпілим, при цьому відсутність усвідомлення негативних наслідків у вигляді заволодіння грошима без наміру забудови – 87,5%;
- менший, у порівнянні з іншими видами шахрайств, психологічний вплив на свідомість потерпілого – 78%;
- наявність у потерпілого вибору у визначенні фірми-забудовника та самостійне прийняття рішення про придбання нерухомості за допомогою укладення договору з певною компанією – 84%;
- тривала імітація забудови з метою затягування моменту усвідомлення потерпілим факту обману 75%;
- вмале маскування шахрайських дій під законну підприємницьку діяльність та висунення вагомих аргументів

на свою користь у разі викриття 86%;

- посилання на форсмажорні обставини у разі невиконання зобов'язань, які заздалегідь були продумані шахраями тощо.

Дослідження робіт, присвячених способам вчинення шахрайства на вторинному ринку нерухомості, дозволяє сказати про різноманіття їх класифікацій. Так, Н. В. Павлова наводить узагальнену класифікацію дій щодо вчинення шахрайства у сфері приватного житла, залежно від певних обставин, а саме: 1) залежно від стадії відчуження житла; 2) за видом відчуження; 3) за кількістю об'єктів шахрайства; 4) за кількістю суб'єктів, які беруть участь у шахрайстві; 5) за рівнем підготовки шахраїв; 6) за стосунками між шахраєм і потерпілим; 7) за об'єктивною стороною шахрайства; 8) за змістом вчинюваних шахрайських дій. При цьому, нею досить докладно розписуються саме способи, критерієм яких є «зміст вчинюваних дій», серед яких найпоширенішим є: використання фіктивної посередницької фірми та фіктивної нотаріальної контори; пропозиція обміну меншою житловою площею на більшу з доплатою або відмова надати потерпілому інше житло; привласнення грошей без виконання умов, передбачених договором купівлі-продажу житла; продаж житла без узгодження з членами сім'ї, які мають право власності на нього; продаж житла, яке має юридичні обмеження або невиконані зобов'язання та ін. [139].

Д. А. Птушкін систематизував способи учинення шахрайства у сфері нерухомості і здійснив їх класифікацію за такими підставами: 1) шахрайство скоєно без відома законного власника нерухомості; 2) шахрайство учинено у присутності законного власника, який бере безпосередню участь у здійсненні правочину щодо купівлі-продажу нерухомості, а у подальшому в силу певних обставин стає потерпілим; 3) вчинення шахрайських дій із нерухомістю, власник якої помер або зник безвісті; 4) шахрай-

ство вчинено щодо особи, яка має намір придбати нерухомість без виконання заздалегідь оговорених домовленостей [169, с. 14].

На думку О. В. Дикого, шахрайства в сфері обороту житлової нерухомості можна розділити на дві великі групи: шахрайства при оренді житла та шахрайства в при укладені інших договорів цивільно-правового характеру [44, с. 36]. У свою чергу, О. Кришевич усю багатоманітність способів шахрайства з нерухомим майном систематизував за різними підставами. Перша – сфера діяльності шахраїв. Друга – предмет злочинного посягання, яким виступають гроші чи майнові права, що об'єктовані у відповідних (правовстановлюючих) документах і які переходять в результаті шахрайства до злочинця. До окремих груп вчений відносить будівельні афери, використання складних позик і кредитних ресурсів [106, с. 210].

Аналіз способів вчинення шахрайства на вторинному ринку нерухомості показав, що, як і на первинному ринку, більшість дій виконується потерпілим на добровільній основі. Знаходячись під впливом омани і помилково вважаючи, що він діє згідно власних інтересів, потерпілий передає майно, право на нерухомість іншій особі.

Між тим, вивчення кримінальних справ (проваджень) показало, що не завжди потерпілий особисто передає майно (право на майно) шахраям і не у всіх випадках він є поінформованим щодо здійснення у відношенні його житла цивільно-правових угод. Цей факт цілком справедливо підмічається й Д. А. Птушкіним, який серед низки критеріїв ще виділив такі критерії, як: шахрайство скоєно без відома законного власника нерухомості; вчинення шахрайських дій із нерухомістю, власник якої помер або зник безвісті [169, с. 14].

Звідси, можна виділити певні ознаки, що є характерні для всіх способів вчинення шахрайства на вторинному ринку нерухомості:

- заздалегідь продумані дії щодо підшукування об'єкта нерухомості та збирання інформації щодо його власника (через

- рекламні оголошення у ЗМІ та мережі Інтернет або від осіб, які володіють такою інформацією) – 98%;
- надання переваги об'єктам нерухомості, що належить представникам «групи ризику» (одиноким пенсіонерам, сиротам, особам, які зловживають наркотичними засобами та спиртними напоями, особам, які знаходяться у місцях позбавлення волі та ін.);
  - попередня «психологічна обробка» потерпілого та входу до нього у тісний контакт з метою схилання до укладання цивільно-правової угоди щодо об'єкта нерухомості, що йому належить – 92%;
  - використання схильностей потерпілого до зловживання наркотичними засобами та спиртними напоями шляхом їх періодичного поставлення та укладання угоди з особою, яка знаходиться у стані наркотичного або алкогольного сп'яніння – 92%;
  - отримання необхідних документів для укладання подальших цивільно-правових угод (за допомогою підробки, фальсифікації даних, шляхом змови з державними органами або заволодіння справжніми документами) – 98%;
  - пряме або опосередковане сприяння вчиненню шахрайських дій з боку державних службовців, правоохоронних органів та інших осіб, які на тому чи іншому етапі супроводжують угоди щодо нерухомості;
  - вмиле маскуванню шахрайських дій під законні цивільно-правові угоди та висунення вагомих аргументів на свою користь у разі викриття 86%;
  - достатньо високий відсоток фактів заволодіння об'єктами нерухомості осіб, які не брали участь у здійсненні цивільно-правової угоди і не були поінформовані про це (наприклад, правочин здійснено під виглядом власника шляхом підробки документів та вступу у змову з нотарі-

усом та іншими особами, які супроводжують угоду щодо нерухомості);

- високий відсоток вчинення шахрайських дій, пов'язаних із продажем частини об'єкта нерухомості, що є спільною власністю (діти, подружжя, спадкоємці);
- використання у механізмі щодо заволодіння об'єктами нерухомості окрім шахрайських ще й дій, передбачених іншими статтями КК України.

В розрізі цього, слід звернути увагу на твердження Д. А. Птушкіна, який каже, що бажання отримати матеріальну вигоду та задовольнити свої потреби нерідко супроводжується й вчиненням насильницьких дій (вбивства, спричинення тілесних ушкоджень різного ступеня для залякування певних осіб, тримання особи у неволі для здійснення незаконних правочинів під час її відсутності). Такі дії можуть здійснюватися або для полегшення процесу заволодіння нерухомістю під час підготовки до незаконного заволодіння нерухомістю громадян, або з метою усунення власників цієї нерухомості та свідків (приховування злочину). Так, більшість кримінальних проваджень даної категорії розслідується за сукупністю статей КК України. Разом зі ст. 190 КК України (шахрайство), дії злочинців можуть ще кваліфікуватися за сукупністю таких статей: ст. 115 КК України (вбивство), ст. 146 КК України (позбавлення волі), ст. 121. КК України (тяжкі тілесні ушкодження), 122 КК України (тілесні ушкодження середньої тяжкості), ст. 358 КК України (підроблення документів, печаток, штампів та бланків, їх збут, використання підроблених документів) [169, с. 26].

Прикладом може слугувати кримінальна справа, розслідувана у м. Дніпрі. Так, Ш., О. та Р., вступивши в попередню змову, діючи згідно заздалегідь оговорених ролей, в межах розробленого плану, спрямованого на заволодіння квартирою гр-на Л., увійшли до неї у довіру і запропонували провести «пікнік» за

місцем у лісі. Гр-ка Л., будучи особою, що зловживала спиртними напоями, швидко погодилася на пропозицію і поїхала з ними до лісу, де й була вбита. Злочинне угруповання, скориставшись ключами від квартири убійної, проникли у її житло і заволоділи справжніми правостановлюючими документами на квартиру та паспортом. Після чого було підібрано особу, що схожа за зовнішніми ознаками на гр-ку Л., та укладено угоду щодо купівлі-продажу житла. Нотаріус також був у змові зі злочинцями. Обвинувальний висновок нараховував у сукупності шість статей КК України, у тому числі й ст. 115 ч. 2 [180].

Вказане свідчить про ретельну підготовку, згуртованість, зухвалість та жорстокість дій з боку членів ЗУ, які обрали напрямом злочинної діяльності ринок нерухомості.

Загалом, обрання способу дій злочинним угрупованням залежить від низки обставин. Згідно проведеному аналізу, ми дійшли висновку, що ЗУ у більшості випадків використовують доволі ускладнені способи дій, що не охоплюються тільки шахрайством та не обмежуються одним епізодом.

В механізмі організованої злочинної діяльності особливе місце посідають корумповані зв'язки з працівниками органів влади і управління та правоохоронних органів. У криміналістичному розумінні йдеться про корумповані зв'язки представників владних структур (у тому числі правоохоронних органів) із криміналітетом, про взаємодію посадових осіб органів влади і управління з лідерами (або членами) ОЗУ. Така взаємодія передбачає різні протиправні форми. Це може бути підкуп посадових осіб для вирішення питань, пов'язаних із діяльністю групи, залучення (утягування) чиновників у спільний «бізнес», перетворення державного службовця (або іншої особи) на члена злочинного угруповання з певними правами та обов'язками. Як слушно підкреслює В. М. Варцаба, організована злочинна діяльність – це та діяльність, яка заздалегідь планується, для неї

є характерною ретельна підготовка. Причому злочинна група створюється і функціонує з метою неодноразового вчинення злочинів [25, с. 9].

З огляду на вищевикладене та спираючись на результати дослідження емпіричної бази, спробуємо здійснити класифікацію способів вчинення шахрайства на ринку нерухомості ЗУ за різними критеріями.

1. Залежно від виду ринку нерухомості:

- на первинному ринку нерухомості: заволодіння коштами інвесторів, призначеними для будівництва; здача в експлуатацію та набуття права в новобудові, що за низкою характеристик не відповідає заздалегідь оговореним умовам угоди (обман у намірах); шахрайські дії, пов'язані із придбанням права власності в новобудові за пільговими умовами (пільгові кредити на будівництво (придбання) доступного житла для учасників бойових дій, які брали участь в операції об'єднаних сил, внутрішньо переміщені особи, інваліди та ін. тощо);
- на вторинному ринку нерухомості: шахрайські дії, пов'язані з відчуженням прав на нерухоме майно за цивільно-правовими договорами: купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання та спадщини або шахрайські дії при оренді об'єкта нерухомості.

2. Залежно від предмету злочинного посягання:

- дії, спрямовані на шахрайське заволодіння коштами потерпілих без заволодіння правом на нерухомість: заволодіння коштами інвесторів без наміру виконання зобов'язань щодо забудови; заволодіння коштами, внесеними за оренду об'єкта нерухомого майна без наміру його здавати або не маючи на нього прав власності; заволодіння грошима, внесеними в якості завдатку на підтвердження цивільно-правових зобов'язань щодо укладання угод тощо;

- дії, спрямовані на заволодіння правом власності на об'єкти нерухомості громадян (шахрайські дії при укладанні цивільно-правових угод щодо нерухомості, що належить особі на правах приватної власності);
  - дії, спрямовані на заволодіння об'єктами нерухомості юридичних осіб: змінення за допомогою підроблених документів та змови з державними особами даних про засновників, керівників підприємства тощо з метою його продажу іншій юридичній особі; внесення неправдивих відомостей до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з метою незаконних дій щодо нерухомого майна юридичної особи; перереєстрація права власності на третіх осіб шляхом несанкціонованого втручання в роботу ЕОМ, їх систем чи комп'ютерних мереж; шахрайські дії при наданні приміщень юридичних осіб в оренду (торгівельні площі, офіси, площі для надання побутових послуг тощо).
3. Залежно від соціального статусу потерпілої сторони:
- заволодіння грошовими коштами або правом на нерухомість осіб, які в силу певних вад (вік, хвороба тощо) не можуть відстоювати свої права;
  - заволодіння грошовими коштами або правом на нерухомість осіб, які відносяться до соціально-неблагонадійних прошарків суспільства (наркомани, особи, які зловживають спиртними напоями, особи, які знаходяться в місцях позбавлення волі та ін.);
  - шахрайське заволодіння правом на об'єкти нерухомості, що належить пільговим категоріям громадян (учасники проведення ООС, внутрішньо переміщені особи, вихідці з дитячих будинків, інваліди та ін.);

- заволодіння грошовими коштами або правом на об'єкти нерухомості громадян, які є законслухняними, соціально-благополучними та матеріально-забезпеченими, однак в силу тих чи інших обставин стали потерпілими.
4. Залежно від усвідомлення факту шахрайства потерпілою стороною:
- оформлення договору щодо відчуження об'єкта нерухомості без участі і відома власника: за підробленим дорученням; іншою особою від імені власника, підробка документів відносно згоди співвласника і продаж нерухомості, що є об'єктом спільної власності; використання факту «допомоги» органів та представників установ, що мають відношення до супроводження правочинів з нерухомістю;
  - законний власник бере участь в укладанні угоди, але в силу певних обставин стає потерпілим (юридична необізнаність, неухважність, самонадійність, довірливість тощо);
  - власник об'єкта нерухомості не бере участі в укладанні угоди внаслідок смерті (якщо у відношенні нерухомого майна померлої особи здійснюються шахрайські дії, потерпілими становляться законні спадкоємці, яких позбавили права спадкування цього майна, а в разі їх відсутності – держава). В основному реалізація цього способу здійснюється шляхом підроблення заповіту або шляхом підроблення свідоцтва про шлюб з померлою особою та реєстрації у його квартирі «минулими» числами.
5. Залежно від виду цивільно-правової угоди: шляхом укладання договору купівлі-продажу; шляхом укладання договору міни; шляхом укладання договору дарування; шляхом укладання договору довічного утримання; шляхом укладання договору спадщини; шахрайські дії при оренді об'єкта нерухомості; шляхом укладання договору іпотеки; шляхом укладання договору інвестування в будівництво тощо.

6. Залежно від характеру протиправного впливу на потерпілого:
- до механізму щодо заволодіння майном (правом на майно) потерпілого входять тільки обманні дії та зловживання довірою;
  - із супроводженням психологічного або фізичного впливу на стадії підготовки: вбивство потерпілого та укладання угоди від його імені (за таких обставин позбавлення життя власника виступає як елемент підготовки) примушування випити довіреність та продаж житла без відома потерпілого;
  - із супроводженням психологічного або фізичного впливу на стадії приховування (вбивство потерпілого, свідків, нотаріуса, співучасників, погрози на їх адресу, пошкодження майна з метою зупинити звернення до правоохоронних органів та приховати факт злочину).
7. Залежно від наявності факту використання корупційних зв'язків з боку державних та правоохоронних органів:
- із використанням зв'язків в органах влади, правоохоронних органах, органах нотаріата;
  - злочин вчиняються тільки членами ЗУ. Втім, специфіка діяльності злочинного угруповання передбачає наявність корумпованих зв'язків та активне їх використання. Тому у 90% випадків такі зв'язки мали місце [218].

Переходячи до слідової картини, зазначимо, що вона, як елемент криміналістичної характеристики, має важливе значення, оскільки вивчення слідів дає змогу визначити спосіб та механізм учинення злочину, спосіб його приховання, особу злочинця (в тому числі наявність організованої злочинної групи), знаряддя вчинення злочину, в тому числі встановити ряд обставин під час розслідування злочину, викрити неправдиві показання свідка або злочинця, приховані ним речові докази злочину [194, с. 105].

Злочин є подією матеріального світу, про що свідчить наявність певної сукупності слідів, які виникають в результаті змін

в органічній та неорганічній природі. В криміналістичній науці такі відображення традиційно поділяються на матеріальні та ідеальні [174, с. 180].

Між тим, ряд науковців все частіше акцентують увагу на необхідності виявлення, фіксації та дослідження не тільки традиційних слідів злочину, але й нових різновидів відображень події – віртуальних (інформаційних).

Незважаючи на певні розбіжності у поглядах щодо поняття віртуальних слідів, більшість розглядають їх як результат впливу (знищення, модифікації, копіювання, блокування) на комп'ютерну інформацію шляхом доступу до неї, що виявляється у будь-яких змінах комп'ютерної інформації, пов'язаних з подією злочину. Перш за все, вони залишаються на машинних носіях інформації і відображають зміни в інформації, що зберігається в них. Мова йде про сліди модифікації інформації, що знаходиться на жорстких дисках ЕОМ, дискетах і інших матеріальних носіях. Крім того, ці носії можуть містити сліди знищення і модифікації інформації. Дані сліди можуть бути виявлені при вивченні комп'ютерного обладнання, робочих записів програмістів, протоколів роботи антивірусних програм, програмного забезпечення тощо [12, с. 221; 141, с. 8; 169].

Як зазначає Є. Хижняк, віртуальні сліди – це будь-які зміни комп'ютерної інформації, пов'язані з подією злочину, зафіксовані на матеріальних носіях комп'ютерної техніки. Вони не мають матеріальної форми існування, існують лише на технічних носіях та мають складну інформаційну структуру, в якій поряд зі значимою кримінально-релевантною інформацією міститься значний обсяг допоміжних даних, що відповідають за цілісність і доступність комп'ютерної інформації віртуального сліду [203, с. 218].

За допомогою комп'ютерного обладнання, друкуючих та сканувальних пристроїв шахраї часто здійснюють й 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 скріншоті сторінок профілю (де відображається переписка) або сайту (де відображається оголошення). Важливим є встановлення IP-адресу точки доступу, з якого велася переписка [169].

Важливе значення має інформація з численних електронних реєстрів, в яких відображаються дії юридичного характеру: Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Державний реєстр правочинів, Спадковий реєстр, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, реєстри виданих ліцензій тощо.

Загалом, існування людини у віртуальному просторі виражається у використанні нею спеціальних програм, технічних засобів, комп'ютерних та телефонних додатків, які спрощують та оптимізують життя людини. Такими засобами є електронна пошта, електронні платіжні системи, кредитні та платіжні картки, записи в електронних книгах, календарі, соціальні та пошукові мережі тощо, внаслідок експлуатації яких незалежно від волі людини в електронній мережі залишаються віртуальні сліди, що генеруються використовуваними людиною електронними пристроями [203, с. 217].

Між тим, не можна принижувати значення й матеріальних та ідеальних слідів. Як справедливо відзначив В. С. Кузьмічов, саме поєднання особистісних (суб'єктивного характеру) і речових (об'єктивного характеру) доказів надає доказовій базі необ-

хідну достовірність. Достовірність передбачає істинність доказу та його джерела, що вірно й адекватно відображають матеріальні й нематеріальні сліди злочину [110, с. 206].

Основним джерелом ідеальних слідів є свідчення потерпілих, їхніх родичів, друзів, сусідів, колег по роботі. Доказову інформацію можна отримати й від осіб, які супроводжували правочини щодо нерухомого майна – співробітників органів виконавчої влади, нотаріуса, ріелтора, працівників ЖЕУ, ДМС тощо. Однак, через великий потік громадян вербальна інформація певною мірою «стирається» з пам'яті цих осіб і вони можуть пригадати більшість фактів у вельми узагальненому вигляді.

Серед матеріальних слідів значне місце відводиться документам, без яких неможливо здійснити жодний правочин.

Дії злочинців відбиваються в різного роду письмових документах, відтворення даних в яких може бути зроблено за допомогою літер, цифр, стенографічних, телеграфних та інших знаків, умовних зображень, які є зрозумілими для осіб, які використовують або мають можливість використовувати такий документ. Дані можуть фіксуватися людиною безпосередньо, а також за допомогою різних пристосувань, апаратів, машин та ін. [81, с. 546].

Пошук матеріальних слідів вчинення шахрайств на ринку нерухомості повинен бути цілеспрямованим. Як правило, сліди містяться в тих документах, які фіксують: 1) процес звернення шахраїв до підприємств, установ, організацій з метою отримання дозволів на будівництво, виділення земельної ділянки, отримання документів, необхідних для укладання угоди щодо відчуження житла тощо; 2) процес укладання договору та його нотаріального посвідчення; 3) процес реєстрації речових прав на нерухомість; 4) фінансово-господарську діяльність суб'єктів підприємницької діяльності (компанії забудовника, ріелтерської компанії та ін.); 5) бухгалтерський облік та звітну інформацію; 6) організаційно-розпорядчий характер діяльності; 7) обставини,



які свідчать про організований характер злочину (різноманітні листи-переписки із співучасниками; кліше підписів; роздруківки їх телефонних розмов; фотографії із зображенням потерпілих, членів ЗУ разом; відеозаписи; паспорти на різних осіб та бланки офіційних документів; схематичні плани дій членів злочинного угруповання, що містять інформацію про: об'єкти нерухомості та їх власників, найбільш доцільні механізми заволодіння нерухомим майном, розподіл ролей між співучасниками, час та місце вчинення злочинних дій на певних об'єктах, осіб, які сприятимуть полегшенню досягненню злочинного умислу, номери телефонів власників, органів виконавчої влади та правоохоронних структур, органів юстиції та ін.

Вказане свідчить, що вчиненню шахрайства на ринку нерухомості злочинним угрупованням у 100% випадків передують підготовка, що складається із заздалегідь продуманих, узгоджених між суб'єктами (членами ЗУ) дій. Зміст підготовчих дій залежить від обраних схем відчуження об'єкта нерухомості, механізмів інвестування в об'єкти будівництва, наявності корупційних зв'язків з органами державної влади, які мають відношення до видачі певних дозволів та супроводження правочинів щодо укладання угод та від обраного способу вчинення злочину даної категорії в цілому. Будь-які способи дій у підсумку мають свої відображення у вигляді слідів.

#### **1.4. Характеристика особи шахрая (членів злочинного угруповання) та особливості віктимологічної поведінки потерпілих**

Особа злочинця є об'єктом вивчення низки наук: кримінології, кримінального права, кримінального процесу криміналістики, юридичної психології та ін. При цьому, кожна наука виділяє

окремі сторони і властивості особи злочинця з позиції специфічних методів вивчення.

На переконання більшості вчених, криміналістичне вивчення особистості злочинця проводиться для отримання необхідних даних задля успішного розкриття злочину, вибору та застосування найбільш ефективних тактичних прийомів, вчинення на злочинця потрібного виховного впливу [37; 36; 220]. Як зауважує А. М. Зінін, встановлення особи – це складна діяльність, у ході якої з використанням криміналістичних методів і засобів відбувається виявлення, фіксація і дослідження інформативних властивостей та ознак людини, важливих для розкриття і розслідування злочину. Ця діяльність передбачає, на основі зібраної та дослідженої інформації, побудову моделі розшукуваної людини й організацію оперативних заходів, слідчих (розшукових) дій, проведення судових експертиз щодо встановлення особи [65, с. 29].

Формулюючи криміналістичну характеристику особи злочинця, як правило, виділяють соціальну належність, освітній рівень, вік, наявність психічних відхилень, сімейний стан, інтереси та схильності. Суттєве значення мають такі характеристики суб'єкта, виникнення яких пов'язано з підготовкою, вчиненням та прихованням злочину, а також з подальшою його поведінкою. Наприклад, сюди можна віднести спроби змінити чи замаскувати свою зовнішність під час підготовки до злочину (знищення особливих прикмет) та поведінку злочинця, яка характеризує його після вчинення злочину (явка з повинною, приховання викраденого). Важливе значення має і наявність злочинного досвіду та навичок. У цьому контексті К. О. Чаплинський вказує на те, що характеристика членів організованих злочинних угруповань може складатися із сукупності даних про: соціально-демографічні, морально-психологічні і кримінально-правові ознаки; закономірності зв'язків особистісних якостей злочинця та його діяльності з іншими елементами злочину [207, с. 53].

При цьому, соціально-демографічна характеристика визначає певний статус особи, визначений її належністю до певного класу (соціального прошарку) та до групи із соціально-демографічною характеристикою (стать, вік, освіта, сімейний стан, службове становище, національна та професійна приналежність, рівень матеріального достатку тощо). Кримінально-правова характеристика визначає спрямованість і характер учиненого злочину, наявність судимості, учинення злочину в складі організованої групи або злочинної організації, роль у злочинній організації тощо. У свою чергу, морально-психологічна характеристика – спрямованість особи, система ціннісних орієнтацій, моральні якості, соціальні позиції та інтереси, основні потреби, ставлення до норм моралі, рівень правосвідомості, звички; основні психічні та психофізіологічні особливості; соціальна поведінка, взаємини в колективі, сім'ї, навчальному закладі, найближчому оточенні, а також зв'язки з антисуспільним елементом і самооцінка [72, с. 133].

Отже, криміналістична характеристика осіб, які вчиняють шахрайства на ринку нерухомості буде проводитись з урахуванням зазначених елементів. Натомість, перед тим, як розпочати розгляд цього питання, слід зауважити, що предметом нашого дослідження є розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого ЗУ, що передбачає умисну спільну участь у злочині даної категорії декількох суб'єктів. При цьому, від кількості суб'єктів та рівня їхньої організованості залежить віднесення їх діяльності до певного виду угруповання.

Згідно ст. 28 КК України, злочин визнається вчиненим за попередньою змовою групою осіб, якщо його спільно вчинили декілька осіб (дві або більше), які заздалегідь, тобто до початку злочину, домовилися про спільне його вчинення. Разом з тим, злочин визнається вчиненим організованою групою, якщо в його готуванні або вчиненні брали участь декілька осіб (три і більше), які попередньо зорганізувалися у стійке об'єднання для вчи-

нення цього та іншого (інших) злочинів, об'єднаних єдиним планом з розподілом функцій учасників групи, спрямованих на досягнення цього плану, відомого всім учасникам групи. Злочин визнається вчиненим злочинною організацією, якщо він скоєний стійким ієрархічним об'єднанням декількох осіб (п'ять і більше), члени якого або структурні частини якого за попередньою змовою зорганізувалися для спільної діяльності з метою безпосереднього вчинення тяжких або особливо тяжких злочинів учасниками цієї організації, або керівництва чи координації злочинної діяльності інших осіб, або забезпечення функціонування як самої злочинної організації, так і інших злочинних груп [104].

Розглядаючи злочинні угруповання, О.І. Гуров виділяє три їх рівні – примітивний, середній та високий. До примітивного рівня він відносить групи з простою структурою: «ватажок – учасники». Кількісний склад таких груп коливається у межах від трьох до десяти чоловік. Корупційні контакти для них є рідкісними; їх члени переважно вчиняють крадіжки, грабежі, розбої, шахрайство. Середній рівень становлять угруповання, що є ніби перехідною ланкою між вказаними вище групами та більш досконалими злочинними утвореннями. В них має місце виділення окремих підрозділів-бойовиків, розвідників, виконавців, охоронців. Як правило, ці угруповання мають корупційні зв'язки з чиновниками органів влади та управління. Високий рівень утворюють кримінальні організації з мереживною (сітьовою) структурою, які мають дві та більше ланок управління. Ці організації розподіляють між собою сфери впливу. Для них характерна спеціалізація злочинної діяльності [100, с. 258-261].

Як показав аналіз судово-слідчої практики, у 66% випадків шахрайства на ринку нерухомості вчиняються групою осіб за попередньою змовою, у 29% випадків – організованою групою, у 5% – злочинною організацією. При цьому, слід акцентувати, що серед вивчених матеріалів кримінальних справ (проваджень)

не зустрічалось жодного факту вчинення шахрайства у сфері нерухомості групою осіб без попередньої змови між собою.

Разом з тим, результати опитування практичних працівників показали, що насправді кількість шахрайств на ринку нерухомості, вчинених організованою групою, є більшою. 87% респондентів вказали на складність доведення ознак організованої групи (стійкість, попередня зорганізованість, об'єднаність злочинців єдиним планом з розподілом ролей учасників групи тощо), що перешкоджає направленню справи до суду за цим критерієм.

Як зазначає К. О. Чаплинський, розглядаючи організовані злочинні угруповання як суб'єкт злочинної діяльності, слід пам'ятати про те, що кожне злочинне об'єднання складається з окремих індивідів, які володіють певними знаннями, якостями та ознаками, що характеризують їх в особистісному відношенні. Між тим, становище у складі злочинної групи накладає відбиток на поведінку й риси характеру її членів, в яких відображаються усі ознаки організованої групи в цілому. Усе це є основою для визнання члена групи як суб'єкта злочину [207, с. 53].

Натомість, як зазначає В. П. Корж, організатори злочинних груп у різних сферах нерідко пристосовуються до часто повторюваних та приблизно однакових умов, до типових факторів у схожих умовах, а також типових факторів, що обумовлюють вибір способу вчинення злочину та приховування слідів. Внаслідок чого з'являється типовий почерк організованої злочинної діяльності, що складається під впливом певних факторів, що обумовлюють вибір засобів досягнення злочинних цілей [88, с. 245].

Не можна не погодитися з такою позицією, оскільки даний факт підтверджується й результатами нашого дослідження. Так, аналіз наявної емпіричної бази показав, що навіть при вчиненні злочинів у сфері нерухомості є «фаховість» напрямків діяльності ЗУ. Так, приблизно 31% ЗУ спеціалізуються на шахрайствах у сфері будівництва об'єктів нерухомості та їх інвестуванні; 39% вчиня-

ють шахрайські дії, пов'язані з відчуженням прав на нерухоме майно за цивільно-правовими договорами: купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання; 13% – обрали об'єктом своїх злочинних інтересів нерухомість самотніх осіб, які зникли без вісті або померли (при цьому нерідко шахраї є причетними до зникнення власників житла); 4% злочинних груп вчиняють шахрайські дії при оренді об'єктів нерухомості. Втім, 13% угруповань діють одночасно як на первинному, так і на вторинному ринку нерухомості, маючи при цьому потужний склад учасників та корупційні зв'язки з рядом приватних структур, вищими органами влади та місцевого самоврядування.

З цього приводу варто погодитися із думкою І. М. Попової, що структура ЗУ, розподіл ролей співучасників та функції організаторів залежать від способу вчинення злочину. Зокрема, співучасть двох посадовців дає змогу їм використовувати різні складні способи вчинення та приховування ознак злочину. Як інші співучасники можуть виступати й інші службові особи. Кількість членів групи визначається залежно від потреби в розподілі ролей та способу вчинення злочину [147, с. 76]. А. П. Запотоцький також наголошує на різноманітності способів таких злочинів, множинності суспільно небезпечних діянь та осіб, які їх учинили [60, с. 38-39].

Особистісна типологія членів ЗУ, що вчиняє шахрайства на ринку нерухомості має визначені соціально-демографічні показники. Зокрема, у групах, що чинять злочини у сфері економіки, у тому числі на ринку нерухомості, підвищуються віковий рівень їхніх учасників, спеціальна підготовка, трудовий і посадовий професіоналізм [100, с. 569-606].

Слід сказати, що 87% осіб є мешканцями великих міст, громадянами України. Співвідношення чоловіків та жінок становить приблизно 1:2. В основному домінуюча роль чоловіків простежується при вчиненні шахрайств на первинному ринку

нерухомості у зв'язку із тим, що посади, пов'язані із будівництвом нерухомості, особливо керівні, у переважній більшості займають чоловіки.

Особи жіночої статі частіше заявляють себе при вчиненні шахрайств на вторинному ринку нерухомості. Так, саме жінки працюють у переважній більшості у ріелторських фірмах, здійснюють державну реєстрацію правочинів із нерухомістю, працюють у державній міграційній службі України, працівниками ЖЕК або представниками ОСББ тощо [137, с. 52].

Жінки в основному виступають як виконавці, пособники, підбурювачі. Водночас, у 97% випадків організатором шахрайств виступають особи чоловічої статі.

Щодо вікових особливостей було встановлено, що у 17% випадків шахрайство вчиняється особами віком від 18 до 30 років, від 30 до 40 років – 58%. Особами віком від 40 до 50 років – 12%. 11% припало на осіб після 50 років. Неповнолітні особи брали участь у вчиненні шахрайства на ринку нерухомості лише у 2% випадків і в основному як другорядні члени ЗУ.

В основному більшість членів ЗУ мають освітній рівень вище середнього (87%). Середню освіту можуть мати тільки ті особи, які виконували другорядні ролі у складі групи.

Дані показники свідчать про високий освітньо-професійний рівень освіти осіб, які мали відношення до вчинення шахрайства на ринку нерухомості. На наш погляд, це можна пояснити необхідністю високого рівня професійних знань для вчинення злочину даної категорії, потужного потенціалу та володіння певними методиками спілкування із людьми, оцінки наявної ситуації та адаптації до неї, прийняття правильних рішень.

Шахраї мали сім'ю та дітей у 52% випадків. Інтелектуальний рівень та освіченість осіб, які мали прямо або опосередковано до вчинення шахрайств на ринку нерухомості дуже високі. Між тим, нами було виявлено, що рівень освіченості членів ЗУ, які

вчиняють шахрайства на первинному ринку нерухомості є трохи вищим, ніж на вторинному.

Шахрайства на первинному ринку нерухомості здебільшого вчиняються особами, які виступають управителями фінансових коштів, забудовниками, працюють в організаціях, які мають відношення до видачі дозвільних документів на будівництво, проведення будівельних робіт. Нерідко вчиненню шахрайських дій сприяють особи, які оформлюють права на об'єкти нерухомості на стадії введення їх в експлуатацію. У 23% шахраями є громадяни, які не мають відношення до процесу будівництва та здачі об'єктів нерухомості в експлуатацію, однак «фіктивно» виступають від імені цих осіб.

Можуть мати відношення до вчинення шахрайства й працівники, які виконують другорядні ролі: працівники бухгалтерсько-рахункових відділів, менеджери, нотаріуси, будівельники, економісти, які працюють із кредитними справами, касири, юристи [108, с. 61].

Коло осіб, які мають відношення до шахрайства на вторинному ринку нерухомості є значно ширшим. Так, у 14% до шахрайства мали відношення особи, які займаються ріелтерською діяльністю, у 11% – нотаріуси та державні реєстратори, у 5% – представники органів опіки та піклування, 2% – представники ДМС, 9% – представники ОСББ, 4% – представники банківських установ, 4% – представники пенсійної та соціальних служб. Слід відзначити достатньо високий відсоток участі або сприяння вчиненню шахрайства з боку правоохоронних органів та органів державної влади – 23%. Особи, які здійснювали «юридичне супроводження» вчинення шахрайства на ринку нерухомості мають також високий показник – 45%, що пояснюється складним процесом укладання угод щодо нерухомості та необхідністю роз'яснення низки питань юридичного характеру. Особи, які виявилися офіційно безробітними склали 13%.

У зв'язку із отриманням надприбутків внаслідок здійснення незаконних угод з нерухомістю, особи, що вчиняють шахрайство, мають великий рівень достатку та матеріального забезпечення. На цьому наголошує й Н. В. Павлова, що злочинна група, основою діяльності якої є протиправне заволодіння приватним житлом громадян, зорієнтована на отримання великого доходу від незаконного укладення угод щодо житла [137, с. 65].

Слід зауважити, що кількість раніше засуджених осіб становить приблизно 7%.

Щодо морально-психологічної характеристики, слід звернути увагу на той факт, що здебільшого такі особи цинічно переступають норми моралі, не мають співчуття до ошуканих громадян. Вони володіють низкою психологічних прийомів впливу, вміють достатньо легко входити в контакт до інших людей, аргументувати свою позицію та запевнювати у прийнятті рішення, вигідного для шахрая. Нерідко шахраї демонструють зв'язок з впливовими особами, пред'являють низку документів на підтвердження справжності намірів. У побуті та за місцем працевлаштування такі особи часто характеризуються позитивно.

З цього приводу І. М. Попова зазначає, що, обираючи той чи інший спосіб обману, шахраї створюють певний імідж в уяві оточуючих людей і «працюють» у вибраному ними амплуа: «керівник солідної фірми», «щасливий власник нової квартири», «представник впливового кола» тощо [147, с. 76].

Розглядаючи проблеми групової згуртованості, доцільно вивчити також питання лідерства як одного з найбільш важливих факторів, що згуртовує групу. Наявність лідера групи є суттєвою ознакою та важливим елементом криміналістичної характеристики ЗУ. Лідер є центральною фігурою у злочинному угрупованні. Він згуртовує групу у психологічному розумінні, надає їй діяльності єдиний та цілеспрямований характер. Об'єктивно в злочинній групі виникає потреба у керуванні.

Ускладнення злочинної діяльності, прагнення до отримання максимальних злочинних прибутків потребує координації та управління. У ЗУ поступово з'являється особа, яка здатна до аналізу ситуації, керівництва людьми та обізнана з технологією злочинного бізнесу. Аналіз особистісних якостей членів злочинних груп дає можливість спостерігати чітко розмежування на дві категорії: одні здатні до управління, інші схильні до підпорядкування [206, с. 44].

У цьому контексті І. В. Сервецький і В. В. Гелетей відзначають, що незалежно від тієї чи іншої злочинної спрямованості ЗУ та злочинів, які вони вчиняють, їм притаманні узагальнені ознаки лідера, які зводяться до того, що це особа, яка: здатна об'єднати навколо себе членів ОЗУ; керує діями членів ОЗУ; планує такі заходи, що є найефективнішими для досягнення злочинного результату; організовує і діє на підставі визначених правил членами ОЗУ для досягнення злочинного результату; має велике бажання і вміння мобілізувати членів ОЗУ; виступає гарантом керівного становища серед членів ОЗУ; має силу волі та здатність вести членів ОЗУ до поставленої мети; має вплив на членів ОЗУ і здатний мобілізувати їх на вчинення будь-яких злочинів [175, с. 159].

Типовими особистісними якостями організаторів організованих груп є життєвий досвід, хитрість і сила волі [240, с. 217]. Ці особи швидко налагоджують контакт з більшістю людей, входять до них у довіру та мають авторитет серед інших співучасників.

Проявляючи наполегливість, стійкість та витримку, організатор спроможний подавити волю інших. У цьому контексті хотілось би відзначити здатність до вмілого маніпулювання людьми з боку лідерів угруповання.

Як зазначає В. П. Шейнов: «Приховане управління людиною проти її волі, що приносить ініціатору односторонні переваги, є маніпулюванням» [230, с. 3]. Натомість Л. І. Казміренко визначає маніпуляцію як вид духовної, прихованої психологічної дії,

факт якої не повинен бути помічений об'єктом маніпуляції, а також спонукання людини до дій, що не збігаються з її актуальними бажаннями [69].

В. Н. Кудрявцев та В. Є. Емінов виділяють різні типи лідерів ОЗУ: ідеолог (виконуючий функції радника, консультанта з планування та реалізації кримінальних планів як психологічно сильний авторитет), організатор, а також лідери змішаного типу. Серед виконавців виділяються активні члени групи, що входять до організаційної мережі, рядові виконавці. Під впливом різноманітних причин внутрішнього і зовнішнього характеру в середовищі членів групи діють доцентрові та відцентрові сили (прагнення розширити сфери впливу, претенденство на лідерство, розділ прибутків тощо). Спрямованість злочинної діяльності ОЗГ як важлива її характеристика визначається загальною метою отримання значних кримінальних прибутків і конкретизується сферами прояву кримінальних інтересів [100, с. 569-606].

Лідер (організатор) координує функції кожного з членів ЗУ, спрямовує їх дії у вірному напрямку та контролює успішність здійснення злочинних операцій щодо шахрайського заволодіння нерухомістю або грошима внаслідок здійснення незаконних цивільно-правових угод.

Досліджуючи рольові функції членів ЗУ, можна виділити в організаційно-керівному складі: директорів фірм-забудовників; осіб, які здійснюють фінансове та юридичне супроводження угод щодо нерухомості, механізму інвестування коштів, оформлення документів фінансового та юридичного характеру, а також надають юридичну допомогу у випадку затримання членів ЗУ, сприяють відмиванню коштів, отриманих злочинним шляхом; осіб, які забезпечують безпеку функціонування ЗУ, у тому числі й представників правоохоронних органів; осіб, які супроводжують угоди щодо об'єктів нерухомості (нотаріуси, ріелтори, державні реєстратори) та ін.

Для членів ОЗУ характерним є високий професіоналізм та велика активність членів її керівного складу, чіткий розподіл ролей та жорстка дисципліна. Хоча нерідко ці особи наймають для виконання технічних, рекламних та інших видів робіт працівників, які не завжди поінформовані про злочинний характер забудови [108, с. 62].

Як зазначає В. П. Корж, виконавці потрапляють до групи двома шляхами: або за власною ініціативою, або втягнуті організаторами за допомогою різноманітних прийомів впливу, у тому числі компрометації та шантажу, постановки до матеріальної залежності тощо. Виконавці, які добровільно входять до ОЗУ, – це особи з антигромадською орієнтацією корисливого типу. На формування злочинного наміру цієї категорії впливає наявність певних особистісних характеристик: пристрасть до наживи, певний кримінальний досвід у вчиненні злочинів, самолюбство, заздрість, безвольність, жадібність, ведення аморального способу життя та інші. Водночас, характеристика виконавців, які примусово були втягнені в ЗУ може істотно різнитися від представників першої групи [88, с. 26].

Як показав аналіз судово-слідчої практики, до складу групи можуть входити такі «рядові» виконавці:

- особи, які виконують функції з виготовлення та поширення реклами;
- особи, які відповідають за збір необхідних для укладання угод документів (їх підробку, викрадення, заволодіння ними обманним шляхом);
- особи, які входять в довіру до власника об'єкта нерухомості та схиляють його до продажу;
- особи, які надають інформацію про власників об'єктів нерухомості, що відносяться до соціально-незахищених верств населення;
- особи, які організують зникнення власника об'єкта нерухомості або його фізичну ліквідацію з метою заволодіння його нерухомістю;

- «підставні» особи, які виступають від імені власника;
- «підставні» особи, які виступають від імені нотаріусів, директорів фірми-забудовника та ін.;
- особи, які виконують роль менеджерів із продажу (для первинного ринку нерухомості), ріелтори (для вторинного ринку нерухомості);
- особи, які виконують фінансово-облікові функції;
- особи, які здійснюють безпосереднє будівництво об'єктів нерухомості (будівельники) та інші допоміжні функції (вантажники, водії) – для первинного ринку нерухомості тощо.

Слід погодитися з А. І. Аркушею, яка підкреслює, що характерним і обов'язковим «супутником» ЗУ варто вважати корумповані зв'язки в державних структурах різних галузей влади. Як свідчать матеріали практики, ліквідуються лише ті формування, що не змогли знайти «загальну мову» у першу чергу з представниками місцевих органів влади і управління. Чим вище рівень організації співтовариства, тим міцніше, вагомніше і вищі його корумповані зв'язки в державних і правоохоронних органах. Від рівня організації ЗУ, а також від області його діяльності залежать і способи скоєння злочинів учасниками цих формувань. Чим вище рівень організації співтовариства, тим витонченіші і ефективніші ці способи [7, с. 32].

Як показали матеріали кримінальних справ (проваджень), факт сприяння вчиненню шахрайств на ринку нерухомості з боку осіб, які виконують функції органів влади, спостерігався приблизно у 87% випадків. В основному корумповані представники правоохоронних органів здійснюють прикриття злочинної діяльності. Хоча іноді правоохоронці безпосередньо виконують функції із незаконного заволодіння об'єктами нерухомості [216].

Так, співробітники СБУ України у травні 2018 року під процесуальним керівництвом прокуратури викрили у Херсоні ОЗУ, до

складу якого входили працівники поліції, на незаконному заволодінні нерухомим майном громадян. Встановлено, що організували незаконний бізнес працівники поліції. Під час розслідування кримінальних проваджень оперуповноважені з'ясовували, хто з фігурантів справи є власником майна. Своїми жертвами поліцейські обирали громадян, які мали алкогольну або наркотичну залежність. Оперативники СБ України задокументували, що працівники поліції також організували штучне кримінальне переслідування громадян під надуманими приводами. Для реєстрації сфабрикованих проваджень вони підкидали потерпілим заборонені до вільного обігу речі та фальсифікували показання через «довіренних» свідків. Для забезпечення підписання документів на відчуження нерухомості зловмисники піддавали їх жорсткому фізичному впливу. Вони, зокрема, вивозили потерпілих у віддалені райони міста, де насильно утримували, піддавали тортурам та побиттю. Після отримання «згоди» інші члени групи, використовуючи підроблені документи та зв'язки в органах місцевого самоврядування, вирішували всі технічні питання, пов'язані з випискою з квартир законних мешканців житла, у тому числі неповнолітніх дітей, а також з реєстрацією «нових власників». Надалі третій активний учасник угруповання – ріелтор – оформлював необхідні документи для перереєстрації майна і подальшого його перепродажу. Співробітники спецслужби затримали ріелтора в обласному центрі під час переоформлення пакета документів на чергову квартиру. При обшуках за місцями роботи та проживання фігурантів справи правоохоронці вилучили документи щодо виписки/прописки мешканців з незаконно відчуженого житла, матеріали кримінального провадження, яке розслідувалося у відношенні жертви, декілька десятків паспортів громадян України з ознаками підроблення та підроблені печатки державних органів [61, с. 40].

Як показав аналіз судово-слідчої практики, серед посадових осіб найчастіше мають відношення до діяльності ЗУ:

представники органів місцевої влади, що мають повноваження із землевідведення; особи, які мають відношення до видачі офіційних дозволів на забудову; особи, які відповідають за здійснення перевірки щодо законності будівництва об'єктів нерухомості; державні реєстратори (нотаріуси), які здійснюють реєстрацію речових прав на нерухоме майно; представники органів опіки та піклування, які видають необхідний дозвіл на продаж житла, приховуючи факт порушення прав неповнолітніх осіб; представники комунальних служб, які видають «фіктивні» довідки про склад сім'ї; працівники установ виконання покарань; представники державної міграційної служби, які видають «фіктивні» посвідчувальні документи на особу, оформлюють закордонні паспорти для виїзду за кордон (у разі переслідування членів ЗУ); представники державної прикордонної служби, що надають інформацію про перебування власників об'єктів нерухомості за кордоном.

Так, співробітники СБУ України у квітні 2018 року викрили у Запоріжжі ОЗУ, яке спеціалізувалось на незаконних оборотках з нерухомим майном громадян. Правоохоронці встановили, що до складу групи, яку очолювали власниця одного із місцевих агентств нерухомості та раніше судимий мешканець обласного центру, входило сім осіб. Серед зловмисників були приватний нотаріус, державні реєстратори комунальних установ та представники кримінальних кіл. Для переоформлення нерухомості на підставних осіб шахраї використовували підроблені паспорти та довіреності, дані з яких вносили у систему Державного реєстру речових прав на майно. Для «вирішення проблемних питань» зловмисники залучали представників різних держустанов та кримінальників, які надавали правову та силову підтримку угрупованню. Оперативники спецслужби задокументували понад десять фактів незаконного відчуження «ріелторами» об'єктів нерухомості в регіоні. Співробітники СБ України затримали двох

організаторів протиправної схеми у центрі міста. Під час проведення обшуків у фігурантів справи правоохоронці вилучили підроблені печатки державних установ, ключі від квартир та фальшиві документи громадян України. Затриманим оголошено про підозру в скоєнні злочину за ч. 4 ст. 190 КК України та обрано запобіжний захід у вигляді тримання під вартою [61, с. 44].

На даному прикладі можна побачити багатофункціональність діяльності ЗГ та наявність корумпованих зв'язків у різних державних та приватних структурах.

І. Б. Медицький наголошує на тому, що корумповані представники органів влади й управління з метою створення сприятливої атмосфери для діяльності підконтрольних комерційних структур не лише сприяють їх злочинній діяльності, а й свідомо блокують дії нормативно-правових актів щодо боротьби з організованою злочинністю та корупцією, вносять дезорганізацію в роботу правоохоронних органів, підприємств та організацій, поглиблюючи правовий нігілізм у суспільстві [126, с. 62].

Ключовою фігурою у криміналістичній характеристиці шахрайств на ринку нерухомості є й особа потерпілого. Втім, як показав аналіз судово-слідчої практики, якщо потерпілими від шахрайства на первинному ринку нерухомості здебільшого є успішні, матеріально забезпечені особи, то при вчиненні шахрайства, пов'язаного із незаконним укладанням угод на вторинному ринку нерухомості у 54% випадків потерпілими є особи, що належать до соціально-незахищених та соціально-неблагополучних верств населення. Відносну успішність особи, яка має намір придбати нерухомість у новобудові, можна пояснити особливим порядком отримання майбутнього права на новозбудований об'єкт нерухомості, що потребує внесення значних початкових інвестицій, а це можливо за умов стабільного фінансового стану. Потерпілими вони стають внаслідок довірливості, легковір'я та впевненості у правильності своїх дій. Віктимність поведінки



проявляється й у недостатньо ретельному вивченні інформації про забудовника та його репутації (не перевіряють дозвільну будівельно-технічну документацію забудовника, не перевіряють реєстраційні дані осіб з якими укладається договір, не вивчають відзиви осіб, які раніше уклали договори з забудовником тощо), а також внаслідок неуважного ставлення до вивчення змісту документів, що оформлюються.

Вік потерпілих цієї групи приблизно 30-45 років. Саме в цей період спостерігається найвищий рівень трудової та життєвої активності, що супроводжується прагненням покращити житлові умови шляхом придбання нерухомості, у тому числі в новобудові. Відповідно, 85% таких осіб мали сім'ю та дітей.

Дещо по-іншому складається ситуація на вторинному ринку. Потерпілих цієї групи можна поділити на п'ять підгруп:

- 1) добропорядні особи, які стають потерпілими через довірливість у спілкуванні з іншими особами (шахраями), юридичну необізнаність та неуважність при оформленні документів щодо об'єктів нерухомості, що їм належать;
- 2) добропорядні особи, об'єкти нерухомості яких були незаконно відчужені без їх відома (за підробленими або викраденими документами, на підставних осіб). Такі факти в основному мають місце у випадку довготривалої відсутності особи за місцем проживання (знаходження в ООС, відрадження, безвісне зникнення тощо). Нерідкими є випадки (13%) незаконного відчуження без відома володільця долевої частки на об'єкт нерухомості, що є спільною власністю;
- 3) особи, які через певні психічні та фізичні вади, або похилий вік не здатні повноцінно сприймати факт укладання угоди та визначати злочинність дій (24%);
- 4) особи з наркотичною та алкогольною залежністю (29%), які при укладанні цивільно-правових угод не здатні адекватно оцінювати зміст своїх майнових прав і захищати їх;

- 5) особи, які є законними спадкоємцями померлої особи, житло якої було незаконно відчужене сторонніми особами. Таким чином, рівень віктимної поведінки осіб, які є потерпілими від дій шахраїв на вторинному ринку нерухомості є набагато вищим, ніж на первинному.

### Висновки до розділу 1

Ринок нерухомості є найважливішим сегментом сучасної ринкової економіки, що дедалі частіше привертає увагу представників кримінальних угруповань і стає сферою їх злочинних інтересів. Порівняльний аналіз сегментів ринку нерухомості свідчить про суттєву різницю в отриманні права власності на об'єкти нерухомості. Так, на первинному ринку забудовник отримує дохід від загального обсягу інвестицій в будівництво об'єктів нерухомості, на вторинному ринку – власники квартир отримують дохід через укладення різних цивільно-правових угод. Певна неврегульованість та колізійність низки законодавчих норм, корумпованість представників державних та приватних структур, та недостатній контроль з боку правоохоронних органів, надає можливість керівникам кримінальних угруповань отримувати надприбутки від незаконного укладання угод та позбавляти громадян одного з найважливіших прав, визначених Конституцією України – права на житло.

Встановлено, якщо шахрайство вчиняється на первинному ринку нерухомості внаслідок будівництва, місцями події часто фігурують: будівельні майданчики – 98%, відділи продажу з нерухомості – 87%, органи, які видавали дозволи та посвідчували певні документи (ДАБІ, ДФС) – 61%, банківські установи – 14%, органи, що завідують фінансовими потоками від інвесторів – 19% тощо. При шахрайстві на вторинному ринку нерухомості склада-

ється дещо інша ситуація. У 95% випадків місцем події виступали: приміщення державної нотаріальної контори або робоче місце приватного нотаріуса; місця розташування державних реєстраторів територіальних підрозділів центрів надання адміністративних послуг – 12%; органи опіки та піклування – 68%; ДМС – 19%, органи приватизації – 4%; органи державної влади – 14%; ЖЕУ – 16% та ін. Часові межі є достатньо розмитими.

З'ясовано, що кримінальні угруповання використовують доволі ускладнені механізми вчинення злочинів, що у більшості випадків не охоплюються тільки шахрайством та не обмежуються одним епізодом. Способи шахрайства на ринку нерухомості багато у чому залежать від загальної обстановки, що склалася у державі, ситуації в конкретному регіоні, рівня нормативного забезпечення певних правовідносин, що регулюють здійснення правочинів щодо нерухомості, особистісних якостей потерпілої сторони, а також від того, на якому ринку нерухомості вони відбуваються (первинному чи вторинному). Типові способи шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого ЗУ можна класифікувати за різними критеріями, залежно від: 1) виду ринку нерухомості; 2) предмета злочинного посягання; 3) соціального статусу потерпілої сторони; 4) усвідомлення факту шахрайства потерпілою стороною; 5) виду цивільно-правової угоди; 6) характеру протиправного впливу на потерпілого; 7) наявності факту використання корупційних зв'язків з боку державних та правоохоронних органів.

Досліджено слідову картину та виокремлено кореляційні зв'язки між способами та слідами шахрайства на ринку нерухомості, а також іншими елементами криміналістичної характеристики.

## РОЗДІЛ 2

### Організація початкового етапу розслідування шахрайства на ринку нерухомості

#### 2.1. Особливості початку досудового розслідування та коло обставин, що підлягають встановленню

Початок кримінального провадження, як правило, починається з отримання початкових відомостей про подію, яка, на погляд заявника або працівника правоохоронних органів, містить в собі ознаки злочину.

Згідно ст. 214 КПК України, приводами для початку досудового розслідування кримінального правопорушення є: а) заява про обставини, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення; б) повідомлення про обставини, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення; в) самостійне виявлення слідчим чи прокурором з будь-якого джерела обставин, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення [105].

Разом з тим, М. А. Погорецький слушно наголошує, що привід до початку досудового розслідування має правове значення лише в єдності з підставами. Виходячи зі змісту статті 214 КПК України, підставою для початку досудового провадження є обставини, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення. Втім, на думку ряду науковців, підстави для початку досудового

розслідування є оціночною правовою категорією, тому наявність таких підстав, а саме обставин, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення, визначаються уповноваженою особою в залежності від результатів співставлення наявних даних, що містяться у відповідних приводах до початку досудового розслідування, та ознак злочину [145, с. 96-99].

Деякі автори вважають підставою для початку досудового провадження конкретні фактичні дані, що свідчать про вчинений злочин чи злочин, що готується, та про відсутність обставин, які перешкоджають веденню кримінального судочинства [120, с. 122].

Однак, ми не можемо погодитися з таким твердженням. Адже з цього виходить, що якщо є обставини, які перешкоджають веденню кримінального судочинства, розслідування не розпочинається. За наявності ознак складу кримінального правопорушення, такі чинники не можуть бути перешкодою, а скоріше за все є складовими протидії розслідуванню [212].

В контексті предмета нашого дослідження, слід зауважити, що специфікою шахрайств, вчинених на ринку нерухомості ЗУ, є той факт, що на початку досудового розслідування у більшості випадків є тільки вірогідні дані про подію. Достатніх підстав, які б свідчили про вчинення кримінального правопорушення, може не бути, оскільки більшість способів передбачає схожість з цивільно-правовими деліктами.

З цього приводу наведемо приклад. Так, гр-н П., після того, як повернувся із тривалого відрядження, звернувся до правоохоронних органів із заявою про те, що у квартирі, яка належить йому на правах власності, оселились сторонні особи, посилаючись на те, що вони є законні володільці цього житла. При цьому, жильці продемонстрували йому документи, які цей факт засвідчували. Гр-н П., знаючи, що він житло не продавав, зробив висновок про шахрайство. Втім, в ході досудового розслідування було встанов-

лено, що у відрядження гр-н П. поїхав, не попередивши про це свою сім'ю, і був відсутній більше чотирьох років. Як повідомила дружина гр-на П. гр-ка К., напередодні зникнення чоловік скаржився на погрози з боку конкурентів по бізнесу. Після раптового зникнення дружина подала заяву до правоохоронних органів про факт зникнення, однак місцезнаходження чоловіка так і не було встановлено. Кримінальну справу було закрито за відсутністю ознак злочину у зв'язку із тим, що гр-ка К., вважаючи гр-на П. загиблим, згідно цивільного законодавства оформила спадщину на себе та продала житло, щоб менше тривожитися спогадами за «померлим» [182].

Коментуючи дану ситуацію, зауважимо, що випадки, коли фізичну особу можна вважати померлою, дійсно висвітлені цивільно-правовим законодавством. Так, згідно ст. 46 ЦК України фізична особа може бути оголошена судом померлою, якщо у місці її постійного проживання немає відомостей про місце її перебування протягом трьох років, а якщо вона пропала безвісти за обставин, що загрожували їй смертю або дають підставу припускати її загибель від певного нещасного випадку, – протягом шести місяців, а за можливості вважати фізичну особу загиблою від певного нещасного випадку або інших обставин внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру – протягом одного місяця після завершення роботи спеціальної комісії, утвореної внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру [204].

Існують ситуації, що показують дану проблематику з іншого боку. Так, потерпілі, намагаючись захистити свої права, нерідко звертаються в місцеві загальні суди за правилами цивільного судочинства. Цей факт пояснюється тим, що більшість шахрайств (як ми вже зазначали) маскується під прикриттям цивільно-правової угоди. Тому, предметом розгляду стає законність її укладання в межах цивільно-правового провадження.

За будь-яких обставин, слід в обов'язковому порядку досліджувати умисел особи на момент укладання угоди щодо відчуження, оренди нерухомості, або інвестування в будівництво об'єктів нерухомості. Інакше матиме місце відсутність складу злочину та наявність цивільно-правових відносин, у тому числі неможливість виконати цивільно-правові зобов'язання у зв'язку із форсмажорними обставинами.

Отже, наявність формальних (навіть належним чином оформлених) цивільно-правових відносин, за допомогою яких суб'єкт прагне завуалювати свій злочинний умисел, за наявності підстав не повинна бути перешкодою для оцінки скоєного як злочину, передбаченого статтею 190 КК. Згідно судової практики, для кваліфікації скоєного як шахрайства не має значення рівень витонченості обману, ступінь обачності або, навпаки, легковажності потерпілого. Важливо лише, щоб у конкретній ситуації потерпілий не усвідомлював факту застосування щодо нього обману (зловживання довірою), щоб обманні дії винного були ефективними в аспекті успішного заволодіння чужим майном (правом на нього). Обов'язковою ознакою шахрайства визнається вже згадувана добровільність передачі майна чи права на нього; щоправда, така добровільність має умовний (уявний) характер, адже насправді дії зазначених осіб щодо передачі майна чи права на нього зумовлені тим, що вони введені в оману. Між діянням винного і помилкою потерпілої особи, яка передає майно, повинен бути причинний зв'язок [148].

На нашу думку, законодавець визначив доволі стислий період часу для прийняття рішення щодо початку кримінального провадження – не пізніше 24 годин після отримання повідомлення про вчинене кримінальне правопорушення або після його самостійного виявлення (ч. 1 ст. 214 КПК України). Цей термін не є достатнім для відмежування злочину від цивільно-правового делікту, особливо у справах досліджуваної категорії.

Хоча більшість науковців не вбачає в цьому проблему, посиляючись на той факт, що рішення про внесення до ЄРДР відомостей про кримінальне правопорушення може прийматися на підставі імовірних знань. Адже ч. 5 ст. 214 КПК України не вимагає прямого ствердження на факт злочину, а такі відомості повинні лише вказувати на обставини, що можуть свідчити про кримінальне правопорушення, тобто на ознаки конкретного злочину. Встановлення цих ознак шляхом проведення початкових слідчих (розшукових) дій та ОРЗ закономірно тягне за собою і встановлення сукупності окремих елементів складу цього злочину, а також створює можливість і для визначення окремих ознак цих елементів [103, с. 283].

Виходячи з цього, можна зрозуміти, що невизначеність питання стосовно віднесення діяння до конкретного виду правових відносин, не дає підстави ігнорувати подію. У слідчого для прийняття рішення є 24 години, протягом яких він зобов'язаний з'ясувати, чи полягає суть певних правовідносин в площині цивільного права, чи виникли кримінально-правові відносини. Якщо є хоча б вірогідні дані вважати подію злочином, інформація вноситься до ЄРДР.

Між тим, не завжди досудове розслідування розпочинається слідчим з досвідом, достатнім для прийняття правильного рішення. Як показали результати опитування, у 87% територіальних підрозділів є окремі слідчі, до функціональних обов'язків яких відноситься внесення інформації до ЄРДР. Надалі керівник органу досудового розслідування може доручити досудове розслідування слідчому, який має відповідну спеціалізацію з розслідування шахрайств, пов'язаних з нерухомістю. Однак, цьому співробітнику заново необхідно досліджувати всі обставини справи.

У справах щодо шахрайств на ринку нерухомості, вчинених ОЗГ, коло суб'єктів розслідування ще більш розширюється.

Так, якщо у ході розслідування слідчий дійде висновку, що у діянні наявні ознаки організованості, передбачені статтею 28 КК України, і встановляться факти відкриття та проведення досудового розслідування слідчими інших органів досудового розслідування щодо кримінальних правопорушень, вчинених одним угрупованням, відразу визначається підслідність. Зокрема, згідно ст. 217 КПК України, матеріали досудового розслідування щодо кількох кримінальних правопорушень мають бути виділені в окреме провадження, якщо дві чи більше особи підозрюються у вчиненні одного чи більше кримінальних правопорушень [105].

Натомість, Наказом МВС «Про організацію діяльності органів досудового розслідування Національної поліції України» № 570 встановлені чіткі вимоги, що стосуються виявлення ознак організованості. Так, у разі встановлення Начальником СУ територіального (відокремленого) підрозділу Національної поліції України в кримінальних провадженнях, досудове розслідування в яких розпочато слідчим відділом, ознак тяжких та особливо тяжких злочинів, які скоєно організованими групами або злочинними організаціями, він негайно повідомляє про це слідче управління з метою вирішення у встановленому законодавством порядку питання про визначення підслідності кримінального правопорушення. У той же час, начальник СУ, з метою всебічного, повного і неупередженого дослідження обставин кримінальних проваджень, розпочатих слідчим відділом, відділенням підпорядкованого ГУНП територіального (відокремленого) підрозділу Національної поліції України, звертається до прокурора відповідного рівня щодо підслідності таких злочинів [161].

Як свідчить практика, в основному всі кримінальні провадження після проведення необхідних слідчих (розшукових) дій та інших заходів, направляються до органу досудового розслідування слідчого управління в ГУНП.

Разом з тим, організаційно процедура передачі кримінального провадження за підслідністю не прописана. В основному кримінальне провадження реєструється в канцелярії та передається через супровідний лист. З цього приводу А. А. Омаров категорично заявляє, що супровідний лист не містить тих складових частин, які повинна містити постанова (саме у цій формі приймаються рішення слідчим), і відповідно не надає можливості встановити підстави для передачі кримінального провадження від одного органу досудового розслідування до іншого. Тож, у будь-якому випадку ключовим документом, на основі якого кримінальне провадження повинно передаватися від одного органу досудового розслідування до іншого є постанова [134, с. 116].

В розрізі цього, звернемо увагу на результати опитування працівників, які мають досвід розслідування шахрайств, пов'язаних з нерухомістю. Так, 87% респондентів вважає, що передача кримінальних проваджень від одного слідчого до іншого іноді стає на заваді повному та об'єктивному встановленню обставин справи, оскільки на кожному етапі втрачається певна інформація, а іноді і докази. Натомість, 78% респондентів, які є співробітниками СУ на рівні ГУНП, показали, що на момент отримання ними кримінальних проваджень, об'єднаних за фактом шахрайств щодо нерухомості, вчинених ОЗУ, якість проведених СРД та інших заходів була зовсім не на високому рівні. 92% з них не вважають заміну супровідного листа постановою вирішенням цих питань. Проблемаю вважають допущення низки тактичних помилок з боку слідчих, які розпочали розслідування. Так, найпоширенішою помилкою вони назвали неправильний підхід до діагностування події та визначення напрямів розслідування – 93%; неправильно підібраний або неповний тактичний комплекс дій – 87%; допущення процесуальних помилок (недоотримання процесуально порядку проведення СРД, відсутність дат, підписів, не заповнення обов'язкових позицій тощо) – 88%;

проведення деяких СРД без участі спеціаліста, в той час коли це було необхідно – 69%; «поверхневий характер» проведення слідчих (розшукових) дій та ігнорування встановлення низки важливих обставин – 91%; обрання неправильної послідовності проведення СРД, у тому числі тактичних операцій – 86%; тактично неправильна послідовність допитів співучасників – 65% тощо.

Вказані чинники призводять до помилок й у судовій практиці та зумовлюють ситуацію, коли частка винесених судових вироків у загальній масі матеріалів кримінальних проваджень невелика. Для прикладу, візьмемо дані офіційної статистики. Так, за даними Генеральної прокуратури України, у 2017 р. до ЄРДР внесено 1251 фактів шахрайств, пов'язаних із нерухомістю, у той час як повідомлення про підозру було вручено у 90 випадках, до суду ж з обвинувальним актом направлено всього 50 кримінальних проваджень. Не істотно змінилася ситуація й у 2018 році, в якому внесено до ЄРДР 1423 фактів таких шахрайств, повідомлення про підозру – всього у 106 випадках, а до суду з обвинувальним актом направлено 75 кримінальних проваджень [186].

Ще більш ускладнюється ситуація, якщо у вчиненні шахрайств, пов'язаних із нерухомістю, беруть участь ОЗУ, оскільки виникає необхідність доказування ще більш широкого кола обставин, пов'язаних із доведенням ознак організованості.

У цьому розрізі Верховний Суд України наголошує, що при встановленні даних, на якому етапі злочинної діяльності об'єднання набуло ознак стійкого й до якого саме виду воно належить, необхідно мати на увазі, що «нерідко об'єднання зазнає таких змін після вчинення низки злочинів у простих формах співучасті (групою осіб або групою осіб за попередньою змовою) чи трансформується з одного виду в інший (наприклад, декілька організованих груп об'єднуються в злочинну організацію, організована група озброюється і набуває ознак банди)» [165; 70, с. 294].

Між тим, слід зауважити, що офіційної статистичної інформації щодо вчинення ОЗУ шахрайств, пов'язаних із нерухомістю, немає. Генеральною прокуратурою України ведеться облік за іншими категоріями справ або за певними напрямками (із застосуванням корупційних зв'язків, транснаціональні зв'язки, міжрегіональні зв'язки, пов'язані із земельними відносинами тощо). Тому, вважаємо введення статистичної інформації вкрай необхідною, оскільки ринок нерухомості все більше повертає увагу ЗУ.

Загалом, виявлення, розслідування, припинення і запобігання правопорушенням, вчинюваним учасниками ОЗУ, притягнення винних до відповідальності є основними напрямками боротьби з організованою злочинністю [159].

Як показали матеріали кримінальних проваджень щодо шахрайств, пов'язаних з нерухомістю, вчинених більше, ніж двома особами, в основному досудове розслідування розпочиналося або за заявою потерпілого (57%), або на підставі матеріалів ОРД чи самостійного виявлення слідчим чи прокурором ознак такого злочину (33%). Повідомлення про обставини, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення, склали всього 10%.

До того ж, ми побачили, що ситуація при вчиненні шахрайств на первинному та вторинному ринку дещо різниться. Так, при вчиненні шахрайства на вторинному ринку переважним приводом для початку досудового розслідування стали заяви фізичних осіб (потерпілих). В той час, як при інвестуванні коштів в будівництво житла досудове розслідування нерідко починається за заявою представника юридичної особи за фактом незаконної забудови або інших порушень законодавства. Крім того, на первинному ринку нерухомості набагато більше фактів самостійного виявлення правоохоронними органами обставин, що свідчать про вчинення обману, ніж на вторинному.

Суттєва різниця і в співвідношенні часу, що пройшов з моменту вчинення злочину до початку досудового розслідування. Наприклад, приблизно 76% кримінальних проваджень за фактом вчинення шахрайства на вторинному ринку нерухомості відкривається після того, як пройшов незначний проміжок часу з моменту вчинення злочину до моменту звернення до правоохоронних органів.

Тоді як розслідуванню шахрайств на первинному ринку нерухомості певною мірою перешкоджає той факт, що момент звернення потерпілих із заявою про вчинене шахрайство значно віддалений від часу заволодіння грошима інвесторів. Часовий період між подією злочину та зверненням у правоохоронні органи у 46% становить рік-два. Все залежить від того, наскільки аргументовано шахраї запевняють інвесторів про успішну забудову і як тривало «відтягують» час. Як зазначає С. С. Кузьменко, через порушення заздалегідь оговорених термінів забудови інвестори певним чином можуть здогадуватися про можливе вчинення шахрайських дій. Однак забудовники їх постійно запевняють у швидкій здачі об'єктів нерухомості до експлуатації і відтягують час. Інформація про незаконні дії при забудові об'єктів нерухомості може поступити від будь-якого джерела. В свою чергу, працівники поліції оперативним шляхом можуть перевірити інформацію і виявити ознаки шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у об'єкти нерухомості [108].

Втім, матеріали ОРД можуть бути підставою для початку досудового розслідування лише в разі наявності у них відомостей про обставини, що можуть свідчити про вчинене кримінальне правопорушення (ч. 1 ст. 214 КПК України). Такі матеріали повинні бути легалізовані оперативним підрозділом та передані у встановленому порядку слідчому чи прокурору [143, с. 26–40].

В контексті сказаного, І. М. Калабашкін зазначає, що специфікою проведення саме ОРЗ є їх здійснення, зокрема стосовно

злочинів, реалізація злочинного умислу яких перебуває на стадії готування. Зважаючи на положення абз. 3 п. 1 ч. 1 ст. 6, ч. 2, ч. 3 ст. 7 Закону України «Про оперативно-розшукову діяльність», розпочинати проведення оперативно-розшукового заходу після того, як оперативним підрозділом буде виявлено ознаки злочину неможна, а після того, як на підставі зібраних та переданих до органу досудового розслідування матеріалів буде розпочато досудове розслідування, відповідні заходи вже виходитимуть за межі ОРД. Момент, коли члени організованої групи попередньо зорганізувалися в стійке об'єднання, означає, що співучасників підшукано, згоду досягнуто. Подальші спрямовані на реалізацію спільного злочинного умислу діяння є вже наступною стадією злочину (у разі, якщо вони виходять за межі підшукування або пристосування засобів чи знарядь, усунення перешкод, створення умов для вчинення злочину) [70, с. 294].

Цілоком погоджуємося з висловленою позицією, оскільки законодавець прописав у даній ситуації зовсім інший механізм – якщо злочин «закінчений» і кримінальне провадження вже розпочато, проводяться вже не ОРЗ, а негласні слідчі (розшукові дії).

Спрямованість розслідування визначається потребою отримати максимально повну інформацію про злочин. На наше переконання, ефективність розслідування шахрайств на ринку нерухомості, вчинених ЗУ, пов'язана з правильним визначенням обставин, що підлягають встановленню [210]. В контексті даної проблематики слід наголосити на розходженні наукових поглядів стосовно того, чи є обставини, що підлягають встановленню, ідентичними обставинам, що підлягають доказуванню у кримінальному процесі.

Зокрема, згідно ст. 91 КПК України, у кримінальному провадженні підлягають доказуванню: 1) подія кримінального правопорушення (час, місце, спосіб та інші обставини вчинення кримінального правопорушення); 2) винуватість обвинуваченого

у вчиненні кримінального правопорушення, форма вини, мотив і мета вчинення кримінального правопорушення; 3) вид і розмір шкоди, завданої кримінальним правопорушенням, а також розмір процесуальних витрат; 4) обставини, які впливають на ступінь тяжкості вчиненого кримінального правопорушення, характеризують особу обвинуваченого, обтяжують чи пом'якшують покарання, які виключають кримінальну відповідальність або є підставою закриття кримінального провадження; 5) обставини, що є підставою для звільнення від кримінальної відповідальності або покарання; 6) обставини, які підтверджують, що гроші, цінності та інше майно, які підлягають спеціальній конфіскації, одержані внаслідок вчинення кримінального правопорушення та/або є доходами від такого майна, або призначалися (використовувалися) для схиляння особи до вчинення кримінального правопорушення, фінансування та/або матеріального забезпечення кримінального правопорушення чи винагороди за його вчинення, або є предметом кримінального правопорушення, у тому числі пов'язаного з їх незаконним обігом, або підшукані, виготовлені, пристосовані або використані як засоби чи знаряддя вчинення кримінального правопорушення; 7) обставини, що є підставою для застосування до юридичних осіб заходів кримінально-правового характеру [105].

Між тим, не вдаючись до тривалих дискусій, підтримуємо точку зору, А. В. Журавля, який вважає, що під час досудового розслідування вирішується широке коло завдань, основними з яких є стратегічні, що впливають з предмета доказування, та локальні, які мають ситуаційну зумовленість та підлягають встановленню під час розслідування окремого різновиду злочинів [56, с. 201].

На нашу думку, перелік обставин, які підлягають встановленню, є набагато ширшим, ніж обставини, що підлягають доказуванню і залежить від конкретних тактичних завдань, які необ-

хідно вирішити на певному етапі, виходячи з типової слідчої ситуації, що склалася. Разом з тим, всі ці обставини витікають з предмета доказування і не виходять за його межі.

Хоча, існують думки щодо віднесення до обставин, які мають значення для справи, ще й фактів, котрі не входять до предмета доказування, якщо їх дослідження складає проміжний етап доказування тощо [114, с. 93]. З чим ми не погоджуємося, оскільки це виходитиме за межі доказування. До речі, межі доказування – це такий обсяг доказового матеріалу (доказів та їх джерел), який забезпечить надійне, достовірне встановлення всіх обставин, що входять до предмета доказування, правильне вирішення справи та життя заходів для запобігання злочинам [128, с. 106].

У цьому контексті О. С. Старенький справедливо наголошує, що необґрунтоване розширення меж доказування зумовлює отримання таких доказів, які вже достовірно встановлені або взагалі можуть не стосуватися відповідного кримінального провадження, що, у свою чергу, призводить до затягування досудового розслідування та судового розгляду, що негативно впливає на самих учасників кримінального провадження. В свою чергу, звуження меж доказування призводить до того, що окремі обставини кримінального провадження недостатньо або не в повній мірі досліджуються і, як наслідок, у кримінальному провадженні з'являються прогалини у встановленні тих чи інших обставин злочину, що не дозволяє, всебічно, повно і неупереджено розслідувати кримінальне провадження, розглядати його під час судового розгляду та приймати відповідне законне та обґрунтоване процесуальне рішення [185, с. 106].

Як слушно зазначає Н. Ю. Кириленко, визначення конкретних обставин надає розслідуванню шахрайства відносин цілеспрямованості, вказує на кінцеві цілі розслідування, правильну кримінально-правову кваліфікацію, визначення ознак, що пом'якшують і обтяжують кримінальну відповідальність або виключають



її, що дозволяє забезпечити реалізацію завдання повного, всебічного й об'єктивного дослідження обставин вчинення кримінальних правопорушень [79, с. 11].

В цілому, перелік обставин, що підлягають встановленню та доказуванню у кримінальних справах окремої категорії є специфічним і залежить від ознак складу правопорушення та певних обставин. Разом з тим, у кримінальних провадженнях щодо злочинів, вчинених ЗУ, предмет доказування буде ще ширший, оскільки доказуванню підлягають ще й ознаки організованості групи.

Проаналізувавши підходи різних учених та дослідивши кримінальні справи (провадження) про шахрайства, пов'язані з нерухомістю, вчинені ЗГ, нами зроблені висновки: у кримінальних провадженнях цієї категорії типові обставини, що підлягають встановленню та доказуванню, наступні: джерело надходження інформації про злочин; обставини, що виключають злочинність діяння; час та місце вчинення шахрайських дій; обставини та умови, що стосуються механізму події і його наслідків; об'єкт (предмет) злочинного посягання; вид і розмір завданої шкоди; обставини, які характеризують особу потерпілого; обставини, які характеризують осіб, які брали участь у вчиненні злочину; обставини, що підтверджують винуватість кожного з підозрюваних у вчиненні кримінального правопорушення (мети, мета, умисел); обставини, що показують роль кожного співучасника у вчиненні шахрайства та характер його участі; обставини, які впливають на ступінь тяжкості вчиненого кримінального правопорушення, обтяжують чи пом'якшують покарання кожного співучасника; обставини, що характеризують діяльність злочинного угруповання та доводять ознаки організованості; кількість епізодів злочинної діяльності, сукупність злочинів (злочинний умисел досягнутий завдяки обманним діям чи мали місце інші склади злочинів); корумповані зв'язки з посадовими особами державних структур та приватних підприємств, організацій, установ; обста-

вини, що характеризують діяльність органів виконавчої влади, установ юстиції та суб'єктів господарської діяльності; обставини, що стосуються діяльності підприємств з ознаками фіктивності; предмети та документи, що були залучені до злочинного діяння.

Особливості надходження інформації про злочин до правоохоронних органів від різних джерел та реагування на заяви та повідомлення про факти, що містять ознаки шахрайств, ми вже вище розглянули. Не бачимо необхідності знову зупинятись й на обставинах, що входять до події злочину, зокрема: часі, місці вчинення шахрайських дій, обставинах та умовах, що стосуються механізму події і його наслідків, оскільки вони витікають з криміналістичної характеристики даного виду злочину, яку ми також докладно розглянули у першому розділі. Загалом, доведеність вчинення юридичного факту, що підтверджує підписання угоди, є орієнтиром для визначення часу вчинення злочину, тобто дати, (а по можливості годин і хвилин), коли злочинці здійснювали ті чи інші дії, оформляли, або отримували документи, що дозволяє деталізувати часовий проміжок формування і реалізації злочинного наміру.

Говорячи про обставини, що виключають злочинність діяння, ще раз наголосимо, що для доведення шахрайства слід в обов'язковому порядку досліджувати умисел особи на момент укладання угоди щодо відчуження, оренди нерухомості, або інвестування в будівництво об'єктів нерухомості. Інакше мова йтиме про відсутність складу злочину та наявність цивільно-правових відносин, у тому числі неможливість виконати цивільно-правові зобов'язання у зв'язку із форсмажорними обставинами. Обов'язковою ознакою шахрайства визнається вже згадувана добровільність передачі майна чи права на нього під впливом обману чи зловживання довірою.

Відносно предмета шахрайського посягання, виду і розміру завданої шкоди необхідно встановити: який вид майна (грошові кошти, нерухоме майно, яке саме); в чийй власності перебував

об'єкт нерухомості до його неправомірного заволодіння (у власності юридичних чи фізичних осіб); який обсяг прав потерпілого на вказане майно, чи не було воно об'єктом спільної власності, чи не було під забороною на відчуження; чи не були порушені права неповнолітніх осіб, які є співвласниками; на підставі якого документа цей об'єкт належав особі (свідоцтво про право власності тощо); завдяки якому виду угоди право на об'єкт нерухомості було передано іншій особі; яка інвентаризаційна і ринкова вартість зазначеного майна (як на момент вчинення злочину, так і на момент закінчення розслідування); повний опис і характеристика об'єкта нерухомості (з даних технічного паспорта об'єкта нерухомості або виписки з реєстрів).

У відношенні потерпілого основними обставинами, що підлягають встановленню, є: вік; стать; освіта; професія; наявність співвласників об'єкту нерухомого майна; частка нерухомого майна, що перебуває у спільній частковій власності; наявність правостановляючих документів на нерухоме майно; наявність родичів; тривалість відносин та характер зв'язків з шахраями; психологічні особливості потерпілого; віктимологічні детермінанти; чи застосовувались різні заходи впливу (якщо так, то які саме) з метою примусити потерпілого до укладення угоди, у тому числі і до оформлення на третіх осіб генеральної довіреності на право вчинення угоди з житлом тощо. Якщо власник об'єкта нерухомості помер і його квартирою заволоділи шахрайським шляхом (підробили заповіт, свідоцтво про шлюб та ін.), у першу чергу необхідно встановити обставини смерті і провести зв'язок із незаконним заволодінням об'єктом нерухомості, виявити коло осіб, які можуть бути до цього причетні.

Разом з тим, слід враховувати, що, відповідно до ст. 190 ЦК України майнові права є не споживною річчю та визнаються речовими правами. Майнові права на нерухомість – об'єкт будівництва (інвестування) не вважаються речовими правами

на чуже майно, оскільки об'єктом цих прав не є «чуже майно», а також не вважаються правом власності, оскільки об'єкт будівництва (інвестування) не існує на момент встановлення іпотеки, а тому не може існувати й право власності на нього. Майнове право, що є предметом договору купівлі-продажу – це обумовлене право набуття в майбутньому прав власності на нерухоме майно (право під відкладальною умовою), яке виникає тоді, коли виконані певні, але не всі правові передумови, що є необхідними й достатніми для набуття речового права. Загалом, існує правило, визначене статтею 331 ЦК України, згідно якого право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації прав на нерухоме майно після завершення будівництва та прийняття його в експлуатацію [204].

При встановленні обставин, що характеризують осіб, які брали участь у вчиненні шахрайства та доводять їх участь у складі ЗУ, окрім соціально-демографічних, біологічних та психологічних ознак слід зупинитися на ролі кожного з них у вчиненні злочину. Крім того, слід з'ясувати рівень організованості та стійкості групи, згуртованість її учасників, характер та спрямованість злочинної діяльності, її спеціалізацію (який ринок нерухомості, які механізми використовують для досягнення злочинного умислу тощо). Необхідно встановити зв'язки із: співробітниками правоохоронних органів, органами виконавчої влади, органами нотаріату, працівниками банківських установ, контролюючими органами та іншими особами, які могли сприяти вчиненню злочину, встановити їх особи і причетність до скоєння злочину. Також важливо встановити взаємний зв'язок і роль кожного у вчиненні злочину, де, коли і як зазначені особи взаємодіяли між собою. По кожному епізоду необхідно встановити вину, мотив і мету кожного співучасника.

Відносно обставин, що характеризують діяльність органів виконавчої влади (ДМС, органи опіки та піклування, ДАБІ,

установи юстиції: відділи державної реєстрації актів цивільного стану, державні нотаріальні контори та приватні нотаріуси) та суб'єктів підприємницької та господарської діяльності (компанії-забудовника, страхові компанії, банківські установи) тощо, необхідно встановити: реєстраційні та установчі дані; відомості про засновників, керівників, працівників, коло їх функціональних обов'язків; дані про юридичну адресу (чи співпадає вона з фактичною); яким чином здійснюється фінансово-господарська діяльність; яким чином відбувається звітність; якими нормативними документами регламентується діяльність; як часто проводиться перевірка законності діяльності і хто є суб'єктом такої перевірки; чи не було виявлено фактів порушень тощо. Втім, ретельне вивчення документів, співставлення отриманої інформації може дозволити виявити ознаки фіктивності певного суб'єкта підприємницької діяльності і спрямувати розслідування в бік перевірки цих фактів (шляхом проведення експертиз, тимчасового доступу до речей та документів, допитів тощо).

Як показало 97% опитаних працівників правоохоронних органів, які мають досвід розслідування шахрайств, пов'язаних із нерухомістю, вчинених ЗУ, найскладнішим при розслідуванні злочинів даної категорії є доведення обставин, що свідчать про умисел.

За справедливим зауваженням Н. В. Павлової, ознаки шахрайства відсутні, якщо особа заздалегідь мала намір виконати зобов'язання відповідно до угоди, але потім, внаслідок певних обставин, що не залежали від її волі, виконати їх не вдалося. Отже, щоб дійти висновку про наявність чи відсутність ознак шахрайства, необхідно точно знати, який був намір у особи під час заволодіння чужим майном чи правом на нього. Тільки у такому разі можна правильно розмежувати цивільно-правовий делікт від шахрайства [137, с. 76].

Для встановлення умислу, слід дослідити дії шахраїв на підготовчому етапі до вчинення злочину. Необхідно з'ясувати, коли, де і як

злочинці вчиняли дії з підготовки до вчинення злочину і які саме дії вчинялися ними: як, де і коли здійснювали психологічний вплив на потерпілого, яким чином підготували документи, знайшли об'єкт нерухомості, отримали інформацію про нього (і з яких джерел).

Основними питаннями, що стосуються процесу підшукування об'єкта для купівлі (або тимчасового користування):

- яким чином підшукувався об'єкт нерухомості – самостійно або через ріелтора.
- 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), які пропозиції були з боку «продавця», скільки об'єктів нерухомості розглядав потерпілий для придбання тощо.
- 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 правовстановлюючі документи на нерухомість, і чи не знімалися з них копії тощо.
- чи оглядався об'єкт нерухомості, яку потерпілий хотів купити, скільки разів і яке описання цього об'єкту.
- в якому стані знаходилося житлове приміщення; чи були борги по комунальних виплатах.
- чи надавалися для ознайомлення потерпілому документи на об'єкт нерухомого майна і чи звіряв він адресу та технічні дані на цей об'єкт з документами.
- чому потерпілий вирішив придбати саме цю нерухомість.
- які були умови угоди; якщо складався договір, то ким саме.
- коли і де повинна була відбутися угода.

Як зазначає М. Іванова, обман в будь-якій формі для отримання грошової інвестиції може кваліфікуватися як шахрайство лише в тому випадку, якщо у справі буде встановлено, що таке злочинне заволодіння грошовими коштами скоєне з метою їх звернення у власність винного чи інших осіб. Якщо підозрюваний не звернув на свою користь або на користь третіх осіб сум отриманих грошових інвестицій, повернути їх вчасно та погасити заборгованість не мав можливості у зв'язку з відсутністю грошових коштів через невміле та невдале ведення підприємницьких справ, невиконання договірних зобов'язань за таких обставин тягне за собою цивільно-правову відповідальність. З цього виходить, що розмежування злочину від цивільно-правового делікту іде в залежність від того, що саме стало результатом цієї договірної діяльності, якісний результат. При цьому, слід враховувати, якщо одна із сторін зазнає збитків, але не лишається права на майно, то суть цих відносин лежить в площині цивільного права. Якщо ж одна з сторін, приймаючи на себе зобов'язання, не зацікавлена шукати жодної можливості виконати взяте зобов'язання, попередньо отримавши гроші від контрагента, який, в свою чергу, втрачає як гроші, так і право власності на майно, в даній ситуації можна вести мову про ознаки шахрайства [67].

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

суб'єктів, котрі беруть участь у відносинах у сфері будівництва на момент узяття на себе певних зобов'язань [60, с. 38-39].

Слід сказати, що шахрайські дії іноді можуть вчинятися й з боку інвестора у відношенні до банку і полягають в тому, що особа надає останньому хибні дані (надає підроблені документи, або оформлює кредит на іншу особу), претендуючи на отримання житла за іпотекою. При цьому можуть як підроблятися документи для надання кредиту, або шахрай отримує таке право, використовуючи корупційні зв'язки з останнім. Поширеними є також ситуації, коли банківські установи нав'язують неухважним клієнтам свої умови кредитування, внаслідок чого останні, не звертаючи уваги на інформацію, яка подається дуже дрібним шрифтом, підписують документи, в яких викладені умови, що заздалегідь не є для них прийнятними.

У цьому контексті слід зауважити, що існування кожної з цих дій нерідко зумовлює виникнення цивільно-правових відносин, що виникають у вказаній сфері. Банк завжди може посперитися на неухважність клієнта і уникнути будь-якої відповідальності. Проте, більшість із таких дій складають певний алгоритм, спрямований на заволодіння нерухомістю, що знаходиться у заставі банку [229, с. 115].

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

Загалом, слід відрізнити зловживання довірою і обман клієнтів з боку банку при кредитуванні, від шахрайства з боку позичальників і інших контрагентів банку чи кредитних установ. Дане кримінальне правопорушення виникає тоді, коли клієнт або учасник іпотечного ринку надає або навмисно використовує неправдиву інформацію, покладаючись на яку, кредитор

фінансує, купує або страхує іпотечний кредит, на отримання якого, за об'єктивних умов він би не отримав дозволу. При цьому матеріальну винагороду чи прибуток можуть отримувати не лише одна особа, а відразу декілька [59, с. 61].

Загалом, до комплексу СРД та інших заходів, спрямованих на з'ясування умислу, причин невиконання заявлених зобов'язань, можуть входити: допити; одночасні допити двох або більше осіб; огляди приміщень нотаріальної контори чи приватного нотаріуса, будівельних майданчиків, офісів компанії-будівника; тимчасовий доступ до речей та документів та їх огляд; обшуки в офісах будівельних фірм, за місцем проживання підозрюваних та в інших місцях, в межах яких діяли шахраї; проведення ревізій (якщо йдеться про будівництво нерухомості); проведення оперативно-розшукових заходів, спрямованих на виявлення низки фактів; проведення негласних слідчих (розшукових) дій; консультації із спеціалістами у певній галузі, призначення експертиз тощо.

Таким чином, встановивши всі обставини у кримінальному провадженні, слідчий зможе прийняти рішення про подальший перебіг розслідування і зробити висновок про наявність в діянні ознак складу злочину і винність особи, а суд – прийняти об'єктивне, законне рішення у справі, всебічно дослідивши матеріали справи.

## 2.2. Типові версії та планування розслідування

Будь-яка людська діяльність має системність, алгоритмізацію та зумовленість. Не виключенням є й процес розслідування кримінальних проваджень, що потребує постановки перед особою, яка проводить досудове розслідування, певних завдань та визначення шляхів їх вирішення в межах певних часових періодів.

Як зазначає М. Г. Шурухнов, методика розслідування охоплює низку організаційних питань, які невід'ємно влітаються в тканину методичних рекомендацій [95, с. 19]. Водночас, важливішим елементом організаційної діяльності слідчого є планування і від правильно спланованого розслідування залежать його ефективність та подальша результативність.

У широкому розумінні планування розслідування – це складова організації слідчим розслідування злочинів, що полягає у вивченні доказової та іншої інформації, зібраної на конкретний момент розслідування з різних джерел, та визначення мети, засобів і методів діяльності слідчого, послідовності, строків, умов, учасників слідчих й інших дій і оперативно-розшукових заходів, а також форм контролю за їх провадженням [66, с. 277].

Сутність планування розслідування полягає в тому, що фактичні дані, які входять до змісту плану, можуть постійно поповнюватися, уточнюватися, змінюватися. Внаслідок чого коректується й план. Тому процес планування від початку досудового розслідування до моменту направлення обвинувального акту до суду безупинний.

У цьому розрізі слід звернути увагу на положення Інструкції з організації діяльності органів досудового розслідування Міністерства внутрішніх справ України, яка затверджена Наказом МВС України № 686 від 09.08.2012, в якій чітко відображені організаційні основи розслідування. Так, згідно п. 2.4. зазначеного нормативного документа, слідчий планує свою роботу таким чином, щоб забезпечити своєчасність виконання необхідних слідчих (розшукових) дій та негласних слідчих (розшукових) дій у всіх кримінальних провадженнях, в яких він проводить досудове розслідування. З цією метою він складає загальний календарний план-графік роботи в усіх кримінальних провадженнях, а також плани розслідування кожного кримінального провадження [154].

Втім, 84% респондентів за результатами опитування показали, що вони нерідко відносяться формально до складання плану (із зазначенням позицій, обов'язкових для затвердження керівником), а низку вагомих позицій залишають у пам'яті. Корегування плану, залежно від зміни тих чи інших обставин, більшість слідчих також здійснює в усній формі.

Є прихильники такої позиції й у науковому середовищі. Так, І. С. Літвинчук вважає, що на початковому етапі розслідування слідчий може обмежитися складанням усного плану, коли відчувається брак часу і слідчі (розшукові) дії та інші заходи необхідно виконати у найкоротший час. Можливість складання розгорнутого плану, що охоплює вичерпне коло версій, настає після виконання невідкладних у тактичному розумінні дій, після чого виникає так звана «інформаційна різноманітність» [117, с. 114].

Однак, вважаємо такий підхід помилковим, оскільки через велике навантаження слідчого навряд чи можна утримати в пам'яті всі нюанси по кожній справі, перелік слідчих (розшукових) дій та інших заходів, які необхідно провести. Дотримуючись плану, що складений у письмовій формі, набагато легше систематизувати та алгоритмізувати хід розслідування.

Особливо складно планувати в усній формі діяльність з розслідування злочинів, вчинених злочинними угрупованнями, у тому числі й шахрайств на ринку нерухомості.

У цьому розрізі В. М. Варцаба справедливо зазначає, що розкриття й розслідування злочинів, які вчиняються ОЗУ, являє собою значну складність для практичних працівників через низку обставин, серед яких необхідно виділити їх ретельну підготовку, професіоналізм виконавців, наявність декількох суб'єктів злочину (замовника, посередника, виконавця), мінімальну кількість слідів [24, с. 353].

В. В. Топчій та інші науковці наголошують, що планування розслідування злочинів, що вчиняють ОЗУ, має певні особли-

вості. По-перше, розумова діяльність визначення задумів під час планування має складний характер, зумовлений вчиненням групових злочинів, необхідністю встановлення ролі і функцій кожного учасника організованої групи. По-друге, під час планування визначаються напрями розслідування і здійснюється виокремлення завдань цілої серії злочинів, учинених організованою злочинною групою. По-третє, при плануванні враховується базова злочинна спрямованість організованої злочинної групи. Обов'язковою ознакою організованої групи є її спрямованість на вчинення не одного, а кількох злочинів. По-четверте, здійснення планування передбачає наявність чіткої взаємодії слідчих з працівниками оперативних підрозділів. Така взаємодія може здійснюватися як у межах слідчо-оперативної групи, так і поза цими межами. По-п'яте, ефективним є спільне планування діяльності слідчих й оперативно-розшукових органів за наявності необхідної координації. По-шосте, єдині планові начала забезпечуються спільними нарадами слідчих й оперативно-розшукових працівників. По-сьоме, необхідним є планування серії однойменних слідчих (розшукових) дій (наприклад, серії допитів підозрюваних, групових обшуків та ін.). По-восьме, важливе значення має планування провадження тактичних операцій (оптимальних слідчих (розшукових) дій, негласних слідчих (розшукових) дій та організаційних заходів, спрямованих на вирішення проміжного завдання розслідування) [195, с. 170; 35, с. 258].

Щодо структури плану існує низка поглядів. Єдині вчені в одному – процес планування складається із ряду взаємопов'язаних елементів, які одночасно слугують етапами цього процесу. Аналізуючи думки практичних працівників та наукові погляди, можна сказати, що планування здебільшого характеризується такими елементами, як: 1) вивчення початкової інформації; 2) висунення версій; 3) визначення обставин, які необхідно довести, та вирішення інших завдань розслідування; 4) визначення

шляхів, засобів і методів розслідування; 5) визначення послідовності і строків вирішення окремих завдань та виконання окремих дій; 6) визначення виконавців та координаційні їх дії; 7) визначення організаційних заходів по залученню виконавців, забезпеченню використання окремих засобів і проведення тих чи інших дій; 8) складання письмового плану; 9) корекція плану [176, с. 15].

Доповнення плану позиціями залежить від зміни слідчої ситуації, появи нових співучасників, отримання нових доказів тощо.

Під час вивчення та оцінки початкової інформації необхідно звертатися до зіставлення фактичних даних, отриманих із різних джерел, що дозволяє виявити суперечності, неточності чи неповноту даних. На даному етапі слідчий вирішує, які дані не викликають сумніву і можуть бути оцінені як достовірні, які, навпаки, сумнівні і вимагають перевірки; на які питання можна відповісти стверджувально, а на які – не можна; які дані відносяться до справи, а які – ні [98, с. 222].

Між тим, слід зауважити, що розслідування шахрайств на ринку нерухомості, вчинених ЗУ, відбувається, з одного боку, в умовах дефіциту інформації, з іншого – характеризується великою кількістю фактів, подій, версій, суб'єктів тощо. Вказане зумовлює використання такої форми плану, де б відображалася інформація про кількість епізодів, та осіб, які брали участь у кожному з них.

З огляду на це, при розслідуванні злочинів, що вчиняють ОЗУ, письмовий план доцільно складати за епізодами.

В. М. Варцаба дотримується позиції, що при проведенні розслідування групою слідчих або слідчо-оперативною групою може застосовуватись груповий метод розслідування із складанням письмового плану за епізодами та метод сітьового планування [25, с. 11].

У цьому сенсі особливої актуальності при розслідуванні злочинів, що вчиняють організовані групи, набувають допоміжні форми планів, такі, як плани-шахматки, схеми зв'язків і «особові рахунки», а також вже зазначене сітьове планування.

Так, системи зв'язків складаються в багатоепізодних кримінальних провадженнях. Вони допомагають систематизувати і за допомогою умовних позначень наочно показати, хто із співучасників до якого складу причетний. Слідчому із схеми видно, які епізоди відпрацьовані, а які потребують додаткової перевірки. Під час досудового розслідування виникає також необхідність систематизувати дані про кожну особу, причетну до вчинення кримінальних правопорушень, але стосовно конкретного кримінального провадження. Така інформація часто надходить з різних джерел, відомості часто досить суперечливі, а тому розібратися в них непросто. У таких випадках слідчий на кожну особу, що фігурує у провадженні, заводить облікову картку «особовий рахунок», до якого у порядку надходження заносяться всі дані на конкретного суб'єкта із зазначенням їх джерел [101].

У багатоепізодних справах з великою кількістю учасників успішно використовується й метод планування за принципом «шахматки». Так, у шаховій відомості значками «\*» позначено участь підозрюваних у відповідних епізодах злочину. Хоча це найбільш проста форма систематизації вихідних даних, вона сприяє наочному уявленню характеристики фігурантів, діяльності всієї групи та участі кожного з її членів в окремих епізодах. Ще більшу цінність мають шахові відомості, в яких у відповідних клітинках, розділених на дві частини, замість позначки «\*» перераховуються докази, що викривають підозрюваних у конкретних епізодах злочинів, а також дії слідчого, спрямовані на пошук інформації, виконання інших функцій. У цих випадках шахові відомості («особові рахунки» і картотеки) можна розглядати як форми додаткового планування, що відрізняються

великою наочністю. Разом з тим, розслідування кримінальних проваджень за складними багатоепізодними злочинами і за необхідності виконання великого обсягу робіт, впорядкування діяльності взаємодіючих між собою учасників розслідування, обумовлює можливість використання методу сітьового планування. Переваги такого планування в порівнянні з традиційними методами зводяться до більшої наочності, можливості швидкого виявлення найбільш важливих ділянок діяльності, від яких залежить загальний строк розслідування, своєчасного отримання інформації про виконання плану та гнучкої його коригування [49].

Процес сітьового планування розслідування у кримінальних провадженнях складається з таких етапів: 1) складання повного переліку робіт (слідчих 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 [115, с. 88; 49].

З цього виходить, що при розслідуванні шахрайств на ринку нерухомості, вчинених ЗУ, використовується не класична форма плану, а адаптована під велику кількість епізодів та співучасників. Втім, при вчиненні шахрайства на ринку нерухомості, особливо при інвестуванні коштів в будівництво об'єктів нерухомості, обманутими може бути велика кількість потерпілих, у тому числі й інвесторів, які вклали грошові кошти в будівництво одного ж самого об'єкта. У зв'язку із чим, вважаємо доцільним у плані додатково зазначати позиції щодо кожного потерпілого із прив'язкою до осіб, які мали відношення до певного епізоду. Для

більш наочного сприйняття доцільно виконувати план у «шаховому порядку» на ватманському папері, що відрізняється великою опірністю до стирання і дозволяє вносити правки у певні клітинки, залежно від появи нових фактів.

Для більш глибокого розуміння механізму вчинення кожного із епізодів злочинної діяльності, доцільно складати схематичні замальовки вчинення шахрайських дій із нерухомістю, із зазначенням етапів злочинної діяльності, суб'єктів, руху переходу прав на об'єкти нерухомого майна тощо.

В цьому розрізі О. В. Шаров акцентує, що кожному етапу властивий свій комплекс слідів і володіння інформацією щодо кожного етапу є безумовним підґрунтям у здійсненні збору необхідних документів, документуванні злочинної діяльності [223, с. 82].

Найбільші труднощі в організації розслідування виникають на початковому етапі, коли є тільки вірогідні дані про подію, а версій може бути велика кількість. З цього виходить, що у процесі планування розслідування важливого значення набуває висунення слідчих версій.

Логіка взаємозв'язку версії і планування простежується, головним чином, у тому, що всі обставини, які підлягають встановленню при розслідуванні, впливають з тих наслідків, що виводяться з побудованого припущення. Виявлені обставини створюють у випадках їх належності до виведених наслідків ланцюг доказів, що є основою розслідування [195, с. 172].

Спрямованість розслідування визначається потребою отримати максимально повну інформацію про злочин. Втім, дослідження зібраної інформації та її оцінка в цілому веде до побудови загальних версій, а внаслідок надходження нової інформації вони деталізуються і конструюються окремі версії.

Версія виступає передумовою планування роботи по справі, будучи одночасно тим орієнтиром, якого дотримується слідчий у процесі збору, дослідження й оцінки доказів [51, с. 8-9].



Разом з тим, у криміналістичній літературі дотепер існує розбіжність поглядів щодо поняття, різновидів версій та процесу їх побудови і перевірки.

Одні вчені вважають, що ця процедура традиційно здійснюється на підставі аналізу певного емпіричного матеріалу і виявлення причинно-наслідкових зв'язків між різними сполученнями вихідних і пошукових фактичних даних. Стосовно версій щодо злочинця, характерних для початкового етапу розслідування, у вихідних даних можуть враховуватись, наприклад, місце, спосіб, мотив вчинення злочину, а у даних, що встановлюються, – стать, вік злочинця, стосунки з потерпілим (родич, друг, приятель, знайомий, незнайомий), місце його проживання/перебування відносно місця кримінального правопорушення (той же чи інший населений пункт). Наявність причинно-наслідкових зв'язків між зазначеними елементами втілюється, як правило, у такого роду ймовірно умовне судження: «Якщо є такі-то фактичні дані, то їх походження, ймовірно, обумовлене такими-то обставинами». На підставі цього аналізу формується відносно сталий перелік типових версій, який знаходить своє відображення у відповідній криміналістичній методиці [48, с. 119].

П. С. Герасим та С. В. Зюбаненко вважають, що побудова слідчих версій визначається видом вчиненого злочину, способом його вчинення і приховування, тобто спирається на первісну інформацію. При цьому, вони справедливо наголошують, що вагома роль у висуненні версій належить «негативним обставинам», що порушують уяву слідчого чи суперечать їй про природний розвиток подій і причинно-наслідкові зв'язки, що випадають із ланцюга механізму вчинення злочину. Зміст вихідної інформації на початок розслідування має значення для висунення версій та визначення напрямку розслідування. В залежності від змісту та повноти цієї інформації, а також від характеру версій, слідчий визначає, які і в якій послідовності проводити слідчі дії [35, с. 255].

У той же час, на думку І. М. Лузгіна, побудова версій є результатом логічного осмислення фактів. При цьому, використовуються прийоми аналізу і синтезу, індукції, дедукції та аналогії. Ним висувається низка вимог до побудови версії, що витікають з сутності версії як форми мислення (різновиду гіпотези): 1) версія, будучи обґрунтованим припущенням, повинна спиратися на встановлені факти; 2) побудова версії повинна бути логічною процедурою, результатом якої є імовірний висновок. Підстави і процес висновку повинні бути чітко визначені з тим, щоб у будь-який момент, на будь-якій стадії розслідування перевірити правильність висновку; 3) перевірка версії повинна починатися з аналізу висновку, виведення наслідків з версії [119, с. 134].

Спираючись на результати проведеного аналізу можна дійти висновку, що в ході розслідування шахрайства у сфері нерухомості, вчиненого ЗУ, побудова версій може складатися з таких етапів, як: 1) аналіз окремих обставин події та зв'язку між її складовими; 2) синтез цих обставин, їх узагальнення й зіставлення з типовою моделлю механізму вчинення подібного шахрайства; 3) висунення припущення; 4) перевірка припущення.

Вихідну інформацію про діяння слідчий одержує під час проведення процесуальних дій. Як правило, аналіз окремих обставин події може протікати у формі індукції й дедукції. Індукція являє собою умовивід, у якому думка розвивається від окремих посилок до узагальнюючого їх висновку. Дедукція – протилежний прийом, що стосується виведення окремих наслідків із загальних положень. При цьому, індукція й дедукція при побудові слідчої версії можуть бути тісно між собою пов'язані [171, с. 260].

Наприклад, у випадку заяви особи про факт незаконного заволодіння її житлом, поки вона знаходилася у зоні проведення ООС, логічним є висунення наступних припущень: про можливе шахрайство з боку сторонніх осіб; про можливе шахрайство з боку близьких та родичів; про можливі насильницькі дії

у відношенні осіб, які оформлюють та супроводжують угоду щодо відчуження об'єктів нерухомості та ін. Крім того, слід обов'язково висунути припущення щодо здійснення незаконного заволодіння правом на житло членами ЗУ.

Відпрацьовуючи ці загальні версії, слідчий отримує нові факти і поступово звужує ці версії до конкретних, при цьому відсікаючи ті, що не підтвердилися. Наприклад, в межах перевірки загальної версії щодо вчинення шахрайства з боку сторонніх осіб, можуть відпрацьовуватися такі версії: про можливе шахрайство з боку органів державної влади та місцевого самоврядування; за участю представників правоохоронних органів, які скористалися відсутністю особи за місцем проживання; за участю інших осіб, які отримали з певних джерел інформацію про відсутність потерпілого за місцем проживання та скористались цим, але діяли без змови з органами державної влади; за участю осіб, які вчинили шахрайство, вступивши в змову з органами державної влади. Згодом, аналіз обставин справи дозволяє синтезувати з низки вихідних даних конкретні факти, що прямо або опосередковано вказують на факт вчинення шахрайства певними суб'єктами, а коло версій ще більше звужується.

Проте, влучно наголошує В.Ф. Ермолович, що версія сама по собі нічого не доводить, вона лише допомагає встановлювати й досліджувати факти [53, с. 16]. Водночас, виявлення залежності між обставинами шахрайства, часом та місцем його вчинення та суб'єктами, щодо яких є припущення, дозволяє прослідити весь ланцюг подій та встановити причинно-наслідковий зв'язок. Чітке формулювання цих припущень і завершує побудову версій.

У свою чергу, перевірка версій являє собою дослідження припущень, які містяться в них, на підставі об'єктивних даних про конкретні обставини й факти, а саме на підставі доказів, отриманих у передбаченому законом порядку. Процес перевірки йде

шляхом як відсіювання помилкових версій, так і отримання доказів, які підтверджують версію [71, с. 170].

У юридичній літературі різняться позиції щодо оптимальної кількості версій. Зокрема, за загальними криміналістичними правилами, мінімум необхідно висувати дві версії, а максимальна кількість версій є не обмеженою. Головне, щоб правила побудови відповідали принципам криміналістичної тактики [97, с. 212]. В цьому розрізі слід погодитися з Р. В. Комісарчуком, що число та характер версій визначається специфікою кожного із способів вчинення злочинів у певній сфері, часом, місцем (регіон, об'єкт) його вчинення та іншими факторами [85, с. 12].

Цю думку підтримує й С. С. Кузьменко, який зазначає, що на початковому етапі дуже складно визначитися із характером події, тому слідчий висуває припущення, які ретельним чином перевіряються. Ці припущення можуть стосуватися як події в цілому, наприклад, стосовно злочинного характеру дій, так і окремих фактів зокрема: способу вчинення шахрайства з нерухомістю; періоду часу вчинення злочинних дій; кількості епізодів; злочинців, їх кількості та ступеня участі кожного; свідків та їх відношення до події тощо. Типовими загальними версіями щодо події в цілому є: 1) шахрайство дійсно мало місце за таких обставин, що випливають з матеріалів кримінального провадження; 2) шахрайства не було, заявник сумлінно оговорює певних осіб; 3) шахрайства не було, мав місце інший злочин; 4) шахрайства не було, мав місце цивільно-правовий делікт. Ще науковець виділяє такі критерії висунення версій, як «період часу», «кількість епізодів злочинної діяльності», «відносно особи злочинця», «відносно співучасті», «відносно цільового використання коштів, інвестованих у будівництво об'єктів нерухомості», «відносно поінформованості осіб, які можуть надати свідчення щодо події злочину» [108]. На наше переконання, вказані критерії несуть

в собі достатньо змістовне навантаження, оскільки охоплюють широкий спектр обставин.

Враховуючи, що на момент відкриття кримінального провадження кількість матеріальних слідів може бути недостатньою, основні зусилля повинні бути спрямовані на отримання інформації, що свідчить про наявність ознак злочину та співставлення їх між собою. Не слід оминати увагою й показання певних осіб, які можуть надати вичерпну інформацію щодо події злочину. Звідси витікають загальні версії щодо події злочину, що висувуються на початковому етапі розслідування [169].

За фактами щодо шахрайств, вчинених на ринку нерухомості, в основному висувуються такі версії щодо події: шахрайство мало місце; вчинено не шахрайство, а діяння, відповідальність за яке передбачене іншими нормами кримінального законодавства; шахрайства не було, заявник помиляється стосовно події злочину; шахрайства не було, мав місце цивільно-правовий делікт; шахрайства не було, заявник надав завідомо неправдиву інформацію.

Для відмежування шахрайства від цивільно-правового делікту або від іншого злочину, в ході відпрацювання цих версій необхідно звернутися до аналізу кримінального і цивільного законодавства в частині регламентації схожих суспільних відносин і визначити в суміжних нормах розмежувальні ознаки. Засобами перевірки версій є СРД, НСРД, ОРЗ, використання спеціальних знань у різних формах та інші заходи, за допомогою яких слідчий отримує відповідь щодо кожного припущення.

Як тільки слідчий зробить висновок, що шахрайство дійсно мало місце, паралельно необхідно висунути версії щодо способу, часу, місця вчинення та особи правопорушника.

За фактами шахрайств у сфері нерухомості можуть висуватися такі версії щодо способу:

- заволодіння правом на об'єкт нерухомості могло бути вчинене за допомогою підроблених документів (правовста-

новлюючих документів, договорів, паспортів, сертифікатів, установчих документів, дозволів тощо);

- заволодіння правом на об'єкт нерухомості могло бути вчинене за допомогою викрадених документів під виглядом власника об'єкта нерухомості (правовстановлюючих, документів, що посвідчують особу, установчих документів тощо);
- заволодіння правом на об'єкт нерухомості могло бути вчинене завдяки сприянню представників органів виконавчої влади, органів нотаріата та ін. суб'єктів;
- заволодіння правом на об'єкт нерухомості могло бути вчинене за допомогою використання фіктивних юридичних осіб;
- шахраї вже на момент укладання угоди не мали намір виконувати оговорені зобов'язання з метою заволодіти коштами громадян, внесеними: за оренду об'єкта нерухомого майна; в якості завдатку на підтвердження цивільно-правових зобов'язань щодо укладання угод; на будівництво об'єктів нерухомості;
- умисел, спрямований на заволодіння коштами громадян, внесеними громадянами за здійснення правочинів, пов'язаних із нерухомістю, виник вже після укладання угоди.

Відносно місць та часу, протягом якого реалізовувалися дії, спрямовані на заволодіння майном (правом на майно) потерпілого:

- на початок досудового розслідування встановлені вірні часові межі (з моменту підготовки до досягнення злочинного умислу) та враховані всі місця, в яких відобразилися дії злочинців;
- часово-просторова характеристика набагато ширша, ніж заявлена потерпілим (потерпілими), підозрюваними та іншим суб'єктами;
- часові межі набагато вужчі, ніж заявлені потерпілим (потерпілими), підозрюваними, свідками. Не всі вказані місця мають відношення до вчинення даного шахрайства.

Відносно епізодів злочинної діяльності: мають місце інші шахрайські факти, пов'язані із нерухомістю, що відбувалися до розглядуваної події; мають місце інші шахрайські факти, пов'язані із нерухомістю, що відбувалися після розглядуваної події; мають місце інші злочинні факти, не пов'язані із нерухомістю.

Відносно осіб, які володіють інформацією про злочин, актуальні такі версії: повною інформацією володіє тільки організатор злочину, а інші учасники володіють інформацією, в межах виконання своїх функцій; інформацією володіють наймані працівники (бухгалтери, будівельники, комірники, помічники нотаріуса та ін.), які спочатку не здогадувалися про злочинний характер дій, але внаслідок це зрозуміли; інформацією про подію злочину володіють особи, які знаходилися у приміщенні нотаріальної контори, офісі забудовника, у приміщеннях органів виконавчої влади; інформацією володіють державні особи, до яких зверталися шахраї; про подію злочину знають друзі, знайомі, родичі.

У відношенні суб'єкта, складу осіб, висуваються наступні: шахрайство вчинене декількома особами (два або більше), які заздалегідь домовилися про спільне його вчинення; шахрайство вчинене групою осіб (три і більше), які попередньо зорганізувалися для вчинення цього та іншого (інших) злочинів без ознак організованості; шахрайство вчинене організованою групою; шахрайство вчинене злочинною організацією.

Додатково можна висунути приватні версії щодо: знайомства потерпілого з ким-небудь із членів ЗУ; судимості членів злочинного угруповання; фахових навичок та рівня освіченості; участі у вчиненні злочинів представників органів влади та місцевого самоврядування, правоохоронних органів та ін.

Здійснюючи заходи, спрямовані на перевірку цих версій, слідчому доцільно: допитати потерпілих щодо колишніх зв'язків із особами, які підозрюються у вчиненні шахрайства, щодо кількості цих осіб, характеру їх дій, рівня їх обізнаності; направити

запити до Департаменту інформатизації МВС з метою отримання інформації з персонально-довідкового обліку єдиної інформаційної системи МВС України щодо судимості осіб, які є фігурантами у справі; у разі встановлення судимості направити запити до установ виконання кримінальних покарань державної пенітенціарної служби з метою одержання характеристики на осіб, які відбували покарання тощо.

Під тактичними завданнями А. Ф. Волобуєв розуміє окреме (проміжне) завдання на шляху вирішення загального (стратегічного) завдання кримінального судочинства, пов'язаного із застосуванням криміналістичних засобів, прийомів та методів [32, с. 84]. В. В. Тіщенко пропонує розглядати завдання розслідування, прив'язуючись до етапів розслідування. Так, до завдань початкового етапу він відносить: 1) виявлення і фіксація доказової інформації про злочин, який розслідується за «гарячими слідами»; 2) вжиття заходів для запобігання втраті доказової інформації, що міститься в слідах, документах, інших об'єктах, її своєчасне виявлення та фіксація; 3) з'ясування й оцінка слідчої ситуації; 4) виявлення джерел інформації про розслідуваний злочин; 5) визначення напряму розслідування і розробка плану розслідування; 6) обрання форм і методів взаємодії з органами і службами, що здійснюють оперативно-розшукову роботу; 7) пошук і одержання інформації про механізм і обстановку вчиненого злочину; 8) збирання і вивчення відомостей про особистість потерпілого [192, с. 137].

Перелік цих завдань достатньо змістовний і стане в нагоді при вирішенні загальних питань. Однак, в контексті постановки тактичних завдань у досліджуваній нами категорії справ, нам більш імпонує думка М. В. Костенко, який вважає, що при вчиненні злочинів ОЗУ тактичні завдання розслідування та засоби їх вирішення можуть мати такий вигляд: 1) тактичне завдання щодо встановлення кількісного складу групи осіб; 2) тактичне

завдання щодо встановлення стійкості зв'язків між членами групи; 3) тактичне завдання щодо встановлення наявності єдиного і відомого всім учасникам групи плану злочинної діяльності; 4) тактичне завдання щодо встановлення розподілу функцій учасників групи, спрямованих на реалізацію плану злочинної діяльності. Особливо важливим є встановлення організатора, який є ключовою фігурою у злочинній групі для визнання її організованою [91, с. 149-150].

Виходячи з цього, до системи версій щодо злочинів, вчинених ОЗГ можуть бути віднесені такі припущення: 1) про специфічний суб'єкт злочину – вчинення злочину ОЗУ (або злочинною організацією); 2) про взаємодію ОЗУ з іншими злочинними формуваннями, про конфліктність їхніх стосунків, сутички, входження до злочинної організації, співробітництво з міжнародними злочинними організаціями та ін.; 3) про організаторів (лідерів) ЗУ; 4) про базову спрямованість і причетність до різного роду злочинів; 5) про корупційні зв'язки злочинної групи або їхню відсутність; 6) про тривалість існування ЗУ; 7) про територіальну поширеність діянь злочинного формування; 8) про наявність або відсутність жорсткої дисципліни всередині ОЗУ; 9) про наявність злочинного «почерку», використання типових способів учинення злочинів; 10) про мотиви вчинення злочинів даною групою; 11) про розподіл рольових обов'язків у групі, чітку ієрархію тощо [25, с. 11].

Слід сказати, що у справах даної категорії можуть висуватися й інші версії. Все залежить від низки обставин, які характеризують певну ситуацію, що склалася.

Слід сказати, що 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. Згідно розділу 3 п. 1 Інструкції з організації взаємодії органів досудового розслідування

з іншими органами та підрозділами Національної поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні, при веденні оперативним підрозділом оперативно-розшукової справи щодо осіб, стосовно яких є дані про участь у підготовці до вчинення злочину, підслідного слідчим органів досудового розслідування Національної поліції України, керівник оперативного підрозділу письмово звертається до керівника органу досудового розслідування про закріплення за цією ОРС слідчого для забезпечення методичного супроводження її реалізації та надання практичної допомоги оперативному підрозділу [153].

При вчиненні злочинів ОЗУ, поширеними НСРД є контроль за вчиненням злочину та виконання спеціального завдання з розкриття злочинної діяльності організованої групи чи злочинної організації. Особливого значення набувають ці НСРД під час перевірки версій щодо незаконної діяльності забудовника, при розслідуванні шахрайств, які вчиняються організованими групами у сукупності з іншими злочинами, особливо у випадках здійснення задля досягнення умислу насильства у відношенні потерпілих, свідків, інших співучасників тощо.

В контексті даної проблематики зазначимо, що стаття 275 КПК встановлює право слідчого використовувати також інформацію, отриману від негласних штатних та позаштатних працівників оперативного підрозділу, під час проведення НСРД або залучати таких осіб до проведення негласних слідчих (розшукових) дій [105]. Так зване конфіденційне співробітництво регламентується не тільки КПК України, а й Законом України «Про оперативно-розшукову діяльність» [158], а також Інструкцією про організацію проведення негласних слідчих (розшукових) дій та використання їх результатів у кримінальному провадженні № 114/1042/516/1199/936/1687/5 від 16 листопада 2012 року [162].

З цього виходить, що при плануванні розслідування необхідно дотримуватися чіткого алгоритму із послідовним виконанням тактичних завдань.

Як зазначає В. О. Малярова, криміналістичний алгоритм розслідування – це гнучка система науково розроблених і формалізованих приписів послідовного виконання в певному порядку оптимальних варіантів слідчих дій, оперативно-пошукових заходів та інших дій, об'єднаних задумом ефективного вирішення проміжних завдань розслідування злочину з урахуванням відповідних типових слідчих ситуацій [122].

Водночас, за справедливим зауваженням В. П. Корж, типова слідча ситуація при розслідуванні злочинів, вчинених ОЗУ, орієнтує слідчого на висунення певних версій, визначення напрямів розслідування та послідовність провадження слідчих дій, оперативно-розшукових заходів та криміналістичних операцій розслідування. Вона, являючись криміналістичною категорією, виконує тактичну, організаційну та методичну функцію в методиці розслідування злочинів [88, с. 345]. Саме виділення типових ситуацій та науково-криміналістичний їх аналіз дозволяють формулювати адекватні тактичні завдання і рекомендувати відповідну програму діяльності з розслідування злочинів визначеної категорії [191, с. 964].

У цьому розрізі звернемо увагу на справедливе зауваження М. М. Букаєва, який зазначає, що слідчим ситуаціям, вчиненим у групі, властиві особливості, що не є характерними для злочинів, в яких учасником була одна особа [22, с. 50].

З огляду на те, пропонуємо при поділі слідчих ситуацій брати за основу наступні критерії: наявність інформації щодо суб'єктів злочину; наявність інформації щодо епізодів злочинної діяльності; зайнята позиція підозрюваних у справі.

Так, залежно від наявності інформації про суб'єктів злочину, можуть складатися такі ситуації:

- підозрювані у шахрайстві затримані, у розпорядженні органів досудового розслідування є достатньо доказової інформації на підтвердження вчинення злочину саме цими особами;
- підозрювані у шахрайстві затримані, у розпорядженні органів досудового розслідування не достатньо доказової інформації на підтвердження вчинення злочину саме цими особами;
- затримано деяких злочинців, але є дані про місцезнаходження інших;
- затримано не всіх злочинців, дані про їх місцезнаходження відсутні;
- не затримано жодної особи, яка має причетність до злочину, однак є достатні підстави вважати, що злочин вчинено ЗУ.

Залежно від наявності інформації про вчинені епізоди:

- є інформація про вчинення всіх епізодів, доказів достатньо для підтвердження кожного з них;
- є інформація про всі епізоди, однак доказів не достатньо для доведення кожного з них;
- виявлено декілька фактів вчинення шахрайства на ринку нерухомості, інформація про інші епізоди злочинної діяльності ґрунтується тільки на припущеннях;
- виявлено тільки один факт вчинення шахрайства на ринку нерухомості, однак є достатні підстави вважати, що діяльність злочинної групи не обмежувалася одним епізодом.

На подальшому етапі розслідування слідча ситуація в основному зумовлюється позицією підозрюваних (всі підозрювані визнають свою провину; один чи декілька підозрюваних визнають свою провину, інші – ні; ніхто з підозрюваних не визнає провину; підозрювані визнають провину, але не по всіх епізодах тощо).

Алгоритм дій та планування розслідування залежить від рівня сприятливості ситуації. Зокрема, якщо всіх співучасників затримано, є інформація про всі епізоди, які підтверджуються всіма підозрюваними, основна задача слідчого полягає у зборі нових та перевірки вже існуючих доказів, встановлення вини та рівня відповідальності кожного із співучасників тощо. Якщо ж встановлені не всі епізоди, затримані не всі співучасники, а ті, хто затримані – не визнають свою вину, слідчий повинен спрямувати всі зусилля на подолання такої протидії розслідуванню та збирання доказової бази.

Безумовно успішність та ефективність діяльності слідчого щодо виявлення та розслідування злочинів вказаної категорії значною мірою залежить від своєчасної організації та вмілого підтримання взаємодії, у тому числі з іншими правоохоронними органами, оскільки така добре налагоджена взаємодія дає змогу ефективно використовувати можливості правоохоронних органів щодо вирішення запобіжних, розшукових чи інших завдань досудового розслідування [43, с. 309]. Як зазначає В. М. Варцаба, специфіка розслідування злочинів, що вчиняються ОЗУ, зумовлює розслідування таких злочинів спеціально створеними СОГ. При формуванні СОГ необхідно передбачити участь оперативних співробітників спеціальних підрозділів по боротьбі з організованою злочинністю [25, с. 11; 160].

Плануючи діяльність з розслідування, слід також охопити питання щодо співпраці слідчого з державними та приватними особами, які мають відношення до укладання угод з нерухомістю та їх супроводження, оформлення відповідних документів та видачі дозволів. Як показали результати емпіричного дослідження, у провадженнях даної категорії в основному правоохоронні органи співпрацюють з державною архітектурно-будівничою інспекцією, нотаріусами, ріелторами, органами опіки та піклування, представниками установ виконання покарань, реє-

страційними службами, працівниками відділів державної міграційної служби та ін. Дані особи можуть надати консультативну допомогу щодо операцій з нерухомістю, повідомити факти, що мають доказове значення, а також взяти участь при проведенні слідчих дій в якості спеціаліста тощо.

Отже, діяльність з розслідування шахрайств на ринку нерухомості, вчинених злочинними угрупованнями, потребує чіткої організації та планування, що включає послідовний перелік дій та заходів, спрямованих на виконання як проміжних, так і основних тактичних завдань розслідування.

## Висновки до розділу 2

Специфіка розслідування шахрайства на ринку нерухомості вимагає ретельного планування заходів з використанням такої форми плану, де відображається інформація про кількість епізодів та осіб, які брали участь у кожному з них. Особливої актуальності при розслідуванні злочинів, що вчиняють злочинні угруповання, набувають допоміжні форми планів (плани «шахматки», схеми злочинних та корупційних зв'язків, «особові рахунки»). Для більш глибокого розуміння механізму вчинення кожного із епізодів злочинної діяльності, доцільно складати схематичні замальовки вчинення шахрайських дій із нерухомістю, із зазначенням етапів злочинної діяльності, суб'єктів, руху переходу прав на об'єкти нерухомого майна тощо.

Найбільші труднощі в організації і плануванні розслідування виникають на початковому етапі, коли є тільки вірогідні дані про подію, а версій може бути велика кількість. У процесі планування розслідування важливого значення набуває висунення слідчих версій щодо: події; способу вчинення шахрайства; епізодів злочинної діяльності; осіб, які володіють інформацією про злочин;

злочинців, їх кількості, місцезнаходження та ролі кожного у вчиненні злочину тощо. Додатково можна висунути приватні версії щодо: знайомства потерпілого з ким-небудь з членів кримінального угруповання; судимості членів групи; фахових навичок й рівня освіченості; сприяння вчиненню злочинів з боку представників органів влади та місцевого самоврядування, правоохоронних органів та ін.

У справах щодо шахрайств на ринку нерухомості коло суб'єктів розслідування розширюється у зв'язку із необхідністю об'єднання всіх епізодів злочинної діяльності та передачі справи за підслідністю. Проте, передача кримінальних проваджень від одного слідчого до іншого нерідко стає на заваді повному та об'єктивному встановленню обставин справи, оскільки на кожному етапі втрачається певна інформація, а іноді і докази.

У слідчого для прийняття рішення про відкриття кримінального провадження за фактом шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого кримінальним угрупованням, є 24 години, протягом яких він зобов'язаний з'ясувати, чи полягає суть певних правовідносин у площині цивільного права, чи виникли кримінально-правові відносини. За будь-яких обставин, слід в обов'язковому порядку досліджувати умисел особи на момент укладання угоди щодо відчуження, оренди нерухомості, або інвестування в будівництво об'єктів нерухомості. Інакше матиме місце відсутність складу злочину та наявність цивільно-правових відносин, у тому числі неможливість виконати цивільно-правові зобов'язання у зв'язку з форсмажорними обставинами.

## РОЗДІЛ 3

### Тактичні операції при розслідуванні шахрайства на ринку нерухомості

#### 3.1. Теоретичні уявлення щодо проблем визначення комплексів тактичних операцій

У справах про шахрайство на ринку нерухомості вирішити завдання, які стоять перед слідчими, працівниками оперативних підрозділів та іншими взаємодіючими з ними особами, неможливо без системного підходу, що полягає у створенні ефективно діючого в складних слідчих ситуаціях комплексу СРД, ОРЗ, організаційних дій, а також використання допомоги фахівців у різних галузях.

У криміналістичній літературі розглядаються дискусійні погляди на сутність тактичної операції, її ознаки та структуру.

Так, А. Я. Драпкін та В. М. Карагодин визначають тактичні операції як систему 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 справи [49]. Натомість, С. Ф. Здоровко запропонував визначення тактичної операції як системи однойменних або різнойменних 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 слідчого [62, с. 6]. За точкою зору Л. А. Каневського, тактична операція розглядається в якості систем цілеспрямованих слідчих, оперативно-розшукових та організаційно-технічних дій, розроблених для вирішення задач у певній слідчій ситуації [73, с. 73].

Формулювання, що запропоноване А. В. Дуловим, 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 СРД [52, с. 44].

Необхідно враховувати, що не будь-який набір слідчих та інших дій можна визнати тактичною операцією. У функціональному відношенні об'єднання слідчих дій, оперативно-розшукових та інших заходів у тактичну операцію відбувається на підставі можливості вирішення у результаті такого об'єднання певного завдання розслідування, яке через об'єм або зміст неможна вирішити шляхом застосування окремих тактичних прийомів, слідчих дій і т. д. [228, с. 251].

Між тим, як підмічає В. М. Шевчук, поряд з елементною будовою структури тактичної операції криміналістами висловлені пропозиції й щодо створення структури цієї категорії базуючись на функціональних підходах. Зокрема, за переконанням деяких вчених, 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 зміст [227, с. 320]. Одним з прихильників такої моделі є І. М. Комаров [133, с. 82].

Не принижуючи значимості такого підходу, змушені констатувати, що він є доволі громіздким і перевантажує зміст тактичної операції, приховуючи основні вагомні складові.

Слід сказати, що практичні працівники, які мали відношення до розкриття та розслідування шахрайств у сфері нерухомості, також неоднозначно сприймають зміст та види тактичних операцій. Про це свідчать результати їх опитування. Так, 35% вважає тактичну операцію комплексом слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів, спрямованих на досягнення вузьких (проміжних) завдань розслідування (наприклад – затримання конкретної особи, вилучення та вивчення змісту певних документів, встановлення причетності до вчинення шахрайства конкретних осіб тощо); 44% – сполученням слідчих (розшукових) дій, негласних слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів спрямованих на досягнення загальних завдань розслідування (з'ясування способу вчинення шахрайства та обставин події, встановлення слідчої картини злочину, всіх можливих осіб, які мають причетність до вчинення злочину, тощо); 10% вважає тактичну операцію комплексом тактичних прийомів в рамках слідчої (розшукової) дії; 11% пояснили, що не замислювалися над цим.

Слід зауважити, що на практиці криміналістичні комплекси у вигляді тактичних операцій використовуються ще досить рідко, слідчі замість них віддають перевагу послідовному проведенню окремих слідчих дій, які за своїм призначенням і часом проведення нерідко порушують логіку пошуку доказів, які підтверджують висунуту версію. Послідовність проведення окремих слідчих дій нерідко спричиняє втрату інформації, створює часовий потенціал для злочинців, використовуваний

для приховування або знищення доказів, залякування свідків, придумування неправдивих алібі тощо. У цьому аспекті проведення тактичних операцій сприяє не тільки швидкості одержання необхідної інформації, але й усуненню перешкод, які створюються для її одержання [222, с. 238].

Аналіз думок вчених та практичних працівників також показав, що деякі ототожнюють поняття «тактична операція» з «тактичною комбінацією». Між тим, підтримуємо думки тих науковців, які не змішують і не ототожнюють ці два поняття, а вкладають в ці поняття різний зміст [217].

З цього приводу цілком слушним є зауваження В. Ю. Шепітька, який вважає, що визначення поняття «тактична комбінація», що охоплює поєднання слідчих (розшукових) дій викликає заперечення. Більше того, він переконаний, що недоцільно об'єднувати в одному понятті дві самостійні категорії – «поєднання тактичних прийомів» (система прийомів) і «поєднання слідчих (або інших) дій» (тактична операція). Поєднання тактичних прийомів і слідчих дій мають різну мету і не є рівнозначними. В етимологічному сенсі термін «комбінація» тотожний терміну «система прийомів для досягнення чого-небудь». Тактична комбінація можлива лише в межах однієї слідчої (судової) дії і не припускає поєднання з тактичними прийомами іншої процесуальної дії, тому її необхідно розглядати як синонім тактичних прийомів [231, с. 95-97].

Імпонує думка С. В. Лаврухіна, який зазначає, що, оскільки сукупність слідчих та інших дій у криміналістиці зазвичай називається тактичною операцією, з метою уникнення термінологічної плутанини видається доцільним тактичною комбінацією називати сукупність тактичних прийомів провадження однієї слідчої дії» [113, с. 152].

Водночас, включення однієї або декількох комбінацій в тактичну операцію, з точки зору оптимізації її планування, органі-

зації, забезпечення режиму таємності, удосконалення схем взаємодії учасників такої «модульної» тактичної операції, навпроти, є вельми дієвою [10].

Підсумовуючи наведені точки зору, можна сказати, що більшість науковців та практиків, говорячи про тактичну операцію, покладають у її зміст певні структурні елементи, що здебільшого є схожими. До таких слід віднести: провадження комплексу однойменних або різнойменних процесуальних або непроцесуальних дій (СРД, НСРД, заходів забезпечення кримінального провадження, ревізійних дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів тощо); об'єднаність єдиним планом і єдиним задумом; єдине керівництво слідчого над проведенням; виконання окремих проміжних завдань, підлеглих загальним цілям розслідування; вирішення задач у певній слідчій ситуації.

Існує різний погляд й на класифікацію тактичних операцій. Так, С. Ф. Здоровко пропонує такі підстави класифікації тактичних операцій: 1) залежно від виду злочину; 2) залежно від проміжних 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 СОГ (або слідчою бригадою); оперативно-тактичні операції, проведені під керівництвом слідчого, та ін.) [62, с. 7].

При цьому, В.М. Карагодін підкреслює, що розробляти типові тактичні операції за рівнем загальності можна умовно розділити на дві групи. Типові тактичні операції першого, більш високого рівня узагальнення розробляються для використання в ситуаціях, які є типовими для злочинів різних видів. Типові тактичні операції другої групи розробляються з урахуванням криміналістичної характеристики окремих видів і груп злочинів і ситуацій, типових для їх розслідування. Названі тактичні операції більш конкретні, оскільки конкретизуються їх завдання, вони мають плануватися на основі більш загальних операцій першого рівня [77, с. 56].

Такий підхід імпонує і, якщо підійти спочатку до тактичних операцій у загальному вигляді, то можна вдало виокремити серед них ті, що вирішуватимуть більш конкретні завдання у справах про шахрайства, пов'язані із залученням коштів у будівництво об'єктів нерухомості.

Аналізуючи думки прихильників розгляду проблем криміналістичної методики в розрізі проведення тактичних операцій, слід відзначити їх різноманітність. Так, В. М. Шевчук визначив доволі широкий узагальнений їх перелік, зокрема: 1) «Встановлення характеру події злочину»; 2) «Встановлення місця і часу вчинення злочину»; 3) «Встановлення способу вчинення злочину»; 4) «Встановлення предмету злочинного посягання»; 5) «Встановлення мотивів вчинення злочину»; 6) «Встановлення особи злочинця»; 7) «Встановлення особи потерпілого (жертви)»; 8) «Встановлення провокуючої поведінки жертви»; 9) «Перевірка зв'язків потерпілого»; 10) «Встановлення співучасників злочину»; 11) «Затримання злочинця на місці злочину»; 12) «Роз-

шук особи, яка зникла з місця події і переховується від слідства»; 13) «Перевірка алібі підозрюваного»; 14) «Встановлення свідків»; 15) «Перевірка обмови»; 16) «Перевірка самообмови»; 17) «Нейтралізація протидії розслідуванню з боку зацікавлених осіб»; 18) «Вивчення особи підозрюваного»; 19) «Усунення негативного впливу з боку підозрюваного»; 20) «Захист доказів»; 21) «Захист потерпілих»; 22) «Захист свідків» тощо. До того ж, вчений акцентує увагу, що типові тактичні операції мають розроблятися відповідно до специфіки розслідування окремих видів (підвидів) злочинів, стадій кримінального провадження, слідчих ситуацій, тактичних завдань, розглядатись як невід'ємні складові видових чи підвидових криміналістичних методик розслідування злочинів [226, с. 138].

При розслідуванні злочинів, пов'язаних із розкраданням майна, найпоширенішими тактичними операціями більшість науковців вважає: «Встановлення осіб, причетних до розкрадання», «Забезпечення відшкодування матеріальних збитків», «Груповий обшук», «Розшук і затримання злочинців», «Встановлення способу вчинення злочину», «Документ» тощо [87, с. 36; 58, с. 14]. В. А. Князев при розслідуванні розкрадань пропонує проводити всього три тактичні операції: «Документ», «Співучасники» та «Забезпечення відшкодування матеріальних збитків» [80, с. 79].

О. Л. Мусієнко зазначає, що при розслідуванні шахрайства можуть застосовуватися такі операції: «Затримання шахрая на місці злочину», «Встановлення кола жертв шахрайського посягання», «Встановлення способів вчинення шахрайства», «Встановлення особи шахрая», «Документ», «Визначення розміру матеріальних збитків» [130, с. 139].

З метою вирішення поставлених завдань у справах щодо шахрайств з фінансовими ресурсами О. В. Курман доцільним вважає проведення тактичних операцій, серед яких найбільшу

значимість набувають такі тактичні операції, як: «Документ», «Співучасники», «Позичальник», «Кредитор», «Встановлення та розшук злочинця, що переховується», «Забезпечення відшкодування матеріальних збитків» [112, с. 148].

О. Пчеліна наголошує на значенні тактичної операції «Встановлення корумпованих зв'язків», що 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 розслідування [170, с. 291].

Деякими науковцями пропонуються й тактичні операції при розслідуванні шахрайства, пов'язаного із нерухомістю. Найбільш поширеними з них є: «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» [6]. Проте, на наше переконання, така класифікація має високий рівень узагальнення і не охоплює специфіку шахрайств, пов'язаних із нерухомістю.

Оскільки предметом нашого дослідження є розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого ЗУ, слід звернути увагу на систему тактичних операцій, запропонованих В. Ю. Шепітьком. Як він вважає, при вчиненні злочинів ЗУ особливого значення набувають такі тактичні операції: «Встановлення поширеності ЗУ»; «Виявлення зв'язків організованої групи»; «Затримання злочинної групи на місці злочину»; «Нейтралізація протидії розслідуванню злочину»; «Виявлення найслабкішої ланки в групі»; «Стратегічна розвідка»; «Створення

і використання юридичних осіб»; «Підтримання в злочинному співтоваристві режиму напруженості»; «Використання суперечностей між учасниками ЗУ» [232, с. 63].

Водночас, при розслідуванні злочинів, вчинених ОЗУ, В.М. Варцаба найбільш важливими тактичними операціями, що мають специфічний характер по справах даної категорії (незалежно від видової спрямованості злочину), бачить: 1) «Організований характер злочину»; 2) «Склад і структура організованої групи»; 3) «Корумповані зв'язки організованої групи»; 4) «Взаємодія організованої групи з іншими злочинними формуваннями»; 5) «Причетність організованої групи до злочинів» [25, с. 14].

Слід погодитися із Л. Я. Драпкіним та В. М. Карагодіним, що процес розслідування стає найбільш оптимальним, якщо проводиться не одна, а кілька тактичних операцій, що дозволяють не тільки успішно вирішити проміжні завдання, а й максимально наблизитися до досягнення кінцевої мети розслідування. Зміст і спрямованість тактичної операції обумовлені, по-перше, слідчою ситуацією, а по-друге, видовими особливостями розслідуваного злочину. Тому, тактичні операції носять загальний характер, але в теж час повинні остаточно розроблятися в криміналістичній методиці, відповідно до специфіки розслідування певної групи злочинів [49].

Таким чином, можна зробити висновок, що при формуванні тактичних операцій, рекомендованих при розслідуванні окремого виду злочину, слід враховувати такі критерії: специфіку та етап розслідування, на якому планується провести тактичну операцію; обставини вчинення злочину; слідчі ситуації та тактичні завдання.

Слушною є думка Р. А. Степанюка, який наголошує, що деякі проміжні завдання є настільки складними і специфічними, що вимагають організації цілого комплексу дій, тобто тактичної операції. Завданням дослідника при побудові окремої методики

розслідування є визначення типового кола таких проміжних завдань і розроблення відповідних рекомендацій щодо організації і проведення типових тактичних операцій [187, с. 204].

Як уже зазначалося, шахрайство на ринку нерухомості, вчинене ЗУ, є складним у доказуванні злочином і характеризується обмеженим обсягом первинної інформації про обставини події. Крім того, вчинення такого шахрайства містить в собі різноманітні дії, що охоплюються різними складами злочинів. Це зумовлює необхідність у правильній кваліфікації та виокремленні серед інших злочинів шахрайств, пов'язаних із нерухомістю. Крім того, важливим є доведення ознак вчинення злочину ОЗУ.

Важливим тактичним завданням є й виявлення всіх фактів (епізодів) злочинної діяльності, які утворюють сукупність у підсумку. Основними з тактичних завдань є також комплекс дій, спрямований на: встановлення свідків, які можуть надати інформацію про подію, встановлення осіб, які мають відношення до вчинення зазначеного шахрайства, з'ясування взаємовідносин цих осіб та характеру їх участі у вчиненому злочині. У зв'язку із цим, доцільно проводити такі тактичні операції, як: «розшук», «затримання», «співучасники», «встановлення свідків», «сукупність злочинів», «встановлення ознак організованості».

Складний багатоетапний механізм здійснення правочинів на ринку нерухомості пов'язаний із необхідністю виявлення та дослідження низки документів. Це є можливим у комплексі СРД, НСРД, ОРЗ та інших заходів в рамках тактичних операцій, пов'язаних із роботою з документами, зокрема: «пошук документів», «вилучення документів», «огляд документів», «дослідження документів», «аналіз та використання інформації, отриманої з документів», «збереження документів» тощо.

Наступна група повинна включати тактичні операції, що охоплюють дії та заходи, спрямовані на подолання протидії розслідуванню та забезпечення безпеки учасників кримінального процесу.

Щодо функціональної структурної складової тактичної операції, ми є прихильниками підходу, згідно якого реалізація тактичної операції здійснюється у вигляді послідовних етапів, а саме: а) аналіз та оцінка слідчої ситуації; б) постановка тактичного завдання та визначення мети тактичної операції; в) прийняття рішення про її проведення; г) створення моделі тактичної операції і програми її реалізації; д) здійснення тактичної операції; е) оцінка досягнутих результатів [227, с. 323–324].

Отже, тактичні операції у справах про шахрайства на ринку нерухомості, вчинені ЗУ, являють собою комплекси СРД, НСРД, ОРЗ, організаційно-технічних та інших заходів, спрямованих на вирішення тактичних завдань розслідування, що визначаються типовою слідчою ситуацією.

### **3.2. Тактичні операції, спрямовані на встановлення ознак організованості та викриття всіх учасників злочинного угруповання**

Специфіка розслідування шахрайств на ринку нерухомості, вчинених ОЗУ, полягає в тому, що, окрім обставин, які стосуються події злочину, винуватості особи у вчиненні кримінального правопорушення, виду і розміру шкоди та інших обставин, визначених статтею 91 КПК України, виникає необхідність й у доведенні ознак організованості.

Це положення знайшло своє відображення й у постанові Пленуму Верховного суду України від 23.12.2005 року N 13. Зокрема, суди мають досліджувати докази не лише стосовно конкретних злочинів, а й щодо тих ознак, які вказують на їх вчинення саме організованою групою чи злочинною організацією, – щодо виду об'єднання, мети його створення і плану злочинної діяльності, тривалості існування, матеріальної бази, кількісного складу,

вербування нових членів, структури та ієрархії об'єднання, наявності в нього корупційних зв'язків, існування певних правил поведінки його членів, розподілу між ними функцій тощо [165].

Загалом, у положенні статті 28 КК України законодавцем визначаються ознаки, які мають бути встановлені для того, щоб віднести злочинну групу до організованої. До таких відносяться: 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 планом [104].

Між тим, слід наголосити на неоднозначності думок щодо конкретизації таких ознак. Аналіз юридичної літератури показав, що, окрім загальнообов'язкових, визначених у законі, існує низка факультативних ознак. Так, К. Т. Чернова виділяє серед ознак організованої групи: ієрархічну структуру; розроблення плану; підготовку засобів для вчинення й приховування злочинів; розподіл ролей і взаємодію учасників групи; розподіл доходів відповідно до положення у злочинній групі [219, с. 5-6]. В той час, як М. Г. Богуславський до ознак ОЗУ, що вчиняють злочини корисливо-насильницького характеру, відносить: високий рівень консолідації його членів та конспіративний характер злочинної діяльності; концентрація влади в окремих осіб; спеціалізація на вчиненні окремих злочинах, наявність межрегіональних та міжнародних зв'язків; використання корумпованих зв'язків; наявність систем особистої безпеки; плановість діяльності; наявність системи заходів щодо організації протидії правоохоронним органам тощо [19, с. 22]. Натомість, В. М. Варцаба наголошує на тому, що організована злочинна група – це особливий суб'єкт групової злочинної діяльності, який відрізняється стійкістю, відновлюваністю, взаємодією учасників, ієрархічністю структури тощо. На думку вченого, ознаками психологічного механізму функціону-

вання організованих злочинних груп є: 1) ієрархічна побудова організованих угруповань; 2) певна стійкість і тривалість існування; 3) спеціалізація у спрямованості злочинного формування; 4) сувора втурішньогрупова дисципліна; 5) існування злочинних норм і правил поведінки; 6) наявність лідера (декількох лідерів) з владними повноваженнями; 7) розподіл функціональних обов'язків серед членів групи; 8) корислива спрямованість (кримінальний бізнес) злочинної діяльності; 9) наявність системи захисту від викриття; 10) створення єдиної каси («общака»); 11) існування власної системи «заохочення» і «покарання»; 12) підтримка тих, кого притягують до кримінальної відповідальності; 13) існування системи втягування до злочинної групи; 14) використання корумпованості в органах влади і управління, а також в правоохоронних органах; 15) наявність стосунків із корумпованими особами органів влади і управління та працівниками правоохоронних органів; 16) підтримання стосунків та вирішення проблем між організованими злочинними угрупованнями в різних регіонах країни та за її межами тощо [25, с. 7].

І. І. Іванчишин до ознак ОЗГ відносить: ієрархічність ЗГ; тривалість злочинної діяльності ЗГ та кримінальну спрямованість на отримання значимих прибутків; плановий характер; стійкість, цілісність та постійність складу ЗГ; технічна оснащеність; створення спеціального грошового фонду; корумповані зв'язки [68, с. 7]. А вже А. А. Вознюк загалом звертає увагу, що кримінально-правові ознаки організованих злочинних об'єднань у деяких випадках не мають єдиного законодавчого закріплення, а визначені за допомогою оціночних понять. Це стосується, зокрема, стійкості, ієрархічності, попередньої зорганізованості тощо [29, с. 39].

У цьому розрізі К. О. Чаплинський справедливо наголошує, що більшість науковців визначають організовану злочинну групу, перелічуючи різноманітні ознаки. При цьому, більшість

із них зупиняється лише на деяких з них. Вчений доходить висновку, що такі визначення є не досить повними та ґрунтовними. Внаслідок чого всі ознаки організованої злочинної групи він пропонує поділити на основні чотири групи за наступними 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 контролю [207, с. 35-36].

Виходячи з законодавчого визначення та на підставі думок вчених можна виділити найбільш визнані ознаки, що повинні враховуватися при віднесенні діяльності угруповання до орга-

нізованої, зокрема: кількісний склад групи (три і більше); наявність організатора, який координує діяльність групи; попередня зорганізованість, стійкість зв'язків та чіткий розподіл ролей, наявність корумпованих зв'язків, об'єднаність єдиним планом, відомим усім учасникам групи, наявність двох і більше злочинів, наявність певної сфери злочинних інтересів, наявність значних грошових сум.

Як свідчить практика, ЗУ, що вчиняють шахрайства на ринку нерухомості, маючи високу технічну оснащеність та рівень матеріального забезпечення, здебільшого функціонують завдяки сталим зв'язкам із представниками органів влади, правоохоронними органами, які або сприяють вчиненню злочинів, або «покривають» злочинну діяльність ЗУ у разі викриття. Так, діяльність злочинного угруповання під керівництвом Х. була спрямована на заволодіння квартирами громадян, які знаходяться у престижних районах Києва. За допомогою правоохоронних органів та комунальних служб члени угруповання збирали інформацію щодо квартир, власники яких знаходилися у пенсійному віці та не мали родичів. Перевагу надавали особам, які зловживали спиртними напоями та наркотичними засобами. До цих осіб входили у довіру, шляхом поставляння їжі, спиртних напоїв та регулярного відвідування. Після того, як потерпілі під впливом обману підписували необхідні документи (доручення, договори купівлі-продажу, складали заповіт тощо), їх вивозили за межі міста та тримали у неволі. В деяких випадках потерпілих навіть позбавляли життя. 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 [196].

Вказане свідчить про необхідність проведення комплексу дій та заходів, спрямованих на вирішення специфічних завдань, пов'язаних із встановленням і доказуванням саме ознак

організованості злочинної групи, що вчиняє злочини на ринку нерухомості.

Як зазначає С. Ф. Здоровко, типові тактичні операції можуть бути обумовлені тактичними завданнями розслідування [62, с. 4]. Звідси – залежно від тактичних (проміжних) завдань розслідування можна виділити такі тактичні операції, спрямовані на встановлення ознак організованості: «склад групи», «стійкість зв'язків», «епізод», «корумповані зв'язки», «об'єднаність задуму», «сфера інтересів».

Як свідчить практика, до вказаних тактичних операцій може входити достатньо широкий спектр дій та заходів, який може змінюватися, залежно від зміни слідчої ситуації та проміжних завдань.

Зокрема, до тактичних операцій, спрямованих на встановлення ознак організованості, можуть входити: допити свідків, потерпілих, співучасників; пред'явлення для впізнання предметів, документів, осіб; проведення НСРД, спрямованих на спостереження за особою, річчю або місцем, зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж та електронних інформаційних систем (спостереження за членами групи, які знаходяться на волі та прослуховування їхніх розмов); виконання спеціального завдання щодо участі в ЗУ особи, яка на конфіденційній основі співпрацює з органами досудового розслідування (впровадження в групу); контроль за вчиненням злочину; тимчасовий доступ до речей та документів та провадження одночасних обшуків; огляд вилучених предметів та документів; призначення судових експертиз (почеркознавчої, технічної експертизи документів, комп'ютерної техніки та програмних продуктів, економічної, судово-психологічної тощо); проведення ОРЗ, спрямованих на отримання інформації про співучасників та осіб, які могли сприяти вчиненню злочину; ОРЗ, спрямовані на встановлення місцезнаходження осіб, які переховуються від слідства та суду;

проведення СРД, ОРЗ, спрямованих на розшук активів та накладення на них арешту тощо.

Між тим, не дивлячись на істотну роль НСРД у вказаних тактичних операціях, О.Ю. Татаров звертає увагу, що на етапі реформування органів кримінальної юстиції в Україні забезпечити належний прокурорський нагляд та судовий контроль за негласними актами розслідування з метою дотримання гарантованих Конституцією прав і свобод та унеможливлення здійснення безпідставного проведення НСРД не вдасться повною мірою, що зумовлює зловживання та використання НСРД як засобу досягнення особистих інтересів окремих правоохоронців. Тож у нашій державі потрібен комплексний підхід [189].

Говорячи про склад злочинного угруповання, А. В. Вознюк розглядає його за кількісними та якісними показниками. Зокрема, кількісний склад злочинного об'єднання характеризує чисельність його учасників, а якісний – функції та ролі, які вони виконують [29, с. 65].

Встановити кількість осіб, які брали участь у шахрайстві та визначити їх ролі можна у ході проведення допитів потерпілих, свідків, співучасників. Наприклад, потерпілий заявляє, що до продажу схилили його одні особи, а документи оформлював нотаріус, який внаслідок виявився членом ОЗУ.

До типових обставин, що мають надзвичайно важливе значення стосовно злочинів ОЗУ, можуть бути віднесені: 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 угруповання; участь у тіньовому 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 тощо [25, с. 10].

Крім того, інформація щодо кількості осіб, які мали відношення до здійснення правочину та їх дій може відобразитися й у низці документів. Експертне дослідження таких документів може довести факт їх складання різними особами, які можуть мати відношення до злочину.

Про кількість злочинців, які брали участь у вчиненні шахрайства на ринку нерухомості, їх функції та ролі може свідчити й механізм вчинення цього злочину. Наприклад, для створення враження законної забудови необхідно залучати достатню кількість осіб з метою імітації дій із забудови, демонстрації об'єктів будівництва, отримання інвестицій від громадян. Загалом, придбання об'єкта нерухомості в новобудові містить у собі складний механізм, що має низку юридичних особливостей та потребує втручання ряду осіб, діяльність яких не завжди виявляється законною. Тому без співучасті цей злочин вчинити вельми складно.

Як наголошує С. С. Кузьменко, у 75% випадків шахрайства, пов'язані із інвестуванням коштів в будівництво об'єктів нерухомості, вчиняються завдяки встановленню корупційних зв'язків в органах державної влади, 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 тощо [109].

Не менш важливим в рамках вказаної тактичної операції є й встановлення лідера злочинного угруповання, що організував та управляв (управляє) злочинними діями щодо шахрайського заволодіння нерухомістю та здійснює загальне керівництво діяльністю ОЗУ в цілому.

Як свідчить практика, співучасники достатньо рідко викрикують організатора (лідера). На думку К. О. Чаплинського, причиною тому можуть бути: відданість лідеру групи та прагнення уникнути відповідальності; намагання приховати лідера та активних членів групи; уникнення можливості виявлення інших слідів учинених злочинів; злочинна солідарність, кругова порука членів групи і пов'язані з ним розрахунки на матеріальну та іншу підтримку тощо [206].

Вказане зумовлює необхідність використання арсеналу тактичних прийомів в рамках проведення низки слідчих (розшукових) дій, спрямованих на отримання криміналістично значимої інформації, усунення протиріч між співучасниками та викриття лідера злочинного угруповання.

Тактика допиту підозрюваних у розслідуванні злочинів, що вчиняють ОЗУ, відрізняється і особливостями, і використанням специфічних тактичних прийомів. Важливим тактичним прийомом є пошук у ланцюзі підозрюваних «слабкої ланки». У криміналістичній літературі зазначено, що це можуть бути особи, які мають у групі незначне, підпорядковане становище, потрапили в групу через безвольність, матеріальну залежність від лідера, компромат. Цих осіб необхідно допитувати якнайперше, бо від них можна одержати найправдивіші показання. Якщо на цих осіб мають вплив лідери групи або вони бояться, потрібно спробувати роз'яснити непорядну роль лідера щодо втягування допитуваного у групу, прагненням лідера уникнути покарання через перекидання вини, використовувати наявні внутрішньогрупові конфлікти [39, с. 178].

Слід зауважити, що при допиті, поряд з іншими загальнови-знаними у криміналістиці тактичними прийомами (використання фактору раптовості, створення напруги, використання різних темпів допиту, приховування поінформованості, перебільшення меж поінформованості тощо), вважаємо достатньо дієвими такі тактичні прийоми, як: розпалювання конфлікту в середині групи або використання конфліктів, які вже мають місце. Так, під час допиту співучасника слід створити таку обстановку, за якої він міг би самостійно дійти висновків, що інші співучасники зізналися у скоєному і співпрацюють зі слідством. При цьому, слідчий повинен пам'ятати про недопустимість обману та не виходити за межі закону.

У цьому розрізі Л. Ф. Гула звертає увагу, що на практиці інколи використання цієї групи тактичних прийомів для досягнення мети здійснюється обманним шляхом. Проте, оцінюючи допустимість цих прийомів, необхідно враховувати ту обставину, що слідча діяльність відрізняється творчим характером, і доказування у кримінальному провадженні нерідко здійснюється в умовах конфлікту, особливо в протидії членам організованих злочинних груп та їх оточенню. Слідчий при цьому стикається з необхідністю здолати таку протидію. Але допущені в інтересах справи відступи від норм закону і моралі можуть заподіяти великої шкоди престижу правосуддю, який не можна виправдовувати успіхом розслідування тяжкого чи особливо тяжкого злочину. В той самий час не можна допустити, щоб учасник ЗУ зловживав гуманністю слідчих органів. На швидкість і повноту розслідування злочину впливає економічність процесуальної діяльності, яка пропонує досягнення мети слідчої (розшукової) дії з мінімальними витратами сили і часу. У зв'язку з цим важливе значення має обрання під час допиту найбільш відповідної до тієї чи іншої слідчої ситуації лінії поведінки слідчого і конкретних тактичних прийомів [40, с. 519].

У випадку, коли підозрюваний надає неправдиві, на погляд слідчого, показання, слід застосувати такий тактичний прийом, як допущення легенди та стимулювати допитуваного до якомога докладнішого викладення свого алібі та версій щодо події. Надалі, якщо використання фактора раптовості при постановці запитань не зумовило допитуваного надати правдиві показання, доцільним є пред'явлення доказів за силою зростання.

Наведемо приклад. Гр-н К., являючись (по оперативним даним) учасником злочинного угруповання, що було створено з метою шахрайського заволодіння об'єктами нерухомості, в ході допиту повідомив, що він ніякого відношення до діяльності ЗГ не має, ні з ким із членів ЗГ не знайомий. Після чого слідчий пред'явив фотографії, на яких зображений гр-н К. в оточенні інших членів ЗГ та продемонстрував відеозапис, що також підтверджує факт знайомства. Розуміючи, що факт знайомства з членами ЗГ розкрито, гр-н К. змінив лінію поведінку, і пояснив, що дійсно мав декілька зустрічей з особами, які зображені на фото- та відео-, однак не знав, що вони мають відношення до злочинної діяльності. Після того, як слідчий оголосив показання інших співучасників, які засвідчили факт активної участі гр-на К. у незаконному заволодінні об'єктами нерухомості, а також пред'явив висновки експертиз (що підтвердили факт підписання низки документів, у тому числі договору купівлі-продажу не справжнім власником житла, а громадянином К.), протокол пред'явлення впізнання за фотознімками (де ріелтор впізнав К., як особу, яка видавала себе за власника квартири), останній підтвердив свою участь у двох епізодах, пов'язаних із незаконним заволодінням нерухомістю. При цьому він пояснив, що до участі у ЗУ його схилив гр-н Р., якому він заборгував велику суму грошей і який здійснював на нього психологічний вплив. Гр-н К. викрив всіх співучасників, у тому числі й гр-на Р., який внаслідок виявився організатором [183].

Задачі слідства спрощуються, якщо підозрювані не заперечують своєї провини і дають правдиві показання. За таких обставин основний напрям роботи полягає в отриманні максимально повної інформації про всіх співучасників та їх роль у вчиненні кожного епізоду, що досягається шляхом детальної постановки питань. Однак, як показали матеріали вивчення кримінальних проваджень (справ), такі ситуації мали місце лише у 23% випадків. Здебільшого підозрювані або взагалі відмовлялися від дачі показань на підставі ст. 63 Конституції України, або давали неправдиві показання.

Істотну роль у встановленні ступеня провини кожного з співучасників у кожному епізоді та усунення протиріч має проведення одночасних допитів. Згідно ст. 224 КПК України, одночасні допити можуть проводитися між двома чи більше вже допитаними особами. З цього виходить, що законодавець не лімітував кількість осіб, які є учасниками такого виду допиту. Втім, із тактичних міркувань вважаємо правильним звести максимальну кількість одночасно допитуваних осіб до трьох. Якщо учасниками такого допиту буде більша кількість осіб, слідчому буде складно зосередити увагу на поведінці, міміці, реакції кожного з допитуваних. А для виявлення протиріч серед членів ОЗУ це дуже важливо. Доцільно починати показань учасника, який, на погляд слідчого, надає найбільш правдиві показання або учасника, який мав опосередковану роль у вчиненні злочинів.

Разом з тим, необхідність у пред'явленні для впізнання членів злочинних груп та їх лідерів може виникнути у випадках, коли: члени груп не були раніше відомі потерпілим або свідкам, або спостерігалися ними у зв'язку зі злочинним подіями; члени злочинних груп видають себе за інших осіб або не мають документів чи пред'явили документи, які їм не належать; потерпілі або свідки знали раніше пред'явлених членів злочинних груп, але не можуть повідомити про них будь-яких відомостей; потерпілий

або свідок перебувають у тяжкому стані, однак не виникає сумнівів в об'єктивності впізнання [206, с. 132].

Як зазначає В. Ю. Шепітько, діагностика організованого характеру злочинної діяльності може здійснюватися й у ході огляду місця події шляхом виявлення ознак, які свідчать про вчинення злочину ЗГ, а саме: а) зухвалість діяння, його продуманість за місцем і часом; б) складний спосіб учинення злочину, можливість його безпечного вчинення; в) наявність матеріальних наслідків, що свідчать про високу технічну оснащеність і озброєність виконавців; г) невідповідний вибір об'єкта злочинного посягання; ґ) наявність злочинного почерку та ін. [233, с. 32]. Результати огляду дозволяють одержати дані про кількість осіб, що брали участь у вчиненні злочину, про характер розподілу функцій між ними, ступінь злочинного професіоналізму в діяльності злочинців, характер технічних засобів, використаних для вчинення злочину, про ступінь попередньої продуманості злочинної акції тощо [239, с. 135].

У тактичних операціях, спрямованих на встановлення ознак організованості та викриття всіх співучасників, домінуюче місце займає й обшук.

Як справедливо наголошує О. Р. Ратінов, рішення на проведення обшуку необхідно приймати після виконання певних дій розумового й діяльнісного характеру (визначення об'єкта тактичного впливу; системний аналіз слідчої ситуації та прогнозування поведінки учасників розслідування й фігурантів у справі; прогнозування перебігу обшуку, розроблення можливих варіантів ходу обшуку, з урахуванням непередбачених обставин [172, с. 27].

Основною тактичною вимогою є необхідність використання фактору раптовості, запобігаючи при цьому витоку інформації. У зв'язку із тим, що члени ЗУ можуть підтримувати корупційні зв'язки із правоохоронними органами, про проведення тактичної операції повинно знати обмежене коло осіб.

Як показали результати дослідження – у 98% випадків після отримання ухвали слідчого судді про проведення обшуку на кількох об'єктах одночасно, ухвали були паковані в окремі конверти і роздавалися керівникам слідчо-оперативних груп безпосередньо перед виїздом на слідчі (розшукові) дії. На нашу думку, таке рішення є цілком аргументованим, оскільки до шахрайства можуть мати відношення службові особи, високопосадовці, працівники правоохоронних органів, і витік інформації в таких умовах є неприпустимим. Крім того, з метою запобігання витоку інформації, спілкування між учасниками пошукової групи, групи затримання повинно відбуватися через рації.

Як справедливо наголошує В. Б. Школьніий, з метою належного оформлення обшуку у володінні організатора злочинної групи необхідно залучати достатню кількість правоохоронців, детально фіксувати перебіг обшуку та його результати. При використанні фото-, відеозйомки слідча дія фіксується так: обстановка до обшуку – місце виявлення об'єкта (схованки) – пояснення особи, в якій проводиться обшук, про походження предмета – пред'явлення схованки та предмета понятим – упакування предмета – обстановка після обшуку. Він звертає увагу на необхідність виявлення, фіксації та вилучення відбитків пальців рук з окремих предметів, які вилучаються під час обшуку житла або іншого помешкання організатора, з метою подальшого доведення приналежності йому таких предметів. Разом з тим, вчений пропонує використовувати фонозапис розмов з відданням злочинних наказів та розпоряджень, з подальшим порівняльним дослідженням зразків голосу особи, яка перевіряється, з фонограмою, отриманою під час проведення оперативно-розшукових заходів [236].

Деякі вчені вважають, що при вирішенні завдання щодо встановлення ключової фігури організатора у злочинній групі виключно важливим є проведення судово-психологічної

експертизи. Вона призначається для встановлення особливостей суб'єктного складу організованої групи, для виявлення лідера в організованій злочинній групі і місця в її структурі інших членів групи [235, с. 540; 15, с. 445]. Натомість, М. В. Костенко вважає, що судово-психологічна експертиза є необхідною у типовій ситуації, коли члени ЗУ дають суперечливі показання про те, хто є її лідером [91, с. 149-150].

У цьому розрізі В. М. Варцаба наголошує на важливому значенні судово-психологічної експертизи фонограм і відеозапису та комплексної психолінгвістичної експертизи. Крім того, він стверджує, що при розслідуванні злочинів, що вчиняються організованими злочинними групами, використовуються не лише традиційні спеціальні знання, але й нетрадиційні. Він вказує на можливість використання психологічного портрета (профілю) у ході розкриття та розслідування злочинів, що вчиняються ОЗГ [25, с. 13].

Пропозиція вченого є слушною, однак в нашій країні психологічному профілюванню не приділяють достатньо уваги, внаслідок чого результати, отримані шляхом психопрофілювання, можуть мати лише орієнтовне значення.

Говорячи про стійкість групи та її зв'язків, М.В. Костенко, заявляє про існування між членами групи стабільних соціальних зв'язків, що проявляються у регулярних зустрічах для дозвілля (відвідування кафе чи ресторанів, виїзди тощо), сумісне святкування днів народження чи інших певних подій в особистому житті членів групи та ін. Показовим є те, що під час цих зустрічей поряд з побутовими питаннями можуть обговорюватися й плани щодо вчинення злочинів, їх обговорення та вирішення організаційних питань [90]. Проте, вважаємо, що така характеристика не повною мірою відображає ознаку «стійкості», оскільки на перший план виноситься «побутовий критерій». В той час, як стійкість зв'язків у «професійному» напрямі залишається позаду.

На наше переконання, найбільш обґрунтованою є думка К. О. Чаплинського, який визначає стійкість групи у певній стабільності, цілісності групи при впливі зовнішніх та внутрішніх умов. Створення внутрішнього порядку в злочинній групі, розподіл ролей і закріплення функцій, формування відносин влади й підпорядкованість – це процеси, спрямовані на підвищення самозбереження організованої групи і характеризують її стійкість [207].

Докази стійкості зв'язків та згуртованості між членами групи можуть бути отримані в результаті проведення НСРД, зокрема: зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж, зняття інформації з електронних інформаційних систем, спостереження за особою, річчю або місцем тощо.

Аудіо- або відеозаписи, фотознімки, речі та документи тощо, здобуті під час проведення НСРД, а також під час проведення обшуків, можуть містити інформацію, що має значення для справи, у тому числі підтверджувати наявність певних зв'язків в середині групи, а також зв'язки із органами державної влади, органами нотаріата, контролюючими органами та ін. В ході проведення ОРЗ та НСРД можна встановити послідовність дій як під час вчиненого шахрайства на ринку нерухомості, так і дізнатися про плани ЗГ щодо вчинення нових злочинних дій.

У цьому розрізі Д. А. Птушкін наголошує на фіксації додаткових фактичних даних про протиправні діяння окремих осіб та груп, які засвідчують наявність в їх діях ознак злочину. Адже 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 (80%). Однак нерідко співучасники з метою конспірації уникають розмов через транспортні телекомунікаційні мережі

та мають зустріч в заздалегідь обумовлених місцях у заздалегідь обговорений час (15%). 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). Іноді спілкування відбувається через телефонні стаціонарні автомати, але такі випадки є поодинокими. В основному шахраї використовують транспортні телекомунікаційні мережі та електронні системи для спілкування із потерпілими з метою схилення останнього до здійснення угоди стосовно нерухомого майна [169, с. 89].

Зміст розмов у ході використання певного виду зв'язку, а також дані електронної переписки можуть містити достатньо багато інформації щодо обставин справи тощо. У цьому контексті стає в нагоді взаємодія із уповноваженими підрозділів органів Національної поліції та органів безпеки, зокрема працівниками оперативно-технічного Управління, на які покладається зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж та електронних систем [169].

Слід зауважити, що вилучені матеріали звукозапису та відео-фото- зйомки часто підлягають експертному дослідженню. Так, на вирішення фототехнічної експертизи ставляться питання щодо ідентифікації типу фото- і кіноматеріалів, які застосовуються для зйомки і для виготовлення фотознімків і кінофільмів; ідентифікації предметів, приміщень та ділянок місцевості, відображених на знімках та відеозаписах; визначення технічних характеристик зйомки та виготовлення фотознімків, кінофільмів та відеозаписів; визначення розмірних характеристик зображень на фотознімках або їх негативах. Основним завданням портретної експертизи є ідентифікація особи (трупа) за фотознімком та відеозаписом. Експертизою відеозвукозапису встановлюються технічні умови та технології отримання відео звукозапису, проводиться ототожнення особи за фізичними параметрами голосу.

Якщо об'єктом вилучення стала комп'ютерна техніка або електронні носії інформації, призначається експертиза комп'ютерної техніки і програмних продуктів [155].

Допит свідків також відіграє велику роль у цій тактичній операції, оскільки найближче оточення підозрюваних може володіти інформацією про стабільні соціальні контакти між ними. Втім, найбільшу цінність мають показання тих підозрюваних, яких 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 [90].

Особи, які проводили НСРД або були залучені до їх проведення, можуть бути допитані як свідки. Допит цих осіб може відбуватися із збереженням у таємниці відомостей про цих осіб та із застосуванням щодо них відповідних заходів безпеки, передбачених законом [105].

Слід зазначити, що Верховний Суд України наголошує, що при встановленні даних, на якому етапі злочинної діяльності об'єднання набуло ознак стійкого й до якого саме виду воно належить, необхідно мати на увазі, що «нерідко об'єднання зазнає таких змін після вчинення низки злочинів у простих формах співучасті (групою осіб або групою осіб за попередньою змовою) чи тран-

сформується з одного виду в інший (наприклад, декілька організованих груп об'єднуються в злочинну організацію, організована група озброюється і набуває ознак банди)» [165; 70, с. 294].

У цьому контексті набуває значення виявлення інших епізодів злочинної діяльності викривається шляхом:

- вивчення призупинених кримінальних проваджень щодо злочинів зі схожим механізмом вчинення (використані знаряддя, прийоми, способи);
- звернення до громадськості (населення) через засоби масової інформації з метою виявлення злочинів чи можливих їх ознак, які залишилися невідомими для правоохоронних органів;
- схилення до каяття окремих членів організованої групи і залучення їх до співробітництва зі слідством щодо встановлення кількості та обставин вчинення групою злочинів [90].

При отриманні доказів вчинення групою кількох злочинів необхідно з'ясувати обставини виникнення єдиного задуму на їх вчинення та організацію його виконання (хто був ініціатором, учасниками обговорювання та коректування плану, місце та час зустрічі та ін.). Для вирішення цього завдання проводяться допити підозрюваних з метою схилення окремих членів організованої групи до каяття і надання правдивих і повних показань, зокрема, стосовно епізодів злочинної діяльності (кількості вчинених злочинів). Певні докази можуть бути отримані і в результаті обшуків, які будуть вказувати на факт вчинення (підготовку, замах) кількох злочинів організованою групою осіб [90].

Інформація про окремі епізоди та осіб, які брали участь в ньому може бути отримана й проведенням НСРД. Одним із способів реалізації тактичних операцій, спрямованих на встановлення ознак організованості, є контроль за учиненням злочину. Завданнями «Контролю за вчиненням злочину», на вирішення якого спрямоване провадження спеціального слідчого експерименту,

можна визначити такі: виявлення прихованих від зовнішнього спостереження дій особи, конкретизація фактів протиправних намірів особи / злочинних дій; створення сприятливих умов для конспіративного спостереження та документування дій особи; встановлення осіб, причетних до реалізації злочинних намірів особи; визначення причин і умов, що сприяють вчиненню особою протиправних дій; перевірка достовірності інформації, що стала підставою проведення такої форми контролю за вчиненням злочину; встановлення ступеня суспільної небезпеки особи, щодо якої проводиться зазначена НСРД. При цьому необхідно враховувати ймовірну необхідність одночасного проведення й інших НСРД (зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж, спостереження за особою, річчю, місцем, виконання спеціального завдання з метою розкриття злочинної діяльності, аудіо-, відеоконтроль особи й місця тощо) [84, с. 141].

У цьому контексті слід звернути увагу на положення статті 257 КПК України, в якому зазначається, якщо в результаті проведення негласної слідчої (розшукової) дії виявлено ознаки кримінального правопорушення, яке не розслідується у даному кримінальному провадженні, то отримана інформація може бути використана в іншому кримінальному провадженні, але тільки на підставі ухвали слідчого судді, яка постановляється за клопотанням прокурора [105, с. 353].

Тактична операція «корумповані зв'язки» передбачає встановлення зв'язків злочинної групи з посадовими особами органів державної влади і правоохоронними органами. Як наголошує В. М. Варцаба, проведення такої операції дозволяє виявити зв'язки злочинного угруповання з корумпованими посадовими особами, встановити, яку допомогу було надано, у чому вона полягала, чи мала систематичний характер [25, с. 14].

Для вирішення цього завдання слід провести такі дії та заходи: допит підозрюваних на предмет можливості реаліза-

ції злочинного умислу завдяки сприянню цьому посадових осіб. Слід з'ясувати, які саме особи сприяли цьому, у який спосіб, одноразово чи систематично, які оголошувалися умови «співпраці»; тимчасовий доступ до речей та документів, які відображають факт сприяння певних осіб у вчиненні шахрайства (надання дозволів, посвідчення документів без законних на те підстав тощо), обшук з метою відшукання предметів і документів, які доводять сприяння певних осіб злочинному угрупованню (різноманітні записи із номерами телефонів певних осіб, фотографії із їх зображенням, матеріали звукозапису та відео зйомки тощо); слідчий огляд документів з метою аналізу інформації, що міститься в них; відстеження телефонних розмов, переписки шахраїв із посадовими особами тощо шляхом зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж та електронних систем; відстеження кола спілкування членів злочинного угруповання в ході спостереження за особою або місцем; ОРЗ, спрямовані на виявлення осіб, поінформованих про діяльність ОЗУ та її корумповані зв'язки; оперативна перевірка поінформованих осіб; обшук у помешканнях посадових (службових) осіб.

Крім того, аналізу підлягають кримінальні провадження (справи) і відповідні оперативні матеріали, по яких проводилось слідство, дані інформаційних центрів, обліки і архіви інших служб і відомств (наприклад, використання матеріалів кадрових апаратів підприємств, навчальних і інших закладів, дані обліку зброї, автототозасобів, реєстрації документів у нотаріальних конторах, дані митних органів та ін.) [108]. А. Ф. Волобуєв доказами наявності злочинних зв'язків із представниками комерційних структур (наявності організованої злочинної групи) вбачає також квитанції про сплату телефонних переговорів, чорнові записи, зміст яких має значення для кримінальної справи (робочі зошити, календарі, записники тощо) [31, с. 267].

У зв'язку з цим набувають значення тактичні операції, спрямовані на розшук та викриття всіх учасників злочинного угруповання.

Р. Х. Бічурин вважає, що такі тактичні операції передбачають проведення СРД, НСРД та інших заходів, спрямованих на пошук співучасників злочину та встановлення ролі кожного з них у вчиненні злочину [18, с. 198].

Загалом, до тактичної операції «пошук злочинців» більшість вчених відносить такий комплекс дій: ОРЗ з метою встановлення свідків, можливих місць перебування підозрюваного, співучасників; допити свідків; витребування інформації в органах реєстрації прав на нерухоме майно, транспортні засоби щодо належного підозрюваному та членам його сім'ї майна; тимчасовий доступ до документів із фотографіями підозрюваного (у відділі кадрів установи, територіальному підрозділі реєстрації фізичних осіб тощо), складання та спрямування інформації територіальним органам внутрішніх справ, прикордонній службі тощо; використання даних криміналістичних обліків, допомоги у встановленому законодавством порядку міжнародних організацій та правоохоронних органів інших держав у місцях знаходження та затримання підозрюваного; обшуки за місцем проживання та іншими можливими місцями знаходження особи, її затримання у випадку встановлення місця перебування [149, с. 191].

З метою виявлення винного й матеріалів, що полегшують його розшук, слід провести обшуки не тільки за місцем проживання такої особи, а іноді його родичів і знайомих. Якщо в процесі обшуку злочинця виявити не вдається, то слідчого повинні цікавити його листування, фотокартки, які можуть свідчити про зв'язки розшукуваного й можливі місця його перебування, а також будь-які інші відомості, що становлять інтерес з точки зору його розшуку [198, с. 50].

Слід зауважити, що, вирішуючи завдання розшукового характеру, слідчому досить часто доводиться перебувати в невизначеному інформаційному середовищі. Як зазначає Ю. В. Стеценко, ситуацію пасивного очікування отримання корисної інформації щодо об'єкта розшуку, можна в багатьох випадках замінити на активні дії слідчого із використанням комунікативної взаємодії з населенням, із залученням до цього різних ЗМІ. Адже особа, яка вчинила злочин і розшукується, залишається жити й працювати в соціальному середовищі. Намагаючись уникнути відповідальності за скоєний злочин, вона може змінити місце проживання, роботи, спосіб життя, оточення. Однак вона все одно вимушена спілкуватись, контактувати з іншими людьми, відвідувати громадські місця. Тобто спостерігати особу, яка розшукується, може будь-хто, не знаючи про скоєння ним злочину. Між цією особою та іншими людьми відбуваються як вербальні, так і візуальні контакти. Тому встановлення двостороннього зв'язку з населенням стає таким важливим для встановлення місцезнаходження об'єкта розшуку. У свою чергу, каналами безпосереднього зв'язку з населенням можуть стати різноманітні ЗМІ. Саме через них слідчий має можливість швидко довести інформацію про об'єкт розшуку до пересічних громадян. Однак слід враховувати, що комунікація це двосторонній процес, тому велике значення надається зворотному зв'язку [188, с. 103-104].

О. В. Пчеліна до переліку необхідних заходів щодо розшуку злочинців додає ще й перевірку в базах даних оперативно-розшукових, персонально-довідкових та інших системах; обстеження публічно недоступних місць, житла чи іншого володіння особи; установлення місцезнаходження радіоелектронного засобу; спостереження за особою, річчю або місцем тощо [170, с. 293].

Крім того, аналізу підлягають кримінальні провадження (справи) і відповідні оперативні матеріали, по яких проводилось слідство. Як слушно наголошує А. І. Аркуша, такий аналіз необ-



хідний, тому що тільки в процесі його проведення можливе виявлення серед осіб, які були учасниками кримінального процесу у цих справах, учасників ОЗГ і осіб, з якими ОЗГ мали можливість встановлювати корумповані зв'язки. Виявлення їх залежить від уважного зіставлення обставин подій, даних про особистість свідків, потерпілих, осіб, що проводили оперативно-розшукові заходи [7, с. 114].

Якщо внаслідок застосування вказаного комплексу заходів встановити місцезнаходження особи, яка вчинила шахрайство на ринку нерухомості, так і не вдалося, необхідно поставити питання про оголошення цієї особи у розшук. В контексті даної проблематики слід зауважити, що, вчиняючи шахрайські дії на ринку нерухомості, керівники (лідери) ОЗУ розуміють, що у випадку здійснення правоохоронними органами кримінального провадження відбудеться не лише розслідування шахрайських схем, але й безпосереднє їх кримінальне переслідування, з подальшим накладенням на їхні рахунки та майно арешту. А тому, з метою уникнення від кримінального покарання, і успішного переховування за межами України з одночасною можливістю здійснення розпоряджання коштами, отриманими від ошуканих потерпілих, лідери ЗУ отримані протиправним шляхом значні суми фінансових активів заздалегідь виводять під іноземну юрисдикцію на спеціально відкриті свої легальні іноземні рахунки у відповідних (фінансових) банківських іноземних установах. Сподіваючись, що у подальшому, вони зможуть не лише вдало переховуватись від кримінального переслідування, але й безбідно проживати на території іншої держави.

Ефективно протидіяти організованим злочинним угрупованням з реалізації таких планів неможливо без своєчасної та належної взаємодії правоохоронних органів з компетентними у цих питаннях відповідними організаціями, установами, агенціями тощо. Окрім цього, досягнути бажаної мети неможливо, якщо

не застосовувати положення з міжнародної допомоги у кримінальному провадженні щодо здійснення розшуку таких фінансових активів, з одночасним встановленням й місця перебування особи, яку оголошено у міжнародний розшук.

За законодавством України з питань боротьби з організованою злочинністю до пріоритетних напрямків такої боротьби віднесено не лише вжиття відповідних заходів, направлених на забезпечення відшкодування шкоди завданої фізичним, юридичним особам та державі внаслідок вчинення злочинів, але й вжиття заходів щодо запобігання легалізації коштів, здобутих злочинним шляхом.

В межах вітчизняного законодавства з питань сприяння правоохоронним органам щодо здійснення розшуку, виявлення та протидії управління фінансовими активами отриманими злочинними шляхом, ефективно, і належним чином (починаючи з 2015 року) працює Національне агентство з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів [157].

Так, за період з січня по грудень 2018 року за запитом органів прокуратури, Національної поліції, Служби безпеки, Національного антикорупційного бюро, Державної фіскальної служби України та суду в рамках здійснення транскордонної взаємодії з іншими державами з питань виявлення та розшуку фінансових активів здобутих злочинним шляхом, вказаним Агентством було подано вісімдесят один запит до країн ближнього та дальнього зарубіжжя. В наслідок такої співпраці вдалося розшукати на територіях інших держав, заарештувати та повернути під фінансову юрисдикцію України 1 млн. 154 тис. 550 євро та 205 тис. 900 дол. США [163].

Більш того, положення чинного кримінального процесуального законодавства прямо зобов'язують органи досудового слідства, з метою розшуку фінансових активів та накладення

на них арешту, в тому числі, і з метою витребування необхідної інформації звертатися до зазначеного Національного агентства України. Окрім цього, з питань запобігання приховування, використання вказаних коштів третьою особою для прокурора, який здійснює керівництво досудовим розслідуванням передбачена й можливість звернутися до судді з клопотанням про арешт майна третьої особи. До такої особи законом віднесено фізичну чи юридичну особу, яка має права та обов'язки для підозрюваного, обвинуваченого в частині, що стосується арешту майна (ст. 642, ст. 170 КПК).

Основні положення взаємодії у тому числі й з питань вирішення письмових звернень відповідних правоохоронних органів з вказаним Національним агентством України щодо розшуку, виявлення та повернення під юрисдикцію України з території іноземних держав злочинних фінансових активів регламентуються міжвідомчим Наказом № 115/197-о/297/586/869/857 від 20.10.2017 року [156]. За змістом якого, у відповідному зверненні окрім актуальних даних щодо самого суб'єкта цього звернення починаючи з його прізвища і завершуючи номером кримінального провадження з відповідним витягом ЄРДР та найменуванням органу з контактними телефонами і зазначеними електронними адресами щодо можливості листування. Також вимагається обов'язково зазначати не лише всі відомі розгорнуті анкетні та інші установчі данні відносно осіб, фінансові активи яких підлягають розшуку, із стислим викладенням обставин правопорушення та його кримінальної кваліфікації, але й наявні у кримінальному провадженні актуальні відомості про інших осіб. У тому числі й третіх осіб, яким навіть опосередковано, не кажучи вже, що напряду можуть належати розшукувані фінансові активи.

Питання щодо встановлення місця перебування осіб, які маючи процесуальний статус підозрюваного та будучи оголо-

шеними у міжнародний розшук переходять від органів досудового розслідування, прокуратури та суду регламентуються не лише положеннями КПК України, але й рядом багатосторонніх чи двосторонніх договорів, а також, відомчими міждержавними угодами з питань надання правової допомоги у кримінальному провадженні.

Враховуючи сучасні реалії протидії організованої злочинності щодо діяльності органів національної поліції у питаннях боротьби зі злочинністю, здійснити ефективно міжнародний розшук такого злочинця майже неможливо без провадження відповідної сукупності певних негласних слідчих (розшукових) дій, оперативних комбінацій та застосування актуальних інформаційно-довідкових баз, з одночасним моніторингом соціальних комп'ютерних мереж та залученням до розшуку такої особи Міжнародної організації кримінальної поліції – Інтерпол. І хоча останній, не наділений повноваженнями з питань самостійного розслідування та ведення кримінального провадження з ініціюванням розшуку злочинців в країнах світу, проте сам він уповноважений одночасно здійснювати координацію зацікавлених поліцейських органів кількох держав з метою сприяння у проведенні таких розшукових та інших заходів. До того ж, одним із завдань цієї міжнародної організації поліцейських є – допомога державам-учасникам ідентифікувати осіб і кампанії, котрі пов'язані із транснаціональною організованою злочинністю.

Встановлення органами досудового розслідування факту перебування підозрюваного, який переходується від кримінального переслідування за межами України – є однією з обов'язкових умов оголошення такої особи в міжнародний розшук.

За загальними положеннями оголошення в розшук передбачає наявність декількох правових вимог, до яких слід віднести наступні: наявність кримінального провадження, відомості про

яке внесено до ЄРДР; повідомлення особі, якій інкримінується вчинення цього кримінального правопорушення про підозру; витяг з ЄРДР; здійснення належного повідомлення про виклик підозрюваного до слідчого, прокурора; факт його неявки без поважних на те причин на виклик слідчого, прокурора; вжиття заходів по встановленню місця перебування підозрюваного; наявність певних даних, які свідчать, що підозрюваний переховується і встановити його місце перебування не вдалося; постанова слідчого, прокурора про оголошення підозрюваного в розшук.

Оголошення ж такої особи в розшук міжнародного напрямку передбачає ще ряд додаткових умов. А саме, наявність у матеріалах кримінального провадження даних, які свідчать, що підозрюваний у вчиненні тяжкого, особливо тяжкого злочину переховується перебуваючи за межами України. До таких матеріалів можна віднести дані міграційної служби, про те що підозрюваний має закордонний паспорт; данні прикордонної служби про те, що вказана особа здійснила перетин державного кордону; показання свідків, що підтверджують вище зазначене; данні щодо моніторингу соціальних мереж, відповідних чатів, блогів, сайтів з інформації, яких впливає, що підозрюваний перебуває за межами України тощо. Важливим є також, і наявність ухвали слідчого судді про дозвіл на затримання підозрюваного з метою приводу. Лише за дотримання всіх вищезазначених вимог Національне бюро Інтерпол в Україні направляє вказані матеріали про розшук, які надійшли від слідчого, прокурора до Міжнародної організації кримінальної поліції – Інтерпол з проханням здійснення міжнародного розшуку і подальшою можливістю екстрадиції такої особи.

Саме за рішенням Інтерполу розшук такого підозрюваного набуває міжнародного статусу, з одночасною видачею Генеральним секретаріатом Інтерполу міжнародних повідомлень держа-

вам-учасникам про втікачів підозрюваних у скоєнні тяжких, особливо-тяжких злочинів. Видача червоного повідомлення щодо розшуку такої особи при встановленні її місця знаходження дозволяє здійснювати її тимчасовий арешт, з метою подальшої екстрадиції. Хоча, відповідно до загальних вимог виставлення червоної картки, з подальшим затриманням та здійснення екстрадиції такої особи, можливо, лише при наявності відповідного рішення (ухвали) суду щодо взяття такого підозрюваного, обвинуваченого під варту винесеного суддею тієї держави, компетентні органи якої ініціювали вказаний розшук. Але, оскільки в розумінні міжнародної організації Інтерпол – ухвала про дозвіл на затримання з метою приводу, це не є ухвала про взяття особи під варту, то кожна держава-учасник вказаної міжнародної поліцейської організації уповноважена в межах своїх кордонів вирішувати для себе питання, яку юридичну силу надавати такому червоному повідомленню. До того ж, важливе значення має і факт ратифікації державою відповідних міжнародних правових актів з питань екстрадиції розшукуваних осіб, оскільки за відсутності такого договору, або міждержавної угоди особа, яка вчинила тяжкий, особливо-тяжкий злочин та переховується на території іншої держави має всі шанси unikнути екстрадиції. Озвучена проблема є наразі дуже актуальною у питаннях боротьби з ОЗУ і потребує відповідного врегулювання на міжнародному рівні.

Отже, саме Інтерпол акумулює в своїх довідкових базах всю інформацію з питань міжнародного розшуку злочинців, що мають міжнародний характер. І саме тому, останній вважається найвпливовішою міжнародною поліцейською організацією, діяльність якої направлена на боротьбу зі злочинністю у всьому світі.

### 3.3. Комплекси тактичних операцій, спрямованих на вилучення, дослідження та використання документальних джерел інформації про ознаки шахрайства на ринку нерухомості

Як вже раніше зазначалося, у кримінальних провадженнях щодо шахрайств на ринку нерухомості першочерговою задачею є доведення умислу, спрямованого на заволодіння правом на нерухомість, або грошима, отриманими внаслідок укладання цивільно-правових угод щодо нерухомості (коштами інвесторів, призначеним для будівництва об'єктів нерухомості; коштами, отриманими в якості задатку; коштами, отриманими внаслідок незаконного продажу об'єктів нерухомості тощо). Важливим є також встановлення факту, що шахраї на момент укладання цивільно-правових угод не мали наміру виконувати зобов'язання і не мали при цьому об'єктивної можливості це здійснити.

Специфікою шахрайства на ринку нерухомості є той факт, що заволодіти об'єктами нерухомості, а також грошима, інвестованими в їх будівництво, неможливо без відображення певних дій юридичного характеру в різноманітних документах. Якщо мати у своєму розпорядженні відповідні документи, можна простежити дії шахраїв на всіх етапах злочинної діяльності злочинного угруповання. Дослідження цих документів та встановлення ознак підробки в них доводить умисел, спрямований на вчинення шахрайства.

Водночас, ретельне вивчення змістовної частини документальних джерел доказів сприяє отриманню інформації щодо:

- обставин, що передували вчиненню шахрайства на ринку нерухомості (звернення до різноманітних осіб, реєстрів для отримання інформації щодо об'єктів нерухомого майна; входження у довіру до власника нерухомості; отримання обманним шляхом довіреності від імені власника

або її фальсифікація; викрадення у власника правовстановлюючих документів та інших документів або їх підробка; розміщення рекламних оголошень, встановлення контактів з особами, які здійснюють супроводження угод щодо нерухомості тощо);

- обставин укладання цивільно-правових угод щодо об'єктів нерухомого майна;
- обставин щодо створення фірми-забудовника (законність заснування, справжність установчих, реєстраційних, фінансових документів тощо);
- обставин щодо законності діяльності забудовника (узаконення земельних ділянок, на яких проводиться забудова; наявність дозвільної документації на забудову конкретного об'єкта нерухомості; відсутність фактів, що унеможливають виконання договірних зобов'язань перед інвесторами; справжність документів, які використовуються при укладанні цивільно-правових угод з інвесторами тощо);
- обставин вкладення коштів в будівництво об'єктів нерухомості з боку інвесторів;
- обставин щодо приховування фактів вчинення шахрайських дій (знищення комп'ютерних носіїв інформації; внесення недостовірної інформації в електронні та паперові документи; повна або часткова підробка документів тощо);
- обставин щодо осіб, які причетні до вчинення шахрайств, їх кількості та характеру участі у вчиненні кожного епізоду тощо.

Всі ці дії можуть відобразитися в різноманітних документах. З цього виходить, що перед органами досудового розслідування стоїть низка тактичних завдань, вирішення яких є можливим тільки у комплексі слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових та інших заходів шляхом проведення тактичних операцій, спрямованих на пошук, вилучення, дослідження та використання

документальних джерел інформації про ознаки шахрайства на ринку нерухомості.

У криміналістиці вказані тактичні операції нерідко охоплюються однією тактичною операцією «Документ» [112; 17].

Хоча, як на нашу думку, така назва повинна використовуватися, якщо шляхом проведення тактичної операції вирішуються більш масштабні завдання. Якщо ж необхідно виконати проміжне завдання у конкретній ситуації, досягнення якого можливе тільки у комплексі заходів, можна спланувати вказану тактичну операцію у більш вузьких варіантах: «пошук та вилучення документів», «огляд документів», «дослідження документів», «аналіз та використання інформації, отриманої з документів», «збереження документів» тощо.

Якщо необхідно вирішити проміжні завдання, спрямовані на встановлення обставин отримання та використання документів під час підготовки та вчинення шахрайства, можна провести такі тактичні операції, як: «фальсифікація документів», «викрадені документи», «використання документів, отриманих під впливом обману», «використання документів, отриманих під впливом примусу», «підставна особа», «фіктивні документи забудовника» тощо.

Першочерговість проведення вказаних тактичних операцій обумовлена тим, що з моменту початку розслідування існує велика вірогідність знищення або приховування документів, які використовувалися при вчиненні шахрайства [112, с. 149]. З огляду на це, слідчому з метою повного та всебічного дослідження матеріальних слідів злочину необхідно, насамперед, сконцентрувати увагу на роботі з документами, що складають основний обсяг доказів у справах щодо шахрайств. Документи мають особливе значення тоді, коли, крім зафіксованої в них інформації, вони слугували знаряддям вчиненого злочину, зберегли на собі сліди злочину або були об'єктами злочинних дій [137, с. 107].

Для вирішення завдань тактичних операцій, пов'язаних з документами, необхідно: з'ясувати 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 справжність 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 форматі.

З'ясовуючи перелік документів, які підлягають вилученню, та їх місцезнаходження, слід виходити зі способу вчинення шахрайства та особливостей функціонування ринку нерухомості, що є сферою інтересів ЗУ.

Як ми вже раніше зазначали, специфіка шахрайств, вчинених ЗГ в тому, що організатори злочинної діяльності намагаються використовувати об'єктивну обстановку, що склалася на ринку нерухомості, та пристосовувати її під себе. Пристосування до умов відбувається через: встановлення корупційних зв'язків з органами державної влади та правоохоронними органами; здійснення підробки документів та їх викрадення; 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 тощо. Всі ці аспекти слідчий повинен враховувати при плануванні тактичних операцій, пов'язаних із вилученням та дослідженням документальних джерел доказів.

Специфікою підготовки до вилучення у справах щодо шахрайства стосовно нерухомості є те, що слідчому необхідно відстежити ланцюг дій щодо здійснення угоди стосовно відчуження житла та визначити документи, які були підставою для її оформ-

лення на всіх етапах злочинної діяльності [9, с. 93]. Як зазначає Н. В. Павлова, ці дані формуються на підставі вивчення матеріалів кримінальної справи, особливостей способу вчинення злочину, інформації щодо особи шахрая і властивих йому професійних навичок та звичок, а також, відомостей, які утворюють типову ситуацію певного етапу розслідування. У ході підготовки до провадження вилучення важливими тактичними завданнями слідчого є: з'ясування місцеперебування та функціональної структури установ, де планується провести дану слідчу дію; встановлення порядку організації документообігу, правил оформлення та зберігання документації; збирання інформації про найменування, характерні ознаки, кількість, серію, можливі ознаки підробки тощо [137, с. 107].

Так, якщо шахрайство було вчинено фірмою-забудовником, об'єктом вилучення можуть стати наступні документи: засновницькі та реєстраційні документи забудовника; проектно-кошторисна документація на будівництво; ліцензія, що дає право на виконання будівельних робіт; кваліфікаційні сертифікати; документи, що підтверджують взяття на облік платника податків; документи, що підтверджують право власності, або право користування на землю, де проходить будівництво; декларації про початок виконання будівельних робіт; організаційно-розпорядча документація забудовника; документи фінансової звітності; документи обліку будівельних робіт; договори з інвесторами; видаткові та прибуткові касові ордери, платіжні (розрахунково-платіжні) відомості; печатки та штампи, факсиміле підписів; заповнені та пусті бланки; інформація, що міститься на електронних носіях інформації та у державних реєстрах тощо.

Більшість вказаних документів знаходиться за місцезнаходженням фірми-забудовника. Втім, як справедливо зазначає С. С. Кузьменко, низка документів може знаходитися в наступних установах, підприємствах та організаціях: ДАБІ, органах дер-

жавної фіскальної служби; органах державної реєстрації; органах державного санітарного нагляду та державного пожежного нагляду; банківських установах; у Генпроектувальника (проектувальника); в ДМС України або в Центрі надання адміністративних послуг; приміщенні компанії-забудовника; управителя ФФБ (у випадку застосування механізму ФФБ) [108, с. 15].

У разі вчинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна на вторинному ринку, вилученню можуть підлягати: правовстановлюючі документи на об'єкти нерухомості (їх перелік залежить від способу набуття права власності на такий об'єкт); договір-завдаток між покупцем і продавцем; документи, що посвідчують особу; договори з ріелторами; доручення; технічний паспорт на об'єкт нерухомості; копія витягу з реєстру прав власності; різноманітні свідоцтва (про шлюб, про розірвання шлюбу, про смерть); довідки, у тому числі про склад сім'ї (з ОСББ, комунальних служб, пенсійних фондів тощо); копії фінансового особового рахунку на квартиру з позначкою про наявність або відсутність заборгованості за комунальними послугами; дозволи (з органів опіки та піклування тощо); заяви до різних служб; печатки та штампи, факсиміле підписів; заповнені та пусті бланки; інформація, що міститься на електронних носіях інформації та у державних реєстрах.

Вказані документи в основному знаходяться за місцезнаходженням нотаріальних контор, у Центрі надання адміністративних послуг, у ДМС, ОСББ, ЖЕУ, в органах опіки та піклування тощо [215].

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 нерухомості.

Місцезнаходженням вказаних документів може бути й житло членів ЗУ. Втім, предмети та документи, що мають доказове значення, можуть знаходитися і за місцем постійних зборів членів ЗУ. Вилученню підлягають як документи, що стосуються епізодів злочинів, так і ті, що підтверджують наявність зв'язків, у тому числі корупційних, з певними особами.

В силу специфіки шахрайства на ринку нерухомості об'єктами вилучення повинні стати й електронні носії інформації, а у разі достатніх підстав – комп'ютерна техніка та програмні пристрої.

Приймаючи рішення про спосіб вилучення документів в рамках тактичної операції, слідчий повинен враховувати низку факторів: ймовірність відмови певними особами надати тимчасовий доступ до речей та документів, які мають доказове значення; ймовірність знищення документів під час вилучення документів особами, у володінні яких вони знаходяться; наявність достатніх підстав для примусового вилучення предметів та документів; допустимість доказів (документів), отриманих шляхом витребування або добровільного прийняття від певних осіб; ймовірність передачі частини документів іншим особам тощо [215].

Як зазначає О. В. Капліна, сторони кримінального провадження мають право збирати докази шляхом витребування та отримання від органів державної влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, службових та фізичних осіб речей, документів, відомостей, висновків ревізій та актів перевірок. Витребувати можливо, якщо достовірно відомо, що речі, документи, відомості знаходяться чи зберігаються в органах державної влади, місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях, у службових або фізичних осіб. При цьому вона справедливо відмічає, що у законі не вказано, в якій формі повинно відбуватися витребування – письмовій чи усній. Надаючи перевагу письмовій формі, вона вважає, що у такий спосіб дотримуються вимоги допустимості

доказів. Практика виробила форми звернення з вимогою про надання речей, документів або відомостей – для слідчого та прокурора це може бути постанова, звернення, доручення, клопотання, запит. Правова природа отримання доказів, на відміну від витребування, інша. Отримання полягає у прийманні того, що надсилається, надається або вручається. Тобто при отриманні певна особа добровільно передає, надає, представляє матеріали слідчому чи прокурору. Для деяких учасників кримінального провадження законом передбачено право збирати і подавати (або тільки подавати) докази слідчому, прокурору, слідчому судді, а під час судового розгляду – суду. Отже, вказане право зазначених осіб кореспондує обов'язку слідчого та прокурора прийняти (отримати) представлені матеріали, якщо вони мають значення для кримінального провадження. Крім того, право добровільно представити документи, речі, відомості, які можуть стати доказами у кримінальному провадженні, мають будь-які особи, у тому числі представники органів державної влади, місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій тощо. Головний обов'язок при отриманні сторонами речей, документів та відомостей полягає в тому, щоб забезпечити можливість використання їх в доказуванні, сформулювати доказ, який відповідатиме вимогам належності та допустимості, адже обов'язок доказування цих властивостей доказів покладається на сторону, яка їх подає. Важливого значення набуває при збиранні доказів у такий спосіб добровільність видачі вказаних у законі предметів та те, що фізична особа, до якої звертаються, не повинна мати процесуального статусу підозрюваного [75, с. 227-228].

Якщо добровільна видача речей, документів, відомостей неможлива, то процесуальний порядок їх отримання інший. Зокрема, сторона кримінального провадження повинна звернутися до слідчого судді з клопотанням про тимчасовий доступ до речей і документів (ст. 159-166 КПК) [105].

Втім, як показало опитування респондентів, у 13% випадків особи, у володінні яких знаходяться речі та документи, відмовляються надати до них доступ. Втім, якщо є вірогідність причетності певної особи до вчинення шахрайства, пов'язаного із нерухомістю, не можна втрачати час і доцільно відразу планувати проведення обшуку.

Як зазначає К. О. Чаплинський, зростання організованої злочинності, зрощування її з державним апаратом, підвищення технічної оснащеності членів ЗУ, ускладнення зв'язку між ними, використання різноманітних, особливо витончених способів учинення й приховання злочинів, застосування сучасного зв'язку, новітньої вогнепальної зброї та інші негативні чинники, безумовно, ускладнюють і без того непросту діяльність правоохоронних органів. Злочинці не можуть обійтися без надійної організаційно-технічної бази, що робить їх менш вразливими для правоохоронних органів, більш мобільними в одержанні необхідної для організованої злочинної діяльності інформації, що слід враховувати під час підготовки та проведення обшуків [207, с. 141].

Для запобігання передачі інформації іншим членам ЗУ та спробам знищити речові докази, слід планувати тактичну операцію «груповий обшук» одночасно у всіх членів ЗУ в різних місцях.

Технічна оснащеність та озброєність більшості членів ЗУ зумовляє необхідність дотримання заходів безпеки осіб, які братимуть участь в обшуку. З цією метою обшук обов'язково необхідно проводити за участю спецпризначенців, а також із використанням амуніції та спецзасобів. Координацію роботи пошукових груп, у тому числі у випадку виникнення екстремальних ситуацій, повинен здійснювати штаб, який аналізує та здійснює обмін інформацією з об'єктів обшуку.

В ході підготовки до проведення вказаної тактичної операції необхідно забезпечити наявність та справність технічних засо-

бів, які використовуватимуться при проведенні обшуків, у тому числі засобів відео- аудіо- фіксації. Ця умова є дуже важливою, оскільки згідно ч. 2 ст. 104 КПК України, передбачено, що дії та обставини проведення обшуку, не зафіксовані в записі, не можуть бути внесені до протоколу обшуку та використані як доказ у кримінальному провадженні [105].

Під час проведення обшуків значну допомогу слідчому може надати спеціаліст. Така допомога полягає у: а) застосуванні пошукових приладів; б) виконанні доручень, що вимагають спеціальних знань і навичок (технік-будівельник, слюсар); в) наданні консультацій з питань дотримання правил безпеки; г) наданні рекомендацій щодо перевірки місць можливого зберігання предметів, що відшукуються; ґ) наданні порад щодо вилучення знайдених предметів і порядку поводження з ними [111, с. 187].

Під час обшуку та тимчасового доступу до речей та документів у справах щодо шахрайств на ринку нерухомості, спеціаліст допомагатиме правильно відшукати інформацію, що стосується справи, і кваліфіковано отримати до неї доступ, у тому числі визначити, які документи необхідно вилучати, у скількох екземплярах вони складаються і де вони можуть знаходитися. Як показав аналіз судово-слідчої практики, до обшуків необхідно залучати наступних спеціалістів: спеціалістів у галузі комп'ютерних технологій; спеціалістів-криміналістів; спеціалістів у галузі бухгалтерського обліку та фінансової звітності; спеціалістів у галузі будівництва та ін. Якщо існують передумови, що об'єкти пошуку знаходяться у приміщеннях, доступ до яких здійснюється через електронні системи кодування, через складні запиірні механізми, необхідно залучати співробітників ДСНС або інших осіб, які зможуть допомогти здійснити доступ до об'єктів.

В узагальненому вигляді організаційно-підготовчі заходи до проведення обшуку повинні складатися з таких елементів:

- вивчення матеріалів кримінального провадження;



- збір орієнтуючої інформації про: особу злочинця (членів ЗУ та лідера), а також членів їх сім'ї, родичів та знайомих; структуру та склад ЗУ; усі епізоди організованої злочинної діяльності; місця (об'єкти) обшуків; знаряддя (засоби) злочину та предмети, що здобуті злочинним шляхом і підлягають відшуканню, та ін.;
- аналіз й оцінка зібраної інформації та слідчої ситуації, що склалася на певному етапі розслідування, до ухвалення рішення про проведення обшуків;
- прийняття (ухвалення) рішення про проведення одночасних обшуків;
- планування та визначення часу проведення обшуків;
- створення оптимальних умов для проведення даної слідчої дії;
- визначення та підготовка необхідних транспортних, науково-технічних та інших спеціальних засобів (озброєння);
- добір необхідних учасників для проведення одночасних обшуків;
- визначення способу фіксації ходу та результатів обшуків;
- розробка заходів, що передбачають дії учасників обшуку у випадках виникнення не передбачуваних ситуацій або ускладнень;
- складання плану проведення одночасних обшуків;
- проведення інструктивної наради серед усіх учасників слідчої дії [207, с. 150].

Не дивлячись на те, що ми відстоюємо позицію щодо необхідності проведення одночасних обшуків у всіх членів ЗУ, у деяких випадках можуть мати місце тактичні операції, що включають обшук у одного співучасника. Прихильником такого підходу є С. Ф. Денисюк, який пропонує в рамках розслідування злочинів, вчинюваних ОЗУ, проводити тактичну операцію «допущення обшуку із негативним результатом». Її сутність полягає в тому,

що реально існують декілька різноманітних об'єктів обшуку. Під час здійснення такої операції відповідно до тактичних задумів обирається один із об'єктів обшуку, де і проводиться слідча дія, а за останніми виконується оперативне спостереження. У процесі візуального спостереження із застосуванням різноманітних технічних засобів фіксації встановлюється динаміка місцеперебування злочинних формувань, ознаки переміщення товарів або інших предметів, зміни місцерозташування тих чи інших об'єктів. Спостереження надає можливість виявляти більш широкий спектр можливих місць приховування, після чого здійснюються результативні обшуки [42, с. 227].

У контексті досліджуваного питання варто зауважити, що проведення обшуку може характеризуватися як конфліктністю, так і безконфліктністю ситуації. У цьому розрізі О. Б. Комарницька звертає увагу, що останнім часом конфліктність ситуації під час проведення обшуку пов'язана із залученням захисника до проведення цієї дії згідно з положенням ч. 1 ст. 236 КПК України. Це відбувається тому, що особа, житло якої обшукується, незалежно від того є вона у процесуальному статусі підозрюваного чи свідка, вимагає забезпечення їй права на захист. Безумовне забезпечення безстатусній особі права на захист вимагає зупинення розпочатої слідчої (розшукової) дії. У такій ситуації, враховуючи інтереси слідства, видається доцільним не зупиняти розпочату слідчу (розшукову) дію, а вжити заходів для забезпечення присутності захисника, а не забезпечення його участі. Специфічність й складність положення ч. 1 ст. 236 КПК полягає у його подвійній взаємовиключній правовій природі: примусовість слідчої (розшукової) дії та принцип забезпечення права на захист. На сьогодні мають місце випадки, коли присутні під час обшуку захисники відмовляються виконувати законні вимоги слідчого, мотивуючи це тим, що вони здійснюють реалізацію їхнього обов'язку шляхом надання правових

консультацій особі, яка їх запросила, через це вони здійснюють телефонні дзвінки, оглядають вилучені слідчим прокурором речові докази тощо. Як наслідок суперечливого за призначенням положення ч. 1 ст. 236 КПК, знижується, а в деяких випадках не досягається не тільки мета обшуку, а й відбувається недотримання права на захист, штучне створення умов для протистояння сторін захисту й обвинувачення, що не сприяє встановленню дійсних обставин кримінального правопорушення [83, с. 124].

Для запобігання спробам захисника протидіяти проведенню обшуку, слід заздалегідь розробити комплекс тактичних прийомів (тактичну комбінацію), спрямованих на усунення негативних наслідків втручання захисника в процес обшуку.

Конфліктність ситуації проявляється й у спробах під час обшуку знищити речові та документальні джерела доказів, а також спробах обшукуваних втекти. Практиці відомі випадки, коли підозрювані під час обшуку намагалися вистрибнути з вікна, однак завдяки правильно-побудованій тактичній операції ці спроби були зупинені [184]. Для запобігання таким діям слід продумати всі шляхи відходу та підходу до приміщення та забезпечити присутність в цих місцях осіб з числа оперативних співробітників.

Відомим тактичним прийомом у криміналістиці є «спостереження за емоційним станом обшукуваних осіб». Як свого часу наголошував В. І. Попов, спостереження за поведінкою обшукуваних з метою виявлення схованок є невід'ємною частиною роботи при проведенні обшуку. Це правило ґрунтується на тому, що обшукувані своєю поведінкою часто дають вказівки на місце знаходження того, що шукає слідчий» [146, с. 51].

В. О. Коновалова та В. Ю. Шепітько наголошують на тому, що, починаючи розшук предметів та документів, слідчий та учасники обшуку не повинні концентрувати свою увагу тільки на процесі пошуку. У цей момент обшукуваний, як і інші зацікавлені особи (можливо, співробітники підприємства, установи, орга-

нізації), перебувають у стані психологічного збудження, страху. У них можливі вияви на підсвідомому рівні ознак напруження, страху, інших мимовільних реакцій на подразники. Ураховуючи це, уважне спостереження за психофізіологічними реакціями як безпосередньо обшукуваного, так і інших осіб може значно полегшити розшук [86, с. 29].

Між тим, практика свідчить, що здатність шахраїв психологічно маніпулювати діями та подіями знаходить своє відображення й під час обшуку. Так, шахраї можуть навмисно змінювати вираз обличчя, імітувати схвильовану поведінку не під час наближення до схованок, а, навпаки – під час знаходження пошукової групи на великій відстані від схованки (14% випадків). Тому, слідчий повинен обов'язково враховувати психологічні здібності та артистизм шахраїв.

В деяких випадках можна навіть запросити психолога або особу, яка здатна розпізнавати поведінкові знаки, які обумовлені фізіологічними реакціями людини. У цьому розрізі М. В. Костицький стверджує, що при проведенні будь-яких слідчих та судових дій можлива участь психолога. Мета таких дій – отримання доказової інформації шляхом дослідження об'єктів, які є значною мірою результатом діяльності правопорушника і можуть піддаватися психологічному аналізу [92, с. 23]. Водночас, О. В. Циганенко наголошує на ролі відеозапису з додатковою метою спостереження за особою, яку обшуковують, та подальшим його аналізом [205, с. 83].

Слід звернути увагу, що до 2017 року відео-фіксація ходу та результатів обшуку мала альтернативний характер. Втім, Законом України № 48 2017 року «Про внесення змін до ГПК України, ЦПК України, Кодексу адміністративного судочинства України» законодавець вніс зміни до кримінального процесуального кодексу і зобов'язав під час обшуку житла чи іншого володіння особи фіксувати хід та результати його проведення за допомогою аудіо- та відеозапису [150].

Ще однією проблемою обшуку у справах щодо шахрайств, вчинених ЗУ, є його довготривалий характер. Це пов'язано із великою кількістю епізодів злочинної діяльності та необхідністю відшукати низку об'єктів. Між тим, як підмічає О. В. Капліна, відповідно до ч. 1 ст. 233 КПК ухвала слідчого судді про проведення обшуку дає право проникнути до житла чи іншого володіння лише один раз. Другий раз ухвала слідчого судді вже не діє. У цьому розрізі вона надає цілком слушну пораду, зауважуючи, що у випадку виконання ухвали про обшук протягом кількох днів, особливо важливим для цієї СРД є спосіб фіксації проведення такої дії, зокрема у протоколі обшуку необхідно зазначити про зупинення цієї дії, а не про її закриття [74, с. 6].

В рамках тактичної операції «Документ» суттєву складність під час проведення обшуку має вилучення комп'ютерної техніки та електронних носіїв інформації. М. Й. Кулік пропонує ці дії виконувати у формі «обшуку-огляду», під час якого слід детально фіксувати не лише факт вилучення конкретного об'єкта, а й детально описувати, фотографувати його місцезнаходження у взаємозв'язку з іншими виявленими на місці обшуку предметами. Крім того, слід вживати заходів щодо збереження виявлених джерел доказів. Хоча для проведення цих дій рекомендується залучення відповідного фахівця, але й сам слідчий має володіти мінімумом знань для розуміння роботи комп'ютера та збереження електронної інформації [111, с. 185].

За загальними правилами, більшу частину даних, що зберігаються й обробляються комп'ютером, завжди можна скопіювати на переносні носії інформації – гнучкі магнітні дискети. Якщо спеціаліст не має 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 слідчої-оперативної групи, або ж скопіювати інформацію на CD-диск за допомогою CD-ROMа. Реалізація обшуків проводиться в присутності понятих, що розписуються на роздруківках інформації, виготовлених у ході слідчої дії та протоколі процесуального заходу. У свою чергу, слід запрошувати понятих з осіб, що володіють хоча б мінімальними знаннями у сфері комп'ютерних технологій. Особа, що запрошена як понятий і не розуміє змісту виконуваних правоохоронцями дій, може не переконати суд у визнанні тих чи інших обставин доказами [93, с. 56-59].

Крім того, як справедливо зазначає Д. А. Птушкін, 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. 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 напрямку. Вказане зумовлює необхідність виявлення і фіксації вказаної інформації шляхом проведення слідчого огляду [169, с. 135].

Важливою є також інформація, що міститься в електронних реєстрах. У цьому контексті набуває значення огляд та фіксація інформації, що міститься в електронному форматі. У юридичній літературі пропонується два способи фіксації інформації, що знаходиться на веб-сторінці:

- 1) візуальна форма, в ході якої здійснюється лише візуальний огляд зображення на дисплеї пристрою: роздруківка веб-

сторінки (Web-скріншот) та її огляд; фіксація особою контенту, що міститься на веб-сайті, шляхом його збереження на відповідних носіях (CD, DVD, магнітні диски) тощо.

- 2) технологічна форма фіксації: отримання довідок від провайдерів (log-файли); миттєва фіксація веб-сторінок за допомогою приватних онлайн-сервісів. За такої фіксації здійснюється фіксація не тільки візуального відображення, а й вихідного коду, URL-адреси веб-сторінки та часу здійснення такої фіксації; використання сервісу InternetArchive. WaybackMachine, який здійснює фіксацію змісту окремих веб-сторінок [199].

В рамках тактичних операцій, пов'язаних із документами, важливе значення має огляд вилучених документів та співставлення інформації, що міститься в них з обставинами справи.

Як зазначає Н. В. Павлова, особливістю огляду документів у справах щодо шахрайства у сфері приватного житла є те, що у ході його проведення можна отримати відомості про умови укладеного договору, осіб, які його уклали, місце та час вчинення злочину, а також можливі ознаки підробки [137, с. 91].

Під час проведення досудового розслідування в документах можна виявити певні розбіжності, що свідчать про скоєння злочину. Зокрема, такі суперечності можна встановити: – в окремому документі (шляхом розгляду окремого документа, відсутності заповнення одного або більшої кількості реквізитів); – у разі наявності декількох документів, які відображають одну взаємопов'язану операцію; – у разі наявності в документах даних, що відображають рух однорідних матеріальних цінностей. Ці дані можна виявити шляхом аналізу первинних і звітних документів, що свідчать про умисел, і встановити спосіб злочину [38, с. 6].

Як показав аналіз матеріалів кримінальних проваджень, більшість шахрайств на ринку нерухомості вчиняються за допомогою підробки документів, що посвідчують особу (64%), право-

встановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна (44%) та довіреності на право укладання угод від імені власника (41%).

Як свідчить практика, на вторинному ринку нерухомості нерідкими є випадки вчинення шахрайств щодо нерухомості померлих осіб або осіб, які зникли безвісно. У першому випадку в основному підробляється свідоцтво про шлюб з померлою особою у минулому часі або заповіт. У другому випадку об'єктом підробки є свідоцтво про смерть (13%).

Наведемо приклад. Так, організоване злочинне угруповання у складі 5 осіб під керівництвом К. протягом двох років шляхом шахрайських дій заволодівали квартирами, власники яких померли, отримуючи інформацію про такі факти від працівників комунальних служб. До групи також було залучено нотаріуса, який посвідчував заповіти від імені померлої особи на ім'я «підставних» осіб минулими числами [180].

Між тим, нотаріус може бути і не причетний до ЗУ. Заповіт, довіреність може виготовлятися на фальшивому бланку, із високоякісною підробкою засобів захисту. Відчуження майна за таким «дорученням» може відбутися лише через недогляд ріелтора. Але зустрічаються й випадки, коли фальшиве доручення виготовляється на справжньому нотаріальному бланку, списаному як втрачений або знищений. Найчастіше нотаріуси в таких випадках заявляють, що бланк було вкрадено, а печатку й підпис – фальсифіковано. І довести, що нотаріус свідомо передав бланк шахраям, а тим паче, одержав за це певний хабар, дуже складно [225].

Вказане зумовлює проведення допиту нотаріуса щодо обставин зникнення бланків суворою звітністю, наявності на документах його підписів, почерку, печаток та штампів. Крім того, необхідно провести експертизу на предмет підробки документів, які використовувалися під час здійснення правочинів.

Іноді з метою заволодіння правом на житло, ЗУ навіть вдаються до позбавлення життя, поміщення власників квартир

у психіатричні лікарні або їх утримання за межами місця проживання.

У цьому розрізі А. В. Андрушко стверджує, що в сучасній Україні фактично будь-яка людина, не обов'язково психічнохвора, може бути госпіталізована до психіатричного закладу в примусовому порядку, якщо лікар-психіатр доведе, що вона, для прикладу, виявляє реальні наміри вчинити дії, що являють собою безпосередню небезпеку для неї чи оточуючих. При цьому, він звертає увагу, що цей злочин вчиняється здебільшого з корисливих мотивів (насамперед задля заволодіння нерухомістю) [5].

Вказане може свідчити про причетність лікарів-психіатрів до ЗУ, діяльність якого спрямована на незаконне заволодіння житлом осіб (в основному самотніх). У випадку встановлення факту незаконного продажу житла особи, яку примусово утримують у психіатричному закладі, необхідно вивчити документацію, що відображає процес поміщення цієї особи до такого закладу, а також історію хвороби тощо. Окрім цього, слід призначити почеркознавчу експертизу на предмет встановлення факту виконання тексту певними особами (лікарем, особою, яка утримується в психіатричному закладі, її родичами, суддею) в низці документів: історіях хвороби, заявах, клопотаннях, висновках. Також необхідно перевірити приналежність підписів певним особам на документах, що використовувалися при здійсненні правочинів щодо об'єктів нерухомості.

З метою встановлення факту та обставин смерті особи, житло якої було відчужено після її смерті, необхідно провести такі заходи: 1) отримати інформацію про особу, яка повідомила до поліції про смерть власника житла; 2) з'ясувати, чи є у померлого власника родичі, які є законними спадкоємцями; 3) з'ясувати, чи було виявлено документи, що засвідчують особу померлого власника, та правовстановлюючі документи на житло, хто знайшов і куди потім було передано ці документи; 4) з'ясувати, чи

є, згідно з правовстановлюючими документами, інші власники житла. З метою встановлення факту видачі шахраю свідоцтва про смерть необхідно перевірити записи у журналі реєстрації видачі свідоцтв про смерть, оскільки вони містять паспортні дані особи, яка звернулася за видачею свідоцтва про смерть (необхідного шахраям для зняття померлого з реєстраційного обліку). Встановлення даних фактів є дуже важливим, оскільки від цього залежить кваліфікація злочину [140, с. 54].

Для встановлення взаємозв'язку між зникненням або вбивством особи та заволодінням її житлом, Д. М. Андріїв пропонує проведення системи заходів, які він поділяє на три групи: збір та перевірка відомостей про обставини зникнення чи вбивства, вивчення «стилю життя» особи та встановлення правового режиму житла [4].

Загалом, незалежно від способу вчинення шахрайства на ринку нерухомості, необхідно встановити, якими документами супроводжувалася угода, і які з них надав власник об'єкта нерухомості, а які були заздалегідь підроблені, або отримані у певних осіб.

З цього приводу В. М. Глібко зазначає, що фіктивні документи вже відображають операцію, яка фактично відсутня, тож і сам документ відсутній. З точки зору розслідування злочину значення підроблених документів значно підвищується. Цей документ можна розглядати як ефективний слідоприймаючий об'єкт, тобто такий, що можна дослідити й виявити сліди злочинної дії [38, с. 6].

Таким чином, до комплексу тактичних операцій, пов'язаних із документами, входять дії, спрямовані на виявлення, вилучення, збереження, дослідження та використання документальних джерел інформації про ознаки шахрайства на ринку нерухомості, вчинені ЗУ. Досягнення таких завдань є можливим завдяки проведенню наступних заходів:

- допити потерпілих, свідків, підозрюваних з метою встановлення механізму вчинення шахрайства на ринку нерухомості

- сті, а також отримання інформації щодо документів, які використовувалися задля досягнення злочинного умислу;
- ОРЗ та СРД, спрямовані на встановлення осіб, у володінні яких знаходяться документи, що мають доказове значення;
  - використання спеціальних знань у формі отримання консультацій спеціалістів з метою: ознайомлення з механізмом здійснення правочинів на первинному та вторинному ринку нерухомості та порядком отримання права на об'єкти нерухомого майна; встановлення переліку документів, які використовуються при здійсненні правочинів щодо об'єктів нерухомого майна та колом осіб, які мають відношення до їх складання та зберігання; визначення обов'язкових елементів та змістовної частини таких документів; надання інформації про функціонування та призначення електронних реєстрів тощо;
  - безпосереднє ознайомлення слідчого з довідковою літературою щодо порядку здійснення правочинів відносно об'єктів нерухомого майна, а також аналіз інформації, що міститься в матеріалах кримінального провадження (рапортах, заявах, довідках, протоколах слідчих (розшукових) дій тощо) з метою визначення переліку документів, які мають відношення до справи та підлягають вилученню; визначення установ, підприємств, організацій, приватних осіб, де ці документи можуть зберігатися тощо;
  - тимчасовий доступ до речей та документів, які мають значення для справи;
  - залучення документів, наданих суб'єктами кримінального процесу, у формі добровільного надання;
  - одночасні обшуки у співучасників з метою відшукування документів, які мають відношення до шахрайств на ринку нерухомості та свідчать про вчинення таких злочинів ЗУ;
  - використання спеціальних знань у формі залучення спеціаліста під час проведення СРД з метою: правильного від-

- бору документів, які мають відношення до справи; визначення обов'язкових реквізитів та змістовної частини таких документів, ознак підробки; надання допомоги щодо опису та найбільш ефективного вилучення таких документів; правильного копіювання інформації, що міститься в інформаційних та телекомунікаційних системах; правильного вилучення комп'ютерної техніки або її частин, мобільних терміналів систем зв'язку; надання допомоги у правильному здійсненні доступу до реєстрів, в яких зафіксовані дії осіб, що мають криміналістичне значення тощо;
- слідчий огляд вилучених документів;
  - допит осіб щодо обставин знаходження в них об'єктів, які було вилучено;
  - пред'явлення для впізнання вилучених документів;
  - накладення арешту й опис майна, вилученого під час обшуку;
  - проведення ревізій на будівництві щодо фінансово-господарської діяльності забудовника (якщо шахрайство вчинено ЗУ на первинному ринку);
  - відібрання зразків для порівняльного дослідження (зразків почерку, підписів тощо) для проведення експертиз;
  - призначення експертиз: почеркознавчої – з метою встановлення приналежності почерку та підписів певним особам, виконання текстів у незвичайному положенні або незвичайному стані тощо; технічної експертизи документів – для встановлення наявності чи відсутності факту підроблення документів, печаток та штампів, які використовують для вчинення шахрайських дій; будівельно-технічної для визначення відповідності розробленої проектно-кошторисної документації вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва, визначення переліку та об'єму фактично виконаних будівельних робіт з будівництва та їх вартості тощо; комп'ютерно-технічної – для дослідження

інформації, що міститься на комп'ютерних носіях, для встановлення відповідності програмних продуктів певним параметрам тощо; судово-економічної – для встановлення правомірності фінансових операцій, пов'язаних із діяльністю суб'єктів господарювання, наприклад – встановлення можливостей будівельної компанії виконати свої зобов'язання за договором інвестування тощо;

- оцінка висновків експертиз та співставлення отриманих даних із іншими доказами;
- пред'явлення висновку експерта під час допиту підозрюваних в якості тактичного прийому;
- ОРЗ, СРД та НСРД, спрямовані на отримання нових доказів після отримання висновку експерта та оцінки інформації, що міститься в документах;
- вжиття організаційних заходів, спрямованих на збереження документів;
- залучення документів до справи або повернення законним володільцям.

Отже, вирішення низки завдань, пов'язаних із вилученням, дослідженням та використанням документальних джерел доказів можливо тільки у комплексі слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових та інших заходів.

#### **3.4. Подолання протидії та забезпечення безпеки учасникам, які потребують захисту у кримінальному провадженні**

Як ми вже зазначали, для вчинення шахрайства на ринку нерухомості характерною є ретельна підготовка, згуртованість та узгодженість дій всіх учасників злочинного угруповання, зухвалість та жорстокість з боку членів ЗУ, що нерідко супро-

воджується 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 ЗУ приховують низку фактів, пов'язаних з шахрайством на ринку нерухомості, а іноді відмовляються співпрацювати з правоохоронними органами.

Приховування шахрайських дій, фальсифікація та знищення доказів становить систему забезпечення «життєдіяльності» ЗУ, 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 ЗУ та сприяють протидії розслідуванню.

Вказане зумовлює застосування комплексу заходів, спрямованих на подолання протидії та забезпечення безпеки всім учасникам, які потребують захисту.

Проведений аналіз наукових точок зору свідчить про розходження думок щодо форм та способів протидії розслідуванню, а також підстав, за якими здійснюється класифікація форм протидії розслідуванню.

Найбільш поширеною є класифікація форм протидії, запропонована Р. С. Белкіним, який визначив всі вчинювані протидії розслідування на «зовнішні» та «внутрішні». Так, під внутрішніми він зазначає таку протидію, 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 залежності [1, с. 692]. Проте, Р. М. Шехавцов

категорично не погоджується із таким поділом протидії, аргументуючи це тим, що в розслідуванні будь-якого злочину різновиди протидії вельми проблематично розмежовувати, а отже, визначити суб'єктів кожної із зазначених форм протидії. Він пропонує форми протидії розслідуванню розглядати: відносно події злочину і його розслідування – приховування злочину та перешкоджання його розслідуванню; за спрямованістю дій – приховування даних про подію злочину та причетних до нього осіб і втручання в розслідування з метою примушування відповідних уповноважених працівників досудового розслідування, прокуратури чи суду до прийняття рішень, що не відповідають процесуальним вимогам; за кількістю суб'єктів – протидія вчинена організованими групами, злочинними організаціями, однією особою; залежно від об'єктів – вплив на фізичних осіб та на предмети матеріального світу, що є джерелом інформації тощо [234, с. 25].

Б. В. Щур встановлює шість форм протидії розслідуванню: приховування злочинів; використання корупційних механізмів протидії; застосування впливу засобів масової інформації; повідомлення неправдивих показань; фальсифікація доказів і доказової інформації; застосування погроз та фізичного насильства [237, с. 11]. Натомість, Н. О. Опанасенко визначає всього три форми, зокрема: приховування злочину; використання корупційних зв'язків з посадовими особами державних органів, вплив на потерпілих та свідків [135, с. 16].

На думку Г. В. Мудрецької, з метою перешкодити встановленню істини злочинцями як правило 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 [129, с. 12].

Досить цікавим є критерій класифікації форм протидії розслідуванню, обраний А. А. Хараєвим. Називаючи форми протидії розслідуванню, він називає такі їх види: акти, що перешкоджають розкриттю злочину; акти, що перешкоджають притягненню до відповідальності винних і сприяють притягненню невинних; акти протидії встановленню характеру і розміру збитку; акти протидії, що перешкоджають встановленню обставин, які характеризують особу винного і впливають на ступінь і характер його відповідальності; акти протидії, спрямовані на перешкоджання встановлення причин і умов, що сприяли вчиненню злочину [202, с. 9]. Втім, термін «акти протидії» можна зустріти й у роботах В. М. Карагодіна [76, с. 21], з чим справедливо не погоджуються П. Д. Біленчук, М. Н. Курко та О. А. Остролицький, вважаючи, що більш доцільним є визначення «форма», що означає зовнішнє вираження [16, с. 174].

Аналізуючи вказані форми протидії, можна прослідити ключові критерії, що входять в основу кожного з поділів і є здебільшого спільними, зокрема: корупційні механізми протидії розслідуванню злочинів; протидія у формі надання неправдивих показань; утаювання (приховування) інформації; фальсифікація та знищення доказів; фізичний та психологічний вплив на учасників процесу. Ці форми пропонуємо взяти за основу.

На переконання В. О. Малярової, існуюча протидія розслідуванню злочинів може бути нейтралізована у процесі проведення слідчих дій в комплексі з ОРЗ, з постійною взаємодією слідчих і оперативних працівників [121, с. 204]. При цьому, як наголошує О. І. Ромців, успішно подолати протидію під час розслідування злочинів можна за допомогою спеціальних тактичних операцій



із залученням оперативних працівників з метою створення відповідних умов для вдалого проведення слідчих (розшукових) дій, а також блокування втручання в процес розслідування сторонніх осіб [173, с. 11].

Втім, слід погодитися з В. М. Шевчук, що не будь-який набір слідчих та інших дій можна визнати тактичною операцією. У функціональному відношенні об'єднання слідчих дій, оперативно-розшукових та інших заходів у тактичну операцію відбувається на підставі можливості вирішення у результаті такого об'єднання певного завдання розслідування, яке через об'єм або зміст неможна вирішити шляхом застосування окремих тактичних прийомів, слідчих дій і т. д. [228, с. 251].

З цього виходить, що першочерговим завданням застосування вказаної тактичної операції є забезпечення безпеки учасників кримінального процесу

В контексті даної проблематики слід зауважити, що при визначенні кола осіб, які зазнають протиправного впливу, необхідно враховувати, що зазіхання на них здійснюються з метою: перешкодити початку їхнього сприяння правосуддю; примусити до припинення сприяння; з помсти за надане (закінчене) сприяння. Відповідно, причинами зазіхань є: намір і навіть потенційна здатність особи сприяти правосуддю; здійснене сприяння. Саме ці фактори, а не власне наявність в особи того або іншого кримінально-процесуального статусу, є причиною протиправного впливу (маючи процесуальний статус, людина може займати і пасивну позицію; крім того, сприяння правосуддю може здійснюватися за межами кримінального судочинства) [57, с. 52].

Не дивлячись на непоодинокі випадки утаювання фактів шахрайства з боку потерпілих, які не звертаються до правоохоронних органів у зв'язку з втратою до них довіри, основною причиною відмови співпрацювати з правоохоронними органами є ще й факт застосування погроз та дій насильницького характеру

у їх відношенні. При цьому насильство може здійснюватися як у психічній формі, так і в фізичній. Іноді організовані злочинні угруповання навіть вдаються до позбавлення життя потерпілих та інших учасників кримінального процесу, які перешкоджають діяльності організованої групи (працівників правоохоронних органів, представників державних структур, свідків).

У цілому, співробітництво з правоохоронними органами та сприяння з боку зацікавлених осіб правосуддю може здійснюватися у таких формах:

- 1) повідомлення в правоохоронні і судові органи про скоєний, скоюваний, або злочин, що готується, у вигляді заяв про зазначені дії; дача пояснень у процесі оперативно-розшукової діяльності;
- 2) затримання осіб, які скоїли злочини, для доставляння їх органам влади і припинення можливості здійснення ними нових злочинів;
- 3) участь у підготовці і проведенні оперативно-розшукових заходів;
- 4) дача пояснень і показань у процесі кримінального судочинства;
- 5) здійснення кримінально-процесуальних функцій захисту, обвинувачення, підтримання цивільного позову і захисту від нього;
- 6) кримінально-процесуальна діяльність потерпілих, їх близьких родичів від злочинних зазіхань і їхніх представників, а також законних представників свідків – діяльність, що не є здійсненням кримінально-процесуальних функцій, але за своїм змістом і спрямованістю сприяє здійсненню правосуддя;
- 7) діяльність осіб, залучених як перекладачів, понятих, фахівців і експертів відповідно до кримінально-процесуального законодавства (тобто здійснення допоміжної або засвідчувальної функції) [21, с. 77].

Здійснення тиску на учасників кримінального процесу здебільшого зумовлює надання неправдивих свідчень та утаювання (приховування) інформації. При цьому, утаювання може бути як повним (неповідомлення про подію), так і частковим (утаювання факту вчинення злочину певним учасником, утаювання деяких фактів, які мають доказове значення тощо). З цього виходить, що у чистому вигляді форми протидії існують рідко і у більшості випадків переплітаються між собою.

О. В. Александренко вважає, 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 показань, утаювання криміналістично-значущої та доказової інформації та інших способів протидії. Для досягнення цих задач застосовується загальноприйнятий ряд прийомів логічного, психологічного, тактичного або комплексного характеру [2].

У криміналістичній літературі серед прийомів подолання надання неправдивих свідчень в основному зазначаються такі: їх деталізація, створення у допитуваного уявлення щодо поінформованості слідчого про обставини вчинення злочину, участь у проведенні допиту фахівця задля попередження введення слідчого в оману або авторитетних для допитуваного осіб, присутність яких може перешкодити даванню неправдивих свідчень; пред'явлення викриваючих даних тощо. Крім зазначених тактичних прийомів подолання протидії у формі лжесвідчення можуть застосовуватися різні прийоми переконання і роз'яснення щодо неправильності та небажаності для себе зайнятої позиції особою, що допитується, достатності доказів для викриття злочину без її показань, з приводу хибного «почуття взаємодопомоги» та «уявного товариства» тощо [55].

Якщо є підстави вважати, що особа відмовляється надавати свідчення або навмисно приховує певні факти, побоюючись помсти з боку членів ЗУ, слід запевнити її у застосуванні заходів безпеки щодо неї і невідворотному покаранні винних. У зв'язку з чим, як слушно зазначає В. С. Зеленецький, визначення оптимальної лінії поведінки з боку посадових осіб правоохоронного органу при застосуванні заходів забезпечення безпеки передбачає необхідність урахування конкретної ситуації. Крім того, на практиці в процесі боротьби зі злочинністю реалізуються різні варіанти застосування одного й того ж засобу безпеки в різних виробничих ситуаціях, що дозволяє говорити про функціональну поліваріантність засобів безпеки [64, с. 116].

Під тактикою забезпечення безпеки осіб у кримінальному судочинстві Б. В. Щур розуміє: найбільш оптимальну систему заходів; сукупність (систему) тактичних прийомів забезпечення безпеки; оптимальні криміналістичні рекомендації щодо забезпечення безпеки; структурну залежність заходів безпеки. При цьому, він зауважує, що певною тенденцією у розробці та застосуванні заходів забезпечення безпеки учасників кримінального процесу є те, що деякі криміналістичні прийоми перетворюються на норми кримінально-процесуального закону (наприклад, проведення пред'явлення для впізнання поза візуальним спостереженням або використання технічних засобів контролю та спостереження) [237, с. 11].

У цьому контексті слід зауважити, що питання захисту осіб вже давно обговорюються як у науковому середовищі, так і розглянуті на законодавчому рівні. Так, у 1993 році Парламентом було прийнято закон України «Про забезпечення безпеки осіб, які беруть участь у кримінальному судочинстві» [152]. Вказаним законом 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 застосування.

Проте, питання щодо практичної реалізації деяких заходів дотепер є незрозумілими. Наприклад, стаття 9 вказаного нормативно-правового акту, визначаючи як захід видачу спеціальних засобів індивідуального захисту, чомусь не деталізує, які саме засоби дозволені і який порядок їх видачі. Пропонуючи у статті 11 того ж закону заміну документів та зміну зовнішності, законодавець взагалі не розкрив, як він це все бачить і яким повинен бути механізм реалізації цієї норми.

Невелика увага приділена і фінансуванню та матеріально-технічному забезпеченню заходів безпеки, хоча саме це питання найчастіше стає на заваді практичного застосування більшості заходів. Прописавши в законі можливість здійснення фінансування за рахунок осіб, взятих під захист, законодавець практично поклав на них вирішення цього питання.

На жаль, чинний КПК України не містить в собі норм, які б визначали чіткий порядок дій осіб, які здійснюють кримінальне судочинство, щодо здійснення заходів безпеки, а лише допускає сам факт їх застосування. Не дивлячись на той факт, що створена в Україні нормативна база охоплює досить широкий спектр питань щодо забезпечення безпеки осіб, які потребують захисту, цей напрямок потребує певного удосконалення і розвитку в частині практичного застосування зазначеного законодавства.

Тому, дотримуючись процесуальних вимог та норм вказаного Закону, слід покладатися ще й на тактичне забезпечення цього процесу.

На думку О. В. Приходько, тактична операція, спрямована на подолання розслідуванню у формі забезпечення безпеки учасникам кримінального процесу, може складатися з ряду дій, зокрема: 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, 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 експеримент [149, с. 192].

Однак, як на наш погляд, проведенням тільки вказаних заходів, які в основному спрямовані на виявлення джерела впливу, навряд чи можна забезпечити безпеку особам, які потребують захисту у справах щодо шахрайств на ринку нерухомості, вчинених ЗУ.

Спектр дій, спрямованих на вирішення вказаних завдань, повинен бути набагато ширшим. 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 відео конференції; 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 розслідуванню; проведення НСРД шляхом використання технічних засобів контролю, прослуховування телефонних та інших розмов, візуального спостереження з метою отримання конфіденціальної інформації щодо діяльності ЗУ, намірів здійснення протидії у певній формі та по відношенню до певних суб'єктів; заходи щодо реагування на виявлені прояви (обшуки, затримання тощо).

Слід зауважити, що при наявності суперечностей у показаннях, слідчий вирішує питання про доцільність проведення одночасних допитів або заміну їх іншими слідчими (розшуковими) діями (наприклад, допитами з оголошенням показань, пред'явленням документів, речових доказів, висновку експерта та ін.).

При цьому, В. М. Варцаба, у необхідних випадках, з метою забезпечення безпеки, слідчий має право оголошувати фрагменти протоколів, що не містять даних про особу, яка дала показання, про важливі обставини діяльності ОЗУ, конкретних її членів [24, с. 356].

Як показали результати анкетування працівників правоохоронних органів, найчастіше з метою нерозголошення відомостей про особу, застосовується такий захід забезпечення безпеки, як забезпечення конфіденційності відомостей про особу у вигляді зміни анкетних даних в документах кримінального провадження псевдонімами (26%). Звичайно рішення про зміну анкетних даних ухвалюється за постановою слідчого, прокурора або за ухвалою слідчого судді, суду.

Вказані постанови (ухвали) до матеріалів справи не приєднуються, а зберігаються окремо в органі, у провадженні якого знаходиться кримінальне провадження. Це означає, що коли досудове розслідування закінчується та матеріали кримінального провадження передаються до суду, одночасно до суду повинні передаватися і відповідні постанови слідчого чи прокурора. При цьому передаватися вони повинні окремо від матеріалів провадження із виключенням можливості ознайомлення з ними будь-яких сторонніх осіб. Окремо від матеріалів справи повинні зберігатися й протоколи роз'яснення прав та обов'язків особи, щодо якої застосовуються заходи безпеки [78, с. 24].

Конфіденційність даних про особу, взяту під захист, може забезпечуватися й шляхом її допиту та проведення нею впізнання особи із застосуванням відеоконференції (ст. 232 КПК України). Використання відеоконференції зв'язку здійснюється у випадках, коли через поважні причини учасник процесу не має можливості прибути за місцем провадження, якщо мова йде про забезпечення безпеки осіб, які беруть участь у кримінальному судочинстві, або дії відбуваються за участю малолітньої, неповнолітньої особи, а також, якщо

необхідно вжити заходи для забезпечення оперативності досудового розслідування та судового провадження [105].

На думку В. В. Касько та А. М. Орлеан, за таких умов, убезпечення життя та здоров'я особи від посягань буде не лише простішим, але й надійнішим, ніж забезпечення її фізичного захисту та будь-які інші заходи безпеки [78, с. 24].

Проте, Н. В. Павлова звертає увагу на неузгодженість деяких законодавчих вимог. Так, законодавець, з однієї сторони, пунктом 3 статті 232 КПК зобов'язує забезпечення належної якості зображення та звуку, як умови допустимості результатів, отриманих внаслідок проведення слідчих дій у режимі відео конференції, а п. 10 цієї ж статті передбачає можливість візуальних перешкод технічного характеру [138, с. 479]. До речі, про обов'язковість належної якості зображення та звуку вказано і в інструкції «Про порядок роботи з технічними засобами відеозапису ходу і результатів процесуальних дій, проведених у режимі відеоконференції під час судового засідання (кримінального провадження)», затвердженої наказом Державної судової адміністрації України від 15 листопада 2012 року № 155. Згідно з п. 3.2.3. цього нормативного документа, учасникам судового процесу (кримінального провадження) має бути забезпечена можливість чути та бачити хід судового засідання (судового провадження), ставити запитання і отримувати відповіді, реалізовувати інші надані їм процесуальні права та виконувати процесуальні обов'язки, передбачені процесуальним законодавством. Для якісної організації запису всі учасники судового засідання (судового провадження) повинні висловлюватися голосно і виразно [164].

За умов акустичних та візуальних змін може виникнути питання щодо достовірності та допустимості результатів проведення дій на досудовому розслідуванні та судовому провадженні. Крім того, застосування акустичних та візуальних втручань

під час дистанційного проведення допиту цілком виключає можливість ідентифікації такої особи. Допитувана за таких обставин особа відразу стає анонімним учасником кримінального процесу [138, с. 24]. Тому, як на наш погляд, в плані допустимості доказів, з метою забезпечення безпеки краще проводити впізнання поза візуальним спостереженням.

На впізнанні поза візуальним спостереженням для гарантування безпеки потерпілих та свідків, які впізнають членів злочинних угруповань, також наголошує К. О. Чаплинський. Як він вказує, для участі у проведенні такого впізнання залучається не менше 4-х понять, які повинні пересвідчитися у можливості його проведення і засвідчити таке впізнання (тобто бути одночасно у 2-х відокремлених місцях). До організації впізнання обов'язково залучаються співробітники підрозділу, що здійснює заходи безпеки, які також можуть брати участь у його проведенні, про що робиться відповідна відмітка у протоколі. Весь процес пред'явлення для впізнання та його результати фіксуються у протоколі, де обов'язково зазначається те, що впізнання проводилося поза візуальним спостереженням того, кого впізнають, а також вказуються усі обставини і умови його проведення. З протоколом кожна група учасників, які знаходяться в кімнатах А і Б, ознайомлюється окремо. Безумовно, що в протоколі вказуються змінені анкетні дані особи, яка впізнає. Виведення особи, яка впізнає з кімнати Б (виведення в безпечне місце), проводиться співробітниками підрозділу, який здійснює заходи безпеки, з дотриманням умов, які виключають можливість її спостереження об'єктом впізнання, адвокатом чи іншими зацікавленими особами. Впізнання поза візуальним спостереженням необхідно проводити у спеціально обладнаних приміщеннях, поділених надвоє перегородкою зі спеціального скла (прозорого з одного боку), з окремими входами [207, с. 274].

Слід зауважити, що тиск може здійснюватися не тільки у відношенні свідків, потерпілих, підозрюваних, а й у відношенні працівників правоохоронних органів та членів їхніх сімей.

У цьому розрізі О. В. Баулін та Н. С. Карпов наголошують на необхідності приділення уваги вивченню незаконного впливу на слідчого зацікавлених осіб як своєрідної форми протидії такій діяльності. Так, науковці підкреслюють, що, крім «телефонного права», органи досудового розслідування останнім часом гостро відчувають незаконний тиск з боку представників органів влади, які вважають за право втручатися у діяльність слідчих, отримувати від них звіти про свої дії і рішення, вимагати ознайомлення їх з матеріалами кримінальних правопорушень і брати участь у вирішенні процесуальних питань [13, с. 5]. Натомість, 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 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 правопорушення [149, с. 191].

Слід сказати, що у статті 13 Закону України «Про організаційно-правові основи боротьби з організованою злочинністю» від 1993 р. спеціальні підрозділи з боротьби з організованою злочинністю мають право використовувати штатних і нештатних негласних співробітників, які вводяться під легендою прикриття в ОЗУ. Введення негласного співробітника в ОЗГ здійснюється за наявності відомостей про організовану злочинну діяльність та на підставі письмового доручення. Для виконання доручення негласний співробітник вправі під легендою прикриття вступати в трудові, цивільно-правові та інші відносини [159].

Введення штатного негласного працівника або іншої особи в злочинне середовище потребує проведення таких організаційних заходів, як підбір і підготовка кандидата на впровадження, оперативне прикриття особи, що виконує завдання із розкриття злочинної діяльності організованої злочинної групи чи організації, та здійснення управління його діяльністю, матеріальне й технічне забезпечення негласної слідчої (розшукової) дії, адаптація особи, після завершення виконання спеціального завдання, до життя у звичайних умовах. При цьому у процесі підготовки до проведення НСРД найважливішою функцією оперативного підрозділу є забезпечення безпеки особи, яка виконує спеціальне завдання [94, с. 104].

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

До того ж, Л. Ф. Гула зазначає, що злочинці, які вчиняють злочини загальнокримінальної спрямованості, нерідко вживають заходів із блокування конфіденційного проникнення до їхнього середовища, намагаються використати у своїх цілях витік інформації та застосовують заходи фізичного впливу на осіб, які введені до ЗУ [41, с. 294].

З цього приводу І. М. Калабашкін наголошує, що можливість проведення такого заходу, як виконання спеціального завдання з попередження чи розкриття злочинної діяльності ОЗУ, передбаченого ст. 43 КК України, ст. 272 КПК України, п. 8 ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оперативно-розшукову діяльність», ст. 13 а ст. 14 Закону України «Про організаційно-правові засади боротьби з організованою злочинністю» стосовно діючих ОЗУ на практиці здійснюється дуже рідко та лишається ілюзією з огляду на таке. Прийняття рішення про проведення негласних заходів та інші питання їх проведення регулюються з урахуванням встановлених особливостей, зокрема щодо мети проведення, суб'єкта ініціювання та проведення цих заходів, використання результатів та інших питань, обумовлених специфікою мети їх проведення [70, с. 294].

Ці дані можна встановити в рамках інших НСРД шляхом використання технічних засобів контролю, прослуховування телефонних та інших розмов, візуального спостереження з метою отримання конфіденційної інформації щодо діяльності ЗУ, намірів здійснення протидії у певній формі та по відношенню до певних суб'єктів.

За справедливим твердженням Д. В. Безрукова, при протидії злочинам проти власності найбільш використовуваними підрозділами карного розшуку оперативно-технічними засобами для негласного отримання інформації можуть бути такі категорії засобів: 1) засоби контролю акустичної інформації; 2) засоби контролю візуальної інформації; 3) засоби контролю телекомунікаційних каналів та вилучення інформації; 4) засоби виявлення об'єктів, які представляють оперативний інтерес, – пристрої, що призначені для визначення місця розташування об'єктів [14, с. 123].

Інформацію про плановану чи здійснювану протидію можна отримати й шляхом проведення обшуків у членів ЗУ 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 заходів [147, с. 110].

Втім, іноді з метою уникнення витоку інформації слід деякий час приховувати факт отримання певних речей та документів, які мають значення для справи та зняття з них копій. У цьому розрізі слід звернути увагу на положення ст. 267 КПК України, згідно якого слідчий, на підставі ухвали слідчого судді, має право обстежити публічно недоступні місця, житло чи інше володіння особи шляхом таємного проникнення в них, у тому числі з використанням технічних засобів, з метою: виявлення і фіксації слідів вчинення злочину, речей і документів, що мають значення для досудового розслідування; виготовлення копій чи зразків зазначених речей і документів; виявлення та вилучення зразків для дослідження; встановлення технічних засобів аудіо-, відеоконтролю особи [105].

Як показують результати анкетування працівників правоохоронних органів, у 36% випадків протидія розслідуванню чиниться з боку керівництва або працівників прокуратури, які сприяють передачі кримінального провадження від одного слідчого до іншого або до іншого територіального підрозділу, не ухвалюють низку важливих рішень (щодо обрання заходу запобігання, повідомлення про підозру, затвердження обвинувального акту), надають незаконні вказівки в усній формі.

І. А. Ніколайчук акцентує на поширеній втраті важливих доказів та на штучному створенні підстав для закриття провадження, затягуванні строків кримінального провадження через надання марних доручень та вказівок та ін. [132, с. 168–169].

Вказане може свідчити про наявність корумпованих зв'язків правоохоронних органів з членами ЗУ. На думку М. І. Паславського, докази присутності корумпованого співробітника в підрозділі поліції можуть бути отримані у ході аналізу діяльності

співробітників, причетних до розслідування кримінального злочину, зокрема:

- виявлення технічних пристроїв передачі інформації в службових приміщеннях;
- виявлення фактів несанкціонованого доступу до інформаційно-пошукових систем та баз даних;
- виявлення фактів зникнення, знищення, ушкодження, фальсифікації процесуальної значимої інформації, що перебуває в розпорядженні слідчого.

У разі виявлення зазначених фактів постає завдання щодо встановлення підозрюваного співробітника. Крім того такий співробітник може себе сам виказати, зокрема:

- у підрозділі створюються адміністративно-організаційні або інші перешкоди в провадженні оперативної розробки чи досудового розслідування;
- стає достовірно відомо про необґрунтовані або негласні контакти співробітника із розроблюваними, підозрюваними чи особами з їхнього оточення;
- через надмірний інтерес до інформації, робота з якою не належить до обов'язків співробітника;
- прийняття необґрунтованих і нелогічних оперативних та процесуальних рішень, свідома реалізація яких негативно впливає на оперативну розробку чи досудове розслідування;
- психологічні зміни у поведінці або зміна звичайної лінії поведінки співробітника підрозділу;
- необґрунтоване покращення матеріального становища співробітника чи його близьких, родичів тощо [142, с. 431].

Отже, з метою подолання протидії з боку корумпованих представників правоохоронних органів, насамперед необхідно виявити осіб, які мають підвищений інтерес до справи та забезпечити недопущення витоку інформації.

У цьому контексті слушними є рекомендації В. О. Малярової, яка пропонує за таких обставин: робити копії особливо важливих процесуальних документів, у яких відображаються відомості, що мають суттєве доказове значення; пред'являти важливі речові докази з обмеженням можливості їх пошкодження або знищення; якщо комусь таки вдалося пошкодити або знищити процесуальний документ, речовий доказ, необхідно провести дії, які будуть спрямовані на виявлення, фіксацію і вилучення слідів, інших доказів вчинення цього; забезпечити нерозголошення відомостей досудового розслідування, особливо доказового та орієнтуючого значення, серед колег, рідних, учасників кримінального процесу тощо; наполегливо працювати над встановленням наявності фактів тиску на потерпілих, свідків, очевидців злочину; швидко реагувати на ці факти; зберігати у таємниці та повідомляти лише обмеженому колу осіб з попередженням про нерозголошення даних стосовно часу, місця та плану проведення певної слідчої (розшукової) дії або тактичної операції (особливо це стосується обшуку та затримання); організувати слідчі дії таким чином, щоб виключити можливість спілкування між співучасниками злочину та унеможливити витік інформації, яка є у розпорядженні слідчого [121, с. 205].

Говорячи про форми і способи протидії, слід враховувати й способи приховування як і одну із форм протидії розслідування.

Аналіз судово-слідчої практики свідчить, що найпоширенішими діями з приховування у справах щодо шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого ЗУ, є: здійснення певного виду діяльності (із забудови, із здійснення нотаріальної діяльності) із приховуванням, маскуванням її значимих параметрів від контролюючих органів; використання підроблених документів, що засвідчують особу; укладання угод від імені власника особою, яка використала засоби маскування; використання засобів, що пере-

шкоджають отриманню справжньої інформації про зовнішність злочинця; використання підроблених документів, що надають дозвіл на здійснення правочинів із нерухомістю; маскування злочину під легальні цивільно-правові відносини; вбивство потерпілого; неодноразовий продаж об'єкта нерухомості, набутого незаконним шляхом; знищення інформації і (або) її носіїв тощо. Як ми вже зазначали, документи є основним джерелом доказів у справах досліджуваної категорії, тому вони є й основним об'єктом знищення. Так, знищенню здебільшого підлягають: різноманітні квитанції, записи у журналах, що відображають факт звернення шахраїв до службових осіб, заяви до комунальних служб, органів опіки та піклування, державної міграційної служби, звітні документи, інформація, що міститься в електронних документах тощо. Члени ЗУ розуміють, що відсутність документів, в яких відображаються шахрайські дії, унеможливає проведення ряду експертиз та запобігає встановленню об'єктивної істини.

Тому вилучення документів та призначення відповідних експертиз є першочерговою задачею. З метою запобігання спробам знищення або навмисної втрати оригіналів документів, перед направленням на експертизу слід зробити їх копії. Як ми вже зазначали, дії з приховування можна виявити шляхом застосування комплексу дій, спрямованих на роботу з документальними джерелами доказів, що полягає у їх правильному вилученні, вивченні та співставленні змістовної частини, експертного дослідження та оцінки висновку експерта.

Отже, у справах щодо шахрайств на ринку нерухомості вирішити завдання, які стоять перед слідчими, працівниками оперативних підрозділів та іншими взаємодіючими з ними особами, неможливо без системного підходу, що полягає у створенні ефективно діючого в складних слідчих ситуаціях комплексу слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових заходів, організаційних дій, а також використання допомоги фахівців у різних галузях.



### Висновки до розділу 3

Більшість науковців та практиків, говорячи про тактичну операцію, покладають у її зміст певні структурні елементи, що здебільшого є схожими. До таких віднесено: а) провадження комплексу однойменних або різнойменних процесуальних або непроцесуальних дій (СРД, НСРД, заходів забезпечення кримінального провадження, ревізійних дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів тощо); б) об'єднаність єдиним планом і єдиним задумом; в) єдине керівництво слідчого над проведенням; г) виконання окремих проміжних завдань, підлеглих загальним цілям розслідування; д) вирішення задач у певній слідчій ситуації.

Виходячи із тактичних завдань, які необхідно вирішити в ході розслідування шахрайства на ринку нерухомості у розділі запропонований комплекс можливих тактичних операцій. До першої групи віднесено тактичні операції, спрямовані на встановлення ознак організованості та викриття всіх співучасників. До другої – тактичні операції, спрямовані на вилучення, дослідження та використання документальних джерел інформації про ознаки шахрайства на ринку нерухомості, вчинені злочинним угрупованням. Третя група повинна включати тактичні операції, що охоплюють дії та заходи, спрямовані на подолання протидії розслідуванню та забезпечення безпеки учасників кримінального процесу.

Виявлення ознак, які свідчать про організований характер злочину, має свою специфіку, пов'язану із необхідністю проведення комплексу дій, спрямованого на встановлення: кількісного та якісного складу кримінального угруповання; попередньої організованості; стійкості; попереднього розподілу ролей; об'єднаності єдиним планом, відомим усім учасникам; спрямованості вчинення злочинів тощо. Крім того, важливим тактичним завданням є виявлення всіх фактів (епізодів) злочинної діяльності, які утворюють сукупність у підсумку. Основними з тактич-

них завдань є також комплекс дій, спрямований на: встановлення свідків, які можуть надати інформацію про подію, встановлення осіб, які мають відношення до вчинення зазначеного шахрайства, з'ясування корумпованих зв'язків цих осіб та характеру їх участі у вчиненому злочині.

До комплексів таких тактичних операцій можуть входити допити, у тому числі й одночасні, обшуки, пред'явлення для впізнання осіб, документів, слідчі експерименти, проведення експертиз, ОРЗ тощо. Разом з тим, з метою документування злочинної діяльності, зокрема – отримання інформації про вже вчинені злочини та їх учасників та виявлення нових епізодів, вагоме значення має проведення НСРД, зокрема: зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж, зняття інформації з електронних інформаційних систем або установа місцезнаходження радіоелектронного засобу, спостереження за особою, річчю або місцем.

З метою уникнення від кримінального покарання, і успішного переховування за межами України з одночасною можливістю здійснення розпоряджання коштами, отриманими від ошуканих потерпілих, лідери кримінальних угруповань отримані протиправним шляхом значні суми фінансових активів заздалегідь виводять під іноземну юрисдикцію на спеціально відкриті легальні іноземні рахунки у відповідних (фінансових) банківських іноземних установах. Розшук фінансових активів та накладення на них арешту є можливим завдяки взаємодії з Національним агентством України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів та залученням до цього Міжнародної організації кримінальної поліції – Інтерпол.

Специфікою шахрайства на ринку нерухомості є той факт, що заволодіти об'єктами нерухомості, а також грошима, інвестованими в їх будівництво, неможливо без відображення певних дій

юридичного характеру в різноманітних документальних джерелах. Вирішення низки тактичних завдань, пов'язаних із документами, є можливим тільки у комплексі СРД, ОРЗ та інших заходів шляхом проведення тактичних операцій: «пошук та вилучення документів», «огляд документів», «дослідження документів», «аналіз та використання інформації, отриманої з документів», «збереження документів» тощо. Якщо необхідно вирішити проміжні завдання, спрямовані на встановлення обставин отримання та використання документів під час підготовки та вчинення шахрайства, проводяться такі тактичні операції, як: «фальсифікація документів», «викрадені документи», «використання документів, отриманих під впливом обману», «використання документів, отриманих під впливом примусу», «підставна особа», «фіктивні документи забудовника» тощо.

Основними формами протидії розслідуванню шахрайству на ринку нерухомості є: застосування корупційних механізмів; протидія у формі надання неправдивих свідчень; утаювання (приховування) інформації; фальсифікація та знищення доказів; фізичний та психологічний вплив на учасників процесу. Одним із пріоритетних тактичних завдань правоохоронних органів під час розслідування шахрайств на ринку нерухомості, є визначення шляхів подолання такої протидії.

## ВИСНОВКИ

У монографічному дослідженні здійснено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукового завдання, яке полягає у розробці та науковому обґрунтуванні концептуальних правових, організаційних і тактичних засад методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості. Найсуттєвішими результатами дослідження, зокрема, є:

1. Внаслідок порівняльного аналізу функціонування первинного і вторинного ринків нерухомості, з'ясовано, що ЗУ обирають сферою інтересів певний сегмент (ринок), враховуючи такі фактори: різноманіття об'єктів нерухомості та висока її вартість, що надає можливість для отримання надприбутків від незаконних правочинів; недосконалість законодавчої бази щодо низки положень, які регулюють правовідносини на ринку нерухомості; нерівномірний розвиток різних сегментів ринку нерухомості, що зумовлює можливість швидко переключати увагу в іншому напрямі; низька платоспроможність громадян, що змушує останніх віднаходити вигідні пропозиції, які не завжди виявляються законними; юридична необізнаність громадян, які довіряються «несумлінним» суб'єктам, які діють на ринку нерухомості; здатність більшості державних та приватних структур, які мають відношення до здійснення правочинів на ринку нерухомості, підтримувати корумповані зв'язки із представниками ЗУ; втрата довіри громадян до правоохоронних органів, що зумовлює латентність та приховування низки фактів шахрайств; проблематичність відновлення прав на нерухомість, яку було незаконно відчужено.

2. Розкрито зміст обстановки та умов учинення шахрайства. В основі формування обстановки вчинення злочину лежить інформативний критерій, що визначає обставини і умови, які сприяли або перешкождали вчиненню шахрайства на ринку нерухомості; фактори впливу обстановки на обрання способів, засобів вчинення шахрайства та жертви посягання; характер взаємодії суб'єктів під час вчинення шахрайського посягання; умови місця та часу вчинення злочину, що є досить не чіткими. Водночас, обстановку вчинення шахрайства на ринку нерухомості потрібно розглядати в розрізі регулятивного законодавства, враховуючи умови, які складаються в результаті прийняття певних нормативно-правових актів, регулюючих обіг нерухомості; умови, пов'язані з придбанням, набуттям права на об'єкти нерухомості на первинному та вторинному ринку; основні механізми залучення коштів у будівництво і ризики, яким піддаються вкладники (інвестори) та інші учасники; умови діяльності органів та організацій, котрі супроводжують угоди щодо нерухомості тощо.

3. Враховуючи різноманіття способів вчинення шахрайств на ринку нерухомості, їх класифікацію можна здійснити за різними критеріями: 1) залежно від виду ринку нерухомості; 2) залежно від предмету злочинного посягання; 3) залежно від соціального статусу потерпілої сторони; 4) залежно від усвідомлення факту шахрайства потерпілою стороною; 5) залежно від виду цивільно-правової угоди; 6) залежно від характеру протиправного впливу на потерпілого; 7) залежно від наявності факту використання корупційних зв'язків з боку державних та правоохоронних органів.

Основним джерелом ідеальних слідів є свідчення потерпілих, їхніх родичів, друзів, сусідів. Доказову інформацію можна отримати й від осіб, які супроводжували правочини щодо нерухомого майна. Серед матеріальних слідів, значне місце належить доку-

ментам, які відображають різноманітні дії ЗУ на різних етапах злочинної діяльності, спрямованої на шахрайське заволодіння об'єктами нерухомості.

Важливе значення має інформація з численних електронних документів та електронних реєстрів, в яких відображаються дії юридичного характеру тощо.

4. Злочинне угруповання, що вчиняє шахрайства на ринку нерухомості, характеризуються багатофункціональністю, 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.

Суттєвою ознакою ЗУ є наявність лідера групи, який, проявляючи наполегливість, стійкість та витримку, координує всі дії співучасників. До складу ЗУ, які вчиняють шахрайства 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; особи, які входять в довіру до власника об'єкта нерухомості та схиляють його до продажу; особи, які надають інформацію про власників об'єктів нерухомості, що відносяться до соціально-незахищених верств населення; особи, які організують зникнення власника об'єкта нерухомості або його фізичну ліквідацію, з метою заволодіння його нерухомістю; «підставні» особи, які виступають від імені власника об'єкта нерухомості; «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 тощо.

З'ясовано, що потерпілими від шахрайства на первинному ринку нерухомості, здебільшого, є успішні, матеріально забезпечені особи, які стали жертвами злочину через необачність та довірливість. Тоді як при вчиненні шахрайства, пов'язаного із незаконним укладанням угод на вторинному ринку нерухомості, у 54% випадків потерпілими є особи, що належать до соціально-незахищених та соціально-неблагополучних верств населення.

5. Виявлено проблемні питання початку досудового розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого ЗУ. З'ясовано, що через зовнішню схожість з цивільно-правовими деліктами, досить важко прийняти рішення про відкриття кримінального провадження за фактом шахрайства. Важливим для прийняття правильного рішення є дослідження умислу особи на момент укладання угоди.

Успіх розслідування залежить від того, наскільки широко слідчий охопив всі обставини, що підлягають встановленню, до яких належать: джерело надходження інформації про злочин; час та місце вчинення шахрайських дій; обставини та умови, що стосуються механізму події і його наслідків; об'єкт (предмет) злочинного посягання; вид і розмір завданої шкоди; обставини, які характеризують особу потерпілого; обставини, які характеризують осіб, які брали участь у вчиненні злочину, їх лідера; обставини, що підтверджують винуватість кожного із співучасників; обставини, що показують роль кожного співучасника у вчиненні шахрайства та характер його участі; обставини, що характеризують діяльність ЗУ та доводять ознаки організованості; кількість епізодів злочинної діяльності, сукупність злочинів; корумповані зв'язки з посадовими особами державних структур та приватних підприємств, організацій, установ; обставини, що характе-

ризують діяльність органів виконавчої влади, установ юстиції та суб'єктів господарської діяльності тощо.

6. Розглянуто особливості організації та планування розслідування у справах щодо шахрайств на ринку нерухомості, вчинених ЗУ. Специфіка такого злочину вимагає ретельного планування заходів з використанням такої форми плану, де відображається інформація про кількість епізодів та осіб, які брали участь у кожному з них. Особливої актуальності під час розслідування злочинів, що вчиняють ЗУ, набувають допоміжні форми планів (плани-«шахматки», схеми злочинних та корупційних зв'язків, «особові рахунки»).

На початковому етапі розслідування шахрайства на ринку нерухомості висувуються версії щодо: події; способу вчинення шахрайства; епізодів злочинної діяльності; осіб, які володіють інформацією про злочин; злочинців, їх кількості, місцезнаходження та ролі кожного у вчиненні злочину тощо. Додатково можна висунути приватні версії щодо: знайомства потерпілого з ким-небудь з членів ЗУ; судимості членів групи; фахових навичок й рівня освіченості; сприяння вчиненню злочинів з боку представників органів влади та місцевого самоврядування, правоохоронних органів тощо.

Засобами перевірки версій є СРД, НСРД, ОРЗ, використання спеціальних знань у різних формах та інші заходи, за допомогою яких слідчий отримує відповідь щодо кожного припущення.

7. У справах про шахрайства на ринку нерухомості вирішити завдання, які стоять перед слідчими, працівниками оперативних підрозділів та іншими особами, що взаємодіють з ними, неможливо без системного підходу, що полягає у створенні ефективно діючого в складних слідчих ситуаціях комплексу СРД, ОРЗ, організаційних дій, а також використання допомоги фахівців у різних галузях.

Під час формування тактичних операцій, необхідно враховувати такі критерії: специфіку і етап розслідування, на якому

планується провести тактичну операцію; обставини вчинення злочину; слідчі ситуації та тактичні завдання.

8. Найбільш доречними у справах досліджуваної категорії є 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 ЗУ, 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 процесу.

Під час планування тактичних операцій у справах про шахрайства на ринку нерухомості, необхідно дотримуватися чіткого алгоритму з послідовним виконанням тактичних завдань. У зв'язку з цим, сформований оптимальний комплекс дій для кожної з пропонованих тактичних операцій, що складається зі слідчих (розшукових) дій, негласних слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів.

Виокремлено тактичні помилки, яких припускаються працівники правоохоронних органів під час розслідування та проведення тактичних операцій, зокрема. Надано низку пропозицій, спрямованих на удосконалення практики розслідування таких злочинів.

## БІБЛІОГРАФІЧНІ ПОСИЛАННЯ

1. 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.
2. Александренко О.В. Криміналістичні проблеми подолання протидії розслідуванню: дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.09. К., 2004. 250 с.
3. Андреев О.О. Розслідування вбивств, вчинених неповнолітніми: дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. Харків, 2007. 239 с.
4. Андрійів Д.М. Розслідування злочинів, спрямованих на заволодіння житлом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. К. Київський нац. ун-т ім. Т. Шевченка, 2013. 20 с.
5. 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.
6. 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.
7. Аркуша Л.І. Основи методики виявлення і розслідування організованої злочинної діяльності при наявності корумпованих зв'язків: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.09. Одеська національна юридична академія, Одеса. 2001. 218 с.

8. Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І., Павліха Н.В. Ринок нерухомості. Навч. посіб. К.: Кондор, 2006. 336 с.

9. 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.

10. Бабаева Э.У. Основы криминалистической теории преодоления противодействия уголовному преследованию. автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2006. 44 с.

11. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. СП.: Питер, 2002. 230 с.

12. Басай В.Д., Томин С.В. Дослідження віртуальних слідів – перспективний напрямок криміналістичного слідознавства. Актуальні проблеми держави і права, 2008. С. 220-222.

13. Баулін О.В., Карпов Н.С. Процесуальна самостійність і незалежність слідчого та їх правові гарантії: монографія. К.: Нац. акад. внутр. справ України, 2001. 232 с.

14. Безруков Д.В. Використання оперативно-технічних засобів щодо протидії злочинам проти власності підрозділам карного розшуку: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. Донецький юридичний інститут МВС України. Кривий Ріг, 2015. 230 с.

15. Бідняк Г.С. Вид експертиз та їх значення при розслідуванні шахрайств. Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. 2014. № 4. С. 439-446.

16. Біленчук П.Д., Курко М.Н., Остролицький О.А. Засоби, методи, технології подолання протидії розслідуванню злочинів, що здійснюються організованими злочинними групами: URL: <http://irbis-nbuv.gov.ua> (дата звернення 5 лютого 2019 року).

17. 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.

18. Бічурин Р.Х. Типові тактичні операції під час розслідування умисних вбивств із хуліганських мотивів. Вісник Луганського

державного університету внутрішніх справ імені Е.О. Дідоренка. 2015. С. 194-200.

19. 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.

20. Борзенков Г.Н. Ответственность за мошенничество (вопросы квалификации). М.: Юридическая литература, 1971. 168 с.

21. Брусницын Л.Б. Международно-правовые и конституционные основы обеспечения безопасности лиц, содействующих уголовному правосудию. Государство и право. 1996. № 3. С. 100-109.

22. Букаев Н.М. Криминалистическая характеристика организованной преступной деятельности. Дальневосточные криминалистические чтения: Сб. науч. Тр. Владивосток: Изд-во Дальневосточного ун-та, 1999. Вып. 4.

23. Бурханова Н.М. Экономика недвижимости. М. Издательство «Эксмо», 2008. 32 с.

24. Варцаба В.М. Проблемні питання виявлення та розслідування злочинів, вчинених у складі організованих злочинних груп. Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. № 3 2012. С. 352-360.

25. 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.

26. Васильев А.Н. Предмет, система и теоретические основы криминалистики. М. Изд-во Моск. ун-та, 1984. 144 с.

27. Верхоглядова Н.І., Щеглова О.Ю. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин. Механізм регулювання економіки, 2011, № 3. С. 197-202.

28. Винокуров С.И. Основные вопросы методики расследования преступных нарушений правил обращения со взрывчатыми материалами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1967. 24 с.

29. Вознюк А.А. Кримінально-правові ознаки організованих груп і злочинних організацій. Монографія. К. Нац. акад. внутр. справ, 2015. 192 с.

30. Вознюк М.А., Садов'як М.С. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. SOCIO-ECONOMIC PROBLEMS OF THE MODERN PERIOD OF UKRAINE. 2016. Випуск 2 (118). С. 57-60.

31. Волобуєв А.Ф. Наукові основи комплексної методики розслідування корисливих злочинів у сфері підприємництва: дис. ... доктора юридичних наук: 12.00.09.. Х., 2001. 426 с.

32. Волобуєв А.Ф. Тактичні завдання розслідування розкрадань майна у сфері підприємницької діяльності. Вісник Запорізького юридичного інституту. 1999. № 3. С. 84-90.

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

34. Герасимов И.Ф. Криминалистическая классификация и особенности расследования преступлений в зависимости от места совершения преступных действий. Особенности расследования отдельных видов и групп преступлений. Свердловск, 1980. С. 4-6.

35. Герасим П.С., Зюбаненко С.В. Типові слідчі ситуації та основні напрямки розслідування на початковому етапі: URL: [irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis) (дата звернення 12 січня 2019 року).

36. Герасимов И.Ф. Криминалистические характеристики преступлений в структуре частных методик. Криминалистические характеристики в методике расследования преступлений: межвуз. сб. научн. трудов. Свердловск, 1978. Вып. 69. С. 7-9.

37. Глазырин Ф.В. Личность обвиняемого и тактика следствия. Ленинский принцип неотвратимости наказания и задачи советской криминалистики. Свердловск. Изд-во Свердл. юрид. ин-та, 1972. С. 73.

38. Глібко В.М. Роль документів у розслідуванні злочинів. Теорія і практика правознавства. Вип. 1 (9). 2016.

39. Гула Л.Ф. Особливості розслідування злочинів, учинених організованими злочинними групами. Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Львів, ЛДУВС, 2015. Вип. 3. 170-180.

40. Гула Л.Ф. Використання тактичних прийомів у розслідуванні злочинів, вчинених організованими злочинним угрупованнями. Львівський політехнічний національний університет: URL: <http://ena.lp.edu.ua> (дата звернення 17 грудня 2018 року).

41. Гула Л.Ф. Оперативно-розшукова характеристика протидії організованих злочинних груп процесу виявлення та розслідування злочинів. Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ № 4. 2015. С. 288-297.

42. Денисюк С. Проблеми тактики обшуку в сучасних умовах боротьби з організованою злочинністю. Вісник академії правових наук України. № 1. 1999. С. 224-227.

43. Джужа О.М., Василевич В.В., Колб О.Г. Кримінологія. Навч. посіб. Київ. Атіка, 2009. С. 309-312 с.

44. Дикий О.В. Характеристика способів вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості. Часопис Академії адвокатури України. том 7. №2 (23) 2014.

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

46. Дикий О.В. Житлова нерухомість як предмет злочинів проти власності. Науковий вісник Ужгородського національного університету, 2014 (27/3). С. 26-29.

47. Динту В.А. Обстановка злочину як елемент криміналістичної характеристики злочинів: автореф. дис... канд. юрид. наук : спец. 12.00.09. Одеса: Університет «Одеська юридична академія», 2014. 20 с.

48. Дирдін М.Є., Жерж Н.А. Слідчі ситуації та типові криміналістичні версії щодо особи злочинця при розслідуванні окремих насильницьких злочинів. Науковий вісник Ужгородського національного університету, 2015. С. 119-123.

49. Драпкін Л.Я., Карагодін В.Н. Криміналістика. Москва. Проспект, 2011.

50. Дрозд В.Г. Організаційні і тактичні аспекти розслідування умисних тяжких тілесних ушкоджень: дис. ... канд. юрид. наук за спец. 12.00.09. К., 2009. 234 с.

51. Дубровицкая Л.П. Планирование расследования. учеб. пособ. М., 1972. 185 с.

52. Дулов А.В. Тактические операции при расследовании преступлений. Монография, Минск. изд-во БГУ, 1979.

53. Ермолович В.Ф. Построение и проверка версий. под ред. И. И. Басецкого. Минск: Амалфея, 2000. 176 с.

54. Ермолович В.Ф. Криміналістическа характеристика преступлений. Минск. Амалфея, 2001. 304 с.

55. Жупіна О.С. Деякі особливості подолання протидії розслідуванню пееервщень влади та службових повноважень, вчинених працівниками органів внутрішніх справ. Часопис Академії адвокатури України. №17 (4'2012).

56. Журавель В.А. Система слідчих дій та тактичні операції в структурі окремої криміналістичної методики розслідування злочинів. Вісник Академії правових наук України. 2009. № 2 (57). С. 197-202.

57. Журавлев С.Ю. Противодействие деятельности по раскрытию и расследованию преступлений и тактика его преодоления. автореф. дис... канд. юрид. наук. Нижегородская высшая школа. Нижний Новгород, 1992. 18 с.

58. Закатов А.А. О совершенствовании тактики розыска и задержания расхитителей. Совершенствование криминалистических средств и методов раскрытия и расследования хищений социалистического имущества: Сб. науч. тр. Волгоград: ВСШ МВД СССР, 1982. С. 14-21.

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

60. Запотоцький А.П. Криміналістична класифікація злочинів у сфері будівництва. Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ, № 1 (11), 2016. С. 32-43.

61. Звіт за результатами секторальної оцінки ризиків використання ринку нерухомості для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинних шляхом: URL: [http://finmonitoring.in.ua/wp-content/uploads/2018/11/sektoralna-neruxomist\\_21\\_11\\_2018.pdf](http://finmonitoring.in.ua/wp-content/uploads/2018/11/sektoralna-neruxomist_21_11_2018.pdf) (дата звернення 12 вересня 2018 року).

62. Здоровко С.Ф. Тактичні операції при розслідуванні вбивств, що вчиняються організованими групами і злочинними організаціями: автореф. дис... канд. юрид. наук. 12.00.09. НЮА ім. Я. Мудрого. Х., 2002. 18 с.

63. Здоровко С.Ф. Типові тактичні операції при розслідуванні вбивств, вчинених організованими злочинними групами. Метод. рек. Х.: Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого, 2002. 48 с.

64. Зеленецький В.С. Обеспечение безопасности субъектов уголовного. Х.: КримАрт, 2000. 404 с.

65. Зинин А.М. Проблемы криминалистического установления личности. Вестник криминалистики. [отв. ред. А. Г. Филиппов]. М. Спарк, 2003. Вып. 4 (8). С. 29.

66. Ищенко Е.П., Филиппов А.Г. Криміналістика: учебник М.: Высшее образование, 2007. 1274 с.



67. Іванова М. Шахрайство чи цивільно-правовий спір: URL: <https://bragar.org.ua/wp-content/uploads/2017/08/shahraystvo.jpg> (дата звернення 02.11.2018 року).

68. Іванчишин І.І. Наукові підходи щодо визначення поняття та ознак організованого злочинного угруповання. Право і суспільство: Наук. журн., 2015, № 5-2. С. 171-175.

69. Казміренко Л.І. Про засади маніпуляційного впливу на суспільну свідомість. Філософські, методологічні та психологічні проблеми права: матеріали II Всеукраїн. наук.-теорет. конф., 31 січ. 2009 р. К. Київськ. націон. ун-т внутр. справ, 2009. 352 с.

70. Калабашкін І.М. Протидія організованій злочинності засобом кримінального права. Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е.О. Дідоренка №1. 2016. С. 287-296.

71. Калаянова О.Д. До питання особливостей методики побудови криміналістичних версій під час розслідування. Південноукраїнський правничий часопис. 3/2014. С. 168-170.

72. Кальман О.Г. Злочинність у сфері економіки України: теоретичні та прикладні проблеми попередження: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.08. Харків, 2004. 430 с.

73. Каневский Л.А. Планирование расследования и разработка тактических операций. Алгоритмы организации решений следственных задач. Иркутск, 1982. С. 71-78.

74. Капліна О.В. Проблеми вдосконалення нормативного регулювання проведення слідчих (розшукових) дій. Вісник кримінального судочинства. 2015. № 1. С. 40-48.

75. Капліна О.В. Збирання доказів сторонами кримінального провадження за КПК України. Актуальні проблеми доказування у кримінальному провадженні: матеріали всеукр. наук.-практ. Інтернет-конф. (27 листоп. 2013 р., м. Одеса). О., 2013. С. 223-229.

76. Карагодин В.Н. Особенности расследования мошенничества и вымогательства. под ред. И.Ф. Герасимова, Л. Я. Драпкина. М. Высш. шк., 1994. 528 с.

77. Карагодин В.Н. Тактические операции в деятельности по распознаванию и преодолению способа сокрытия преступления. Тактические операции и эффективность расследования: сб. науч. тр. Свердловск. СЮИ, 1986. С. 56-59.

78. Касько В.В., Орлеан А.М. Забезпечення безпеки учасників кримінального провадження щодо торгівлі людьми. К. «ВАІТЕ», 2012. 50 с.

79. Кириленко Н.Ю. Методика розслідування шахрайства у сфері побутових відносин: автореф. ... дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса. 2013. 20 с.

80. Князев В.А. Проблемы тактических операций в методике расследования хищений государственного или общественного имущества: дис. ... канд. юрид. наук: 12. 00. 09. Харьков, 1986. 245 с.

81. Коваленко Є.Г. Теорія доказів у кримінальному процесі України. підруч. К. Юрінком Інтер, 2006. 632 с.

82. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. Навчальний посібник. Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. 160 с.

83. Комарницька О.Б. Окремі питання обшуку житла стороною обвинувачення. Часопис цивільного і кримінального судочинства. № 4 (31). С. 118-129.

84. Комашко В.В. Правові та організаційні основи контролю за вчиненням злочину: дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса, 2016. 226 с.

85. Комісарчук Р.В. Основи розслідування фактів незаконної приватизації державного та комунального майна: автореф. ... дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса. 2008. 20 с.

86. Коновалова В.Е. Обыск: тактика и психология / В.Е. Коновалова, В.Ю. Шепитько. Х. Гриф, 1997. 80 с.

87. Коновалова В.Е. Организация расследования хищений государственного и общественного имущества. Учебн. пособие. Харьков. Юрид. ин-т., 1984. С. 36. 14-21.

88. 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.

89. Коржанский М.И. Объект и предмет уголовно-правовой охраны. М.: академия МВД СССР, 1980. 248 с.

90. Костенко М.В. Вбивства на замовлення: криміналістична характеристика. Харків: Видавець СПД ФО Вапнярчук Н.М., 2006. 160 с.

91. Костенко М.В. Щодо особливостей розслідування злочинів, вчинених організованими групами. Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна Серія «ПРАВО». Випуск 24, 2017. С. 148-150.

92. Костицкий М.В. Судебно-психологическая экспертиза. Львов. Выща шк., 1987. 141 с.

93. Котляревський 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.

94. Котова В.В. Коло осіб, які можуть виконувати спеціальне завдання з розкриття злочинної діяльності організованої групи або злочинної організації. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2014. С. 103-106.

95. Криминалистика: учеб. / Шурухнов Н.Г. М. : Юристъ, 2004. 639 с.

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

97. Криминалистика. Учеб. для вузов / Н.П. Яблоков. М., Юрайт, 2014. 303 с.

98. Криминалистика. Учебник / Под ред. Р.С. Белкина. М.: Юрид. лит., 1986. 542 с.

99. Капустюк М.А. Криминалогическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке недвижимости. автореф: дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.08. М., 2010. 25 с.

100. Криминалогия. Учебник / Под ред. В.Н. Кудрявцева и В.Е. Эминова. М., 1997. 258 с.

101. Криміналістика. Підручник / В.В. Пясковський, Ю.М. Чорноус, А.В. Іщенко, О.О. Алексеев та ін. К. «Центр учбової літератури», 2015. 544 с.

102. Кримінальне право України. Загальна частина. Підручник / Бажанов М.І., Баулін Ю.В., Борисов В.І. та ін. МОН України. К. Юрінком Інтер, 2005. 480 с.

103. Кримінальне процесуальне право України. Навч. посіб. / за ред. В.Г. Гончаренка та В.А. Колесника. Акад. адвокатури України. К. Юстініан, 2014. 573 с.

104. Кримінальний кодекс України. Закон України від 5 квітня 2001 року № 2341III // Відомості Верховної Ради України. 2001. № 2526.

105. Кримінальний процесуальний Кодекс України від 13 квітня 2012 року № 4651-VI: URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.

106. Кришевич О. Способи шахрайства на ринку нерухомого майна. Юридичний вісник, 2014/3, С. 209-215.

107. Кросарев С.Ю. Криминалистические методики расследования преступлений: генезис, современное состояние, перспективы развития: дис. ... д-ра юрид. Наук. Спец. 12.00.09. Спб, 2005. 404 с.

108. 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. Д., 2019. 20 с.

109. 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.

110. Кузьмічов В.С., Черноус Ю.М. Слідча діяльність: характеристика та напрями удосконалення. Моногр. К.: ЗАТ НІЧЛАВА. 2005. 448 с.

111. Кулик М.Й. Особливості проведення обшуку (при розслідуванні привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем). Митна справа. 2015. № 2 (98). С. 183-188.

112. 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.

113. Лаврухин С.В. Роль криминалистических характеристик и следственных ситуаций в расследовании умышленных убийств: дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. Саратов, 1982. 133 с.

114. Ларин А.М. Работа следователя с доказательствами. М. Юрид. лит., 1966. 156 с.

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

116. Лепьохіна О.В. Аналіз вторинного ринку житла в Україні. Вісник ХНТУ № 2(45), 2012. С. 194-199.

117. Літвінчук І.С. Методика розслідування злочинів, пов'язаних із умисним випуском на ринок України небезпечної продукції. дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. Національний університет «Львівська політехніка». Львів. 2017. 239 с.

118. Лубин А.Ф. Криминалистическая характеристика преступной деятельности в сфере экономики: понятие, формирование, использование. Н. Новгород, 1991. 120 с.

119. Лузгин И.М. Методологические проблемы расследования. М. Юрид. лит., 1973. 216 с.

120. Лупинская П.А. Решения в уголовном судопроизводстве. Их виды, содержание и формы. М. Юрид. лит., 1976. 168 с.

121. 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). № 3 (31) 2013. С. 199-206.

122. Малярова В.О. Тактико-криміналістичні та процесуальні основи пошуку та затримання злочинця: дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. Нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2005. 238 с.

123. Манн Р.В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості. Економіка та держава. наук.-практ. журнал. 2011. № 9. С. 15-17.

124. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення. Монографія. К. Профі, 2008. 388 с.

125. Матусовский Г.А. Экономические преступления. Криминалистический анализ. Х. Консум, 1999. 480 с.

126. Медицький І.Б. Вплив соціальних факторів на злочинність в умовах становлення незалежної Української держави: автореф. дис... канд. юрид. наук. 12.00.08. Київ. 2007. 20 с.

127. Микитчик А.В. Кримінологічні засади запобігання шахрайству з нерухомістю: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.08. Київ. нац. ун-т внутр. справ. К., 2008. 20 с.

128. Михеенко М.М. Доказывание в советском уголовном судопроизводстве. К. Изд-во при Киевском университете издательского объединения «Вища школа», 1984. 134 с.

129. 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.

130. Мусієнко О.Л. Теоретичні засади розслідування шахрайства в сучасних умовах. Монографія / за ред. В.Ю. Шепітька. Х. Право, 2009. 168 с.

131. Нерухоме майно. Юридична енциклопедія / ред. кол. Ю.С. Шемшученко (відп. ред.) [та ін.]. К. Українська енциклопедія, 1998.

132. Николайчук И.А. Соккрытие преступлений как форма противодействия расследованию / под ред. Р.С. Белкина. М. Мегатрон XXI, 2000. С. 168-169.

133. Образцов В.А. Криминалистическое учение о тактической операции. Криминалистика / под ред. проф. В.А. Образцова. М. Юрист, 1995. 82 с.

134. Омаров А.А. Щодо деяких проблемних питань процедури передачі кримінальних проваджень за підслідністю. Науковий вісник Херсонського державного університету. Випуск 3, том 2. 2016. С. 114-117.

135. 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.

136. Організована злочинність в Україні та країнах Європи. Посібник / За заг. ред. О.М. Джужі. К. Нац. ун-т внутр. справ, 2007. 248 с.

137. 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.

138. Павлова Н.В. Проблеми та перспективи дистанційного судочинства. Науковий вісник Дніпропетровського університету внутрішніх справ № 2 (66). 2013. С. 477-484.

139. Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла: автореф. дис...

канд. юрид. наук. 12.00.09. Н.В. Павлова; Хакр. Нац. ун-т внутр. справ. Х., 2007. 21 с.

140. 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.

141. 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.

142. Паславський М.І. Встановлення ознак корумпованості співробітника органів внутрішніх справ. Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. 2013 (2). С. 425-435.

143. Погорецький М.А. Поняття та сутність легалізації оперативно-розшукової інформації. Вісник Луганського держ. ун-ту внутр. справ ім. Е.О. Дідоренка. Луганськ: Видво ЛДУВС, 2010. Спец. вип. № 4. С. 26-40.

145. Погорецький М.А. Організована злочинність в Україні: тенденції розвитку та заходи протидії: URL: <http://www.irbis-nbuv.gov.ua>. (дата звернення 12 січня 2019 року).

145. Погорецький М.А. Початок досудового розслідування: окремі проблемні питання. Вісник кримінального судочинства № 1/2015. С. 93-103.

146. Попов В.И. Осмотр места происшествия. М. Госюриздат, 1959. 230 с.

147. 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. К., 2011. 250 с.

148. 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\\_provadgennyah\\_\(spravah\)\\_stanom\\_na\\_18\\_govtnya\\_2018\\_roku/](https://protocol.ua/ua/pravovi_visnovki_velikoi_palati_verhovnogo_sudu_ta_verhovnogo_sudu_ukraini_u_kriminalnih_provadgennyah_(spravah)_stanom_na_18_govtnya_2018_roku/).

149. Приходько О.В. Тактичні операції при розслідуванні хабарництва, вчиненого у сфері правоохоронної діяльності. Право і безпека. 2010. № 3 (35). С. 188-192.

150. Про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України, Цивільного процесуального кодексу України, Кодексу адміністративного судочинства України: Закон України від 03.10.2017 № 48: URL: <http://www.rada.gov.ua>. (дата звернення 02 грудня 2018 року).

151. 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.

152. 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.

153. 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 № 575: URL: <http://www.rada.gov.ua/> (дата звернення 12.03.2018).

154. Про затвердження Інструкції з організації діяльності органів досудового розслідування Міністерства внутрішніх справ України: Наказ МВС України № 686 від 09.08.2012 (Із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства внутрішніх справ № 109 від 30.01.2015): URL: <http://zakon4.rada.gov.ua> (дата звернення 12.03.2018).

155. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Нау-

ково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень: наказ М-ва юстиції України від 08.10.1998 р. № 53/5 // Офіційний вісник України. 1998. № 46. С. 172.

156. Про затвердження Порядку взаємодії при розгляді звернень органів, що здійснюють досудове розслідування, прокуратури та виконанні запитів іноземних держав щодо виявлення та розшуку активів: Наказ Національного агентства України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів, Національного антикорупційного бюро України, Генеральної прокуратури України, Служби безпеки України, Міністерства внутрішніх справ України, Міністерства фінансів України № 115/197-о/297/586/869/857 від 20.10.2017 року: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1342-17> (дата звернення 09.02.2019).

157. Про Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів: Закон України від 10 листопада 2015 р. № 772-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/772-19> (дата звернення 09.02.2019).

158. Про оперативно-розшукову діяльність: Закон України від 18.02.1992 № 2135-XII: URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2135-12>.

159. Про організаційно-правові основи боротьби з організованою злочинністю: Закон України від 1993 року Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1993, N 35, ст.358: URL: <http://www.rada.gov.ua>. (дата звернення 09.02.2019 року).

160. Про організацію діяльності органів досудового розслідування Національної поліції України: Наказ № 570 від 06.07.2017: URL: <http://www.rada.gov.ua>. (дата звернення 09.08.2018 року).

161. Про організацію діяльності органів досудового розслідування Національної поліції України: Наказ № 570 від 06.07.2017: URL: <http://www.rada.gov.ua>. (дата звернення 09.02.2019 року).

162. Про організацію проведення негласних слідчих (розшукових) дій та використання їх результатів у кримінальному провадженні: наказ Міністерства внутрішніх справ України, Служби безпеки України, Адміністрації Державної прикордонної служби України, Міністерства фінансів України, Міністерства юстиції України № 114 /1042 /516 /1199 /936 /1687 /5 від 16.11.2012 року.

163. Про підсумки діяльності Агентства з розшуку та менеджменту активів у 2018 р. : Публічний звіт Голови Національного Агентства України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних інших злочинів URL: <https://arma.gov.ua/files/general/2019/02/25/20190225105244-44.pdf> (дата звернення 09.02.2019).

164. Про порядок роботи з технічними засобами відеозапису ходу і результатів процесуальних дій, проведених у режимі відеоконференції під час судового засідання (кримінального провадження): Інструкція, затверджена Наказом Державної судової адміністрації України № 155 від 15.11.2012: URL: <http://www.rada.gov.ua/> (дата звернення 12 грудня 2018 року).

165. Про практику розгляду судами кримінальних справ про злочини, вчинені стійкими злочинними об'єднаннями: Постанова Пленуму Верховного суду України від 23.12.2005 N 13: URL: [http://www.rada.gov.ua.](http://www.rada.gov.ua/) (дата звернення 12 грудня 2018 року).

166. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 2011 року №2780- XII // Відомості Верховної Ради України. 2011. №34. Ст. 343: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index>. (дата звернення 12 грудня 2018 року).

167. 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.: Одиссей, 2000. С. 131-147.

168. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомі-

стю: Законе від 19 черв. 2003 р. Верховна Рада України: URL: [http://www.svdevelopment.com/ru/info\\_guide/zakukr/laws/2/115](http://www.svdevelopment.com/ru/info_guide/zakukr/laws/2/115). (дата звернення 02 грудня 2018 року).

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

170. Пчеліна О. Тактичні операції під час розслідування злочинів у сфері службової діяльності. Підприємство, господарство і право №3, 2017. С. 290-294.

171. Пясковський В.В. Побудова слідчих версій в кримінальних провадженнях про насильницькі злочини, вчинені щодо неповнолітніх. Криміналістика и судебная экспертиза. 2015. Вып. 60. С. 255-265. URL: <http://nbuv.gov.ua/UJRN/krise>. (дата звернення 17 вересня 2018 року).

172. Ратинов А.Р. Обыск и выемка. М. Госюриздат, 1961. 218 с.

173. Ромців О.І. Особливості подолання протидії під час розслідування злочинів у сфері службової діяльності. автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. Національний університет «Львівська політехніка». Львів., 2016. 20 с.

174. Салтевський М.В. Навчально-довідковий посібник з криміналістики / М.В. Салтевський, В.Г. Лукашевич, В.М. Глібко. К., ВІПОЛ, 1994. 180 с.

175. Сервецький І.В., Гелетей В.В. Деякі ознаки лідера організованого злочинного угруповання. Вісник Луганського інституту внутрішніх справ МВС України. Луганськ, 1999. Вип. 3. С. 151–160.

176. Сергеев Л.А., Соя-Серко Л.А., Якубович Н.А. Планирование расследования. М. Всесоюз. ин-т по изуч. причин и разраб. мер предупр. преступности, 1975. 115 с.

177. Справа №12017040780001802 // архів апеляційного суду Дніпропетровської області.

178. Справа кримінальна № 12017040040000003 // архів м. Київ.

179. Справа кримінальна № 12017040780001709 // архів апеляційного суду Дніпропетровської області.
180. Справа кримінальна № 36051011 // архів апеляційного суду Дніпропетровської області.
181. Справа кримінальна № 62021279 // архів суду Бабушкінського району м. Дніпропетровська.
182. Справа кримінальна № 62039057 // архів СУ УМВС України в Дніпропетровській області за 2001 р.
183. Справа кримінальна № 62051136 // Архів Бабушкінського районного суду м. Дніпропетровська за 2005 р.
184. Справа кримінальна № 12017040040000003// Архів суду м. Києва.
185. Старенький О.С. Щодо визначення поняття меж доказування у кримінальному провадженні. Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». 2014. №1(9).
186. Статистична інформація Генеральної прокуратури України: URL: <https://www.gr.gov.ua>. (дата звернення 12 жовтня 2018 року).
187. Степанюк Р.Л. Типові тактичні операції в методиці розслідування злочинів, вчинених у бюджетній сфері. Право і Безпека. 2012. № 1. С. 204-208.
188. Стеценко Ю.В. Науково-методичні засади використання засобів масової інформації при розслідуванні злочинів: дис. ... канд. юрид. наук. Національна академія внутрішніх справ України, Київ. 2006. 239 с.
189. Татаров О.Ю. Інститут негласних слідчих (розшукових) дій: проблеми протидії злочинності. Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ. 2015. № 3. С. 25-32. URL: <http://nbuv.gov.ua>. (дата звернення 12 січня 2019 року).
190. Тенденції на ринку нерухомості: URL: <http://www.kreschatic.kiev.ua/ua/4102/art/1340305912.html>. (дата звернення 12 січня 2019 року).

191. Тищенко В.В. Слідчі ситуації в методиці розслідування злочинів: поняття, класифікація, значення. Актуальні проблеми держави і права. Сучасні методи і засоби розкриття злочинів 2004. С. 961-965.
192. Тищенко В.В. Теоретичні і практичні основи методики розслідування злочинів. Монографія. Одеса: Фенікс, 2007. 260 с.
193. Ткач О.В. Спосіб вчинення злочину як елемент криміналістичної характеристики порушень недоторканості приватного життя. Форум права. 2015. № 1. С. 318–322: URL: [http://nbuv.gov.ua/jpdf/и FP\\_index.htm\\_2015\\_1\\_52.pdf](http://nbuv.gov.ua/jpdf/и FP_index.htm_2015_1_52.pdf). (дата звернення 12 лютого 2019 року).
194. Топорецька З.М. Слідова картина, як джерело первинної інформації про вчинення злочинів у сфері грального бізнесу. Реформування національного та міжнародного права: перспективи та сьогодення: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, Україна, 29–30 вересня 2011р.). Одеса. ГО «Причорноморська фундація права», 2011. Ч. 2. С. 105-108.
195. Топчій В.В. Планування розслідування злочинів, учинених організованими злочинним групами. Юридичний вісник 1 (34) 2015. С. 169-174.
196. Ухвала Печерського районного суду м. Києва за 2016 р. URL: [verdictum.ligazakon.net/analysis](http://verdictum.ligazakon.net/analysis) (дата звернення 14 квітня 2018 р.).
197. Фесак С. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання в Україні: URL: <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/putp/2013-1/doc/3/06.pdf> (дата звернення 12 травня 2018 року).
198. Филиппов А.Г. Первоначальные следственные действия при расследовании хищений государственного или общественного имущества, совершённых путем присвоения, растраты или путем злоупотребления служебным положением. Учеб. пособие / под ред. Г.Г. Зуйкова. М., Высш. шк. МВД СССР, 1972. 563 с.
199. 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 19 лютого 2019 року).

200. Фрідман Дж., Ордуей Н. Аналіз та оцінка приносить дохід нерухомості. М., Справа, 1995.

201. Хавар Ю.С., Сай В.М. Сучасний стан формування ринку нерухомості в Україні. Young Scientist. № 4 (19). Part 2. april, 2015. С. 73-79.

202. Хараев А.А. Преодоление противодействию расследованию преступлений против собственности: автореф. дис... канд. юрид. наук. 12.00.09. Краснодар, 2005. 18 с.

203. Хижняк Є. Ідентифікація особистості злочинця за віртуальними слідами в мережі Інтернет. Підприємство, господарство і право № 11. 2017. С. 217-221.

204. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44. Ст. 356.

205. Циганенко О. В. Використання спеціальних психофізіологічних знань у вдосконаленні тактики проведення обшуку. Митна справа. 2014. № 2 (92). С. 82-86.

206. Чаплинський К.О. Організація і тактика слідчих дій при розслідуванні злочинів, учинених організованими злочинними угрупованнями. Монографія. Д.: Юрид. акад. М-ва внутр. справ, 2004. 192 с.

207. Чаплинський К.О. Тактичне забезпечення розслідування діяльності злочинних угруповань. Монографія. Дніпропетр. держ. ун-т внутр. справ. Д.: Ліра, 2010. 304 с.

208. 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 (Дні-

пропетровськ, 24 верес. 2015 р.). Дніпропетровськ: Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2015. С. 143–146.

209. 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.

210. 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.

211. 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.

212. 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.

213. 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.

214. Чередник К.О. Рынок недвижимости как сфера интересов организованных преступных группировок. Право и закон. 2018. № 2. С. 213-217 (Кыргызская Республика).



215. 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.

216. Чередник К.О. Типова характеристика осіб, які zorganizувалися 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.

217. 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.

218. 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.

219. Чернова К.Т. Организованные группы расхитителей социалистического имущества. автореф. дис... канд. юрид. наук. 12.00.09. Всесоюзный институт по изучению причин и разработке мер предупреждения преступности. М., 1974.

220. Чернявський С.С. Фінансове шахрайство: методологічні засади розслідування. Монографія. Київ : Хай-Тек Прес, 2010. 624 с.

221. Четвертак Д. Характеристика обстановки вчинення злочинів. Національний юридичний журнал Теорія і практика. 2015, С. 86-89.

222. Чорний А.М. Тактичні операції при розслідуванні умисних вбивств. Право і суспільство. № 2. 2011. С. 238-242.

223. Шаров А.В. Методика расследования мошенничества в сфере оборота жилища. дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2003.

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

225. Шахрайство, завірене нотаріусом: URL: <https://ua.adriver.ru> (дата звернення 17 березня 2018 року).

226. Шевчук В.М. Можливості застосування типових тактичних операцій у кримінальному провадженні. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2014. С. 135-139.

227. Шевчук В.М. Структура тактичних операцій: проблеми та пропозиції. Вісник Академії правових наук України. 2012. № 4. С. 318–328.

228. Шевчук В.М. Тактична операція як різновид тактико-криміналістичних комплексів. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер. Юриспруденція. 2013. № 5. С. 248-252.

229. 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.

230. Шейнов В.П. Психология обмана и мошенничества. М., АСТ, 2001. 512 с.

231. Шепитько В.Ю. Познавательные функции деятельности следователя и средства криминалистической тактики. Актуальные вопросы применения уголовно-процессуального и уголовного законодательства в процессе расследования преступлений: сб. матер межвуз науч-практ конф. в 2 ч. М., Акад. упр. МВД России, 2009. С. 95-97.

232. Шепитько В.Ю. Тактика расследования преступлений, совершаемых организованными группами и преступными организациями. Харьков, Нац. юрид. акад. Украины, 2000. 88 с.

233. Шепитько В.Ю. Теория криминалистической тактики. Монография. Х., Гриф, 2002. 350 с.

234. 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. 245 с.

235. Шипшин С.С. Судебно-психологическая экспертиза: теоретические аспекты. Теория і практика судової експертизи і криміналістики. Вип. 2. 36. матер. міжнар. наук.-практ. конф. Х., Право, 2002. С. 540-541.

236. Школьнік В.Б. Тактика викриття організатора злочинного угруповання. автореф. ... дис. канд. юрид. наук. 12.00.09. Національний університет внутрішніх справ. Київ, 2010. 20 с.

237. Щур Б.В. Тактика усунення протидії розслідуванню злочинів, що вчиняються організованими злочинними групами. автореф. дис... канд. юрид. наук. 12.00.09. Харків. Національна юридична академія юридична академія імені Ярослава Мудрого», 2005. 20 с.

238. Яблоков Н.П. Криминалистическая характеристика преступления и типичные следственные ситуации как важные факторы разработки методики расследования пре ступлений. Вопросы борьбы с преступностью. 1979. Вып. 30. С. 116.

239. Яблоков Н.П. Расследование организованной преступной деятельности: практ. пособие. М.: Юристъ, 2002. 172 с.

240. Якобсон П.М. Общая психология. М., 1970. 217 с.

## ДОДАТКИ

### Додаток А

#### Зведені результати анкетування 287 працівників правоохоронних органів

З а п и т а н н я		
<b>1</b>	<b>Ваш вік:</b>	
	20-25 років	<b>22</b>
	25-30 років	<b>29</b>
	31-40 років	<b>38</b>
	41 рік і старше	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Який досвід практичної роботи:</b>	
	до 1 року	<b>10</b>
	від 1 до 3 років	<b>19</b>
	від 3 до 5 років	<b>18</b>
	від 5 до 10 років	<b>24</b>
	більше 10 років	<b>29</b>
<b>3</b>	<b>Яку посаду займаєте:</b>	
	слідчий	<b>14</b>
	старший слідчий	<b>42</b>
	начальник відділення	<b>17</b>
	керівник слідчого підрозділу	<b>6</b>
	працівник оперативного підрозділу	<b>13</b>
	процесуальний керівник (прокурор прокуратури)	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Ваша освіта:</b>	
	тільки вища юридична	<b>89</b>
	вища юридична та інша за іншим профілем	<b>42</b>
	вища освіта за іншим профілем	<b>9</b>
	середня освіта	<b>2</b>

З а п и т а н н я		
5	<b>Чи розслідували Ви кримінальні провадження щодо шахрайства:</b>	
	так	100
	ні	0
6	<b>Чи мали місце у Вашому підрозділі випадки розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинним угрупованням:</b>	
	так	89
	ні	11
7	<b>Чи розслідували Ви особисто або брали участь у розслідуванні шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинним угрупованням:</b>	
	так	71
	не розслідував, але можу надати інформацію з цього приводу	29
8	<b>На Вашу думку, який відсоток складають серед всіх видів шахрайств шахрайства на ринку нерухомості:</b>	
	до 3% від загальної кількості	8
	до 7% від загальної кількості	79
	до 10% від загальної кількості	13
	до 20% від загальної кількості	0
9	<b>Чи існує в органі, де Ви працюєте, спеціалізація окремих працівників з розслідування шахрайств:</b>	
	існує	64
	не існує	46
10	<b>Чи вважаєте Ви, що розслідування шахрайств на ринку нерухомості, вчинених злочинним угрупованням, потребує кваліфікації слідчого у цьому напрямку:</b>	
	так	96
	ні	4
11	<b>Яким чином Ви підвищуєте свою кваліфікацію:</b>	
	шляхом спілкування з фахівцями у сфері обігу нерухомості, (консультування)	68
	шляхом вивчення спеціальної літератури	67
	не підвищую, оскільки не маю часу	9
	проходження спеціальних курсів	6

З а п и т а н н я		
112	<b>Чи є необхідність у використанні спеціальних знань при розслідуванні шахрайств на ринку нерухомості, вчинених злочинним угрупованням:</b>	
	так	100
	ні	0
113	<b>Чи вважаєте Ви, що питання, які стосуються сфери нерухомості, є достатньо складними для сприйняття слідчим без належної підготовки та консультацій:</b>	
	так	92
	ні	8
114	<b>Між якими органами (установами) здебільшого здійснюється взаємодія при розслідуванні шахрайств на ринку нерухомості, вчинених злочинним угрупованням:</b>	
	між слідчим та оперативним працівником	100
	між слідчим та представникам державних та приватних установ, які мають відношення до обігу нерухомості	92
	між слідчим та банківським установами	8
	необхідно міжнародне співробітництво	11
	інше	48
115	<b>Взаємодія між слідчим та оперативними підрозділами у справах щодо шахрайств на ринку нерухомості, вчинених злочинним угрупованням, має місце у вигляді:</b>	
	взаємний обмін інформацією та спільний її аналіз	96
	спільне планування слідчих (розшукових) дій та оперативно-розшукових заходів	91
	надання допомоги при виконанні заходів забезпечення кримінального провадження (привід, затримання тощо)	52
	інше	46
216	<b>Вкажіть, які слідчі (розшукові) та процесуальні дії у справах даної категорії звичайно проводяться:</b>	
	огляд місця події	81
	допит	100
	обшук	78
	пред'явлення для впізнання	29
	слідчий експеримент	7

З а п и т а н н я		
	призначення експертиз	100
	освідування	2
	тимчасовий доступ до речей та документів	99
	інші	63
217	<b>Участь спеціаліста в проведенні слідчих дій (інших процесуальних дій) у провадженнях даної категорії найбільш поширена при проведенні:</b>	
	обшуків	36
	тимчасового доступу до речей та документів	45
	допиту	19
	огляду документів	88
	відібрання зразків підпису та почерку для почеркознавчого дослідження	32
	призначення експертиз	100
	інше	54
218	<b>Як Ви вважаєте, які можуть бути основні причини великої тривалості розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинним угрупованням:</b>	
	складність розмежування злочину від цивільно-правового делікту	78
	недостатність кваліфікації у слідчого в галузі обігу нерухомості	33
	відсутність технічного оснащення	23
	інше	43
219	<b>Чи потребувалась додаткова консультація фахівця перед призначенням експертиз:</b>	
	так, у частині підготовки порівняльного матеріалу та у частині поставлених питань	77
	ні	23
320	<b>Вкажіть основні тактичні помилки, яких припускаються слідчі, які розпочали розслідування даних злочинів:</b>	
	неправильний підхід до діагностування події й визначення напрямів розслідування	93
	неправильно підібраний або неповний тактичний комплекс дій	87

З а п и т а н н я		
	порушення процесуального порядку проведення слідчих (розшукових) дій	88
	проведення деяких процесуальних дій без участі спеціаліста	69
	«поверхневий» характер процесуальних дій, ігнорування встановлення низки важливих обставин	91
	обрання неправильної послідовності процесуальних дій, зокрема тактичних операцій	86
	інше	55
221	<b>Як Ви відноситеся до проведення тактичних операцій при розслідуванні шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинним угрупованням</b>	
	позитивно	94
	не розумію необхідності	6
222	<b>Які тактичні операції Ви вважаєте найбільш ефективними при розслідуванні шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинним угрупованням</b>	
	спрямованих на встановлення ознак організованості	97
	спрямованих на встановлення співучасників	96
	спрямованих на подолання протидії	79
	інші	84
223	<b>Чи вважаєте Ви планування у справах даної категорії обов'язковим:</b>	
	так	99
	ні	1
224	<b>Які види та форми планів найчастіше застосовуються при розслідуванні шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинним угрупованням</b>	
	основні форми планів	99
	допоміжні (схеми злочинних і корупційних, плани-шахматки та ін.)	87
	план не складається	0
225	<b>Як Ви вважаєте, чи є поширеними факти вчинення протидії розслідуванню злочинам даної категорії:</b>	
	так	89
	ні	11

З а п и т а н н я		
26	Що, на Вашу думку, є причиною високої латентності шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинним угрупованням? (вказіть не більше двох)	
	недосконалість законодавства	69
	високий рівень корумпованості органів державної влади, правоохоронних органів, контролюючих суб'єктів та органів місцевого самоврядування	52
	недостатня кваліфікація працівників, які розслідують такі злочини	28
	складність розслідування та отримання доказової інформації	61
	великий проміжок часу від моменту вчинення злочину до моменту звернення потерпілих до правоохоронних органів	83

## Додаток Б

### Результати вивчення

196 кримінальних справ (проваджень) з проблематики дослідження (Вінницька, Дніпропетровська, Харківська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Львівська, Миколаївська та Одеська області, м. Київ)

№	Досліджувані питання	%
1	Дії із вчинення шахрайства на ринку нерухомості вчинялися:	
	у великих містах	87
	у невеликих місцях	13
2	Місцем вчинення шахрайства на первинному ринку нерухомості внаслідок будівництва, є:	
	будівельні майданчики	98
	відділи продажу з нерухомості	87
	органи, які видавали дозволи та посвідчували певні документи (ДАБІ, ДФС)	61
	банківські установи	14
	органи, що завідують фінансовими потоками від інвесторів	19
	інше	34
3	Місцем вчинення шахрайства на вторинному ринку нерухомості є:	
	приміщення державної нотаріальної контори або робоче місце приватного нотаріуса	97
	місця розташування державних реєстраторів територіальних підрозділів центрів надання адміністративних послуг	12
	органи опіки та піклування	68
	ДМС	19
	органи приватизації	4
	органи державної влади	14
	ЖЕУ	16
інше	15	
4	Способи вчинення шахрайств включали:	
	підготовка, безпосереднє вчинення, приховування	100

№	Досліджувані питання	%
	безпосереднє вчинення, приховування	0
	тільки вчинення	0
5	<b>Які ознаки характеризують способи шахрайства на первинному ринку нерухомості:</b>	
	заздалегідь продумані дії щодо заволодіння земельною ділянкою, на якій провадитиметься будівництво	96
	отримання необхідних дозвільних документів на забудову	97
	активна рекламна діяльність та створення позитивного іміджу компанії-забудовника	94
	добровільність укладання угоди та розуміння її змісту потерпілим, при цьому відсутність усвідомлення негативних наслідків у вигляді заволодіння грошима без наміру забудови	87
	посилання на форс-мажорні обставини у разі невиконання зобов'язань	64
	наявність у потерпілого вибору у визначенні фірми-забудовника та самостійне прийняття рішення про придбання нерухомості за допомогою укладення договору з певною компанією	84
	тривала імітація забудови, з метою затягування моменту усвідомлення потерпілим факту обману	75
	вміле маскуванню шахрайських дій під законну підприємницьку діяльність та висунення вагомих аргументів на свою користь у разі викриття	86
	інше	15
6	<b>Які ознаки характеризують способи шахрайства на вторинному ринку нерухомості:</b>	
	попередня «психологічна обробка» потерпілого та формування тісного контакту з ним, з метою схилення до укладання цивільно-правової угоди щодо об'єкта нерухомості, що йому належить	95
	використання схильностей потерпілого до зловживання наркотичними засобами чи спиртними напоями, шляхом укладання угоди з особою, яка знаходиться у стані наркотичного або алкогольного сп'яніння	57
	надання переваги об'єктам нерухомості, що належать до представників «групи ризику»	56

№	Досліджувані питання	%
	отримання у різний спосіб необхідних документів для укладання подальших цивільно-правових угод	89
	вміле маскуванню шахрайських дій під законні цивільно-правові угоди та висунення вагомих аргументів на свою користь у разі викриття	87
	пряме або опосередковане сприяння вчиненню шахрайських дій з боку державних службовців, правоохоронних органів та інших осіб, які супроводжують угоди щодо нерухомості	62
	високий відсоток учинення шахрайських дій, пов'язаних із продажем частини об'єкта нерухомості, що є спільною власністю тощо	29
	інше	64
7	<b>Відомості про особу шахрая (членів злочинного угруповання):</b>	
	1) освіта: середня-спеціальна вища загальна середня освіта	10 74 16
	2) місце проживання: сільська місцевість велике місто	13 87
	3) вік: від 18 до 30 років від 30 до 40 років від 40 до 50 років після 50 років.	17 58 12 11
	4) сімейний стан: є сім'я немає сім'ї	74 26
	5) наявність судимості: є судимість немає судимості	2 98
	6) склад осіб: шахрайство вчинено двома та більше особами шахрайство вчинено трьома та більше особами	76 24
	7) стать: жіноча чоловіча	23 77

№	Досліджувані питання	%
	<i>8) професійна зайнятість:</i> особи, які займаються ріелторською діяльністю нотаріуси та державні реєстратори представники органів опіки та піклування представники ДМС представники ОСББ представники банківських установ представники пенсійних та соціальних служб інші	14 11 5 2 9 4 4 45
<b>8</b>	<b>Відомості про потерпілого:</b>	
	1) освіта: середня вища неповна середня освіта	31 45 24
	2) чи належить потерпілий до соціально незахищених верств населення: так ні	54 46
	3) стать: чоловік жінка	46 54
	4) рівень матеріального благополуччя: заможні особи особи низького рівня достатку	37 63
<b>9</b>	<b>Наявність у кримінальному провадженні плану розслідування:</b>	
	план є	98
	плану немає	2
<b>10</b>	<b>На початковому етапі розслідування шахрайства на ринку нерухомості висуваються версії щодо:</b>	
	події	98
	епізодів злочинної діяльності	96
	способу вчинення шахрайства	98
	осіб, які володіють інформацією про злочин	96
	злочинців, їх кількості, місцезнаходження та ролі кожного у вчиненні злочину	98
	інше	67

№	Досліджувані питання	%
<b>11</b>	<b>Найбільш поширені типові слідчі ситуації:</b>	
	підозрювані у шахрайстві затримані, у розпорядженні органів досудового розслідування є достатньо доказової інформації на підтвердження вчинення злочину саме цими особами	26
	підозрювані у шахрайстві затримані, у розпорядженні органів досудового розслідування не достатньо доказової інформації на підтвердження вчинення злочину саме цими особами	23
	затримано деяких злочинців, але є дані про місцезнаходження інших	28
	затримано не всіх злочинців, дані про їх місцезнаходження відсутні	10
	не затримано жодної особи, яка має причетність до злочину, однак є достатні підстави вважати, що злочин вчинено ЗГ	13
	інше	
<b>12</b>	<b>Які слідчі (розшукові), процесуальні дії проводились у справах щодо шахрайств на ринку нерухомості, вчинених злочинними угрупованнями:</b>	
	допит	100
	одночасний допит двох або більше осіб	94
	обшук	62
	огляд місця події	91
	огляд предметів та документів	98
	пред'явлення для впізнання осіб	27
	пред'явлення для впізнання предметів та документів	17
	призначення експертиз	100
	відібрання зразків для порівняльного дослідження	93
	тимчасовий доступ до речей та документів	98
	інше	86
<b>13</b>	<b>З початку злочинних дій до моменту відкриття кримінального провадження пройшов наступний час:</b>	
	менше місяця	67
	менше півроку	12
	від пів року до 1 року	15
	інше	6

№	Досліджувані питання	%
<b>14</b>	<b>Свідками у справах щодо шахрайств на ринку нерухомості, вчинених злочинними угрупованнями, виступали:</b>	
	знайомі та родичі потерпілого	71
	знайомі та родичі підозрюваного	27
	особи, які випадково стали свідками події (знаходилися у туристичній фірмі, в банківській установі, чули розмову між шахраєм та потерпілим)	457
	працівники реєстраційних служб	29
	нотаріус	49
	інші	52
<b>15</b>	<b>Одночасний допит проводився:</b>	
	між підозрюваними особами	52
	між підозрюваним та потерпілим	71
	між підозрюваним та свідками	12
	між свідками	9
<b>16</b>	<b>Де найчастіше здійснюється вилучення документів (під час обшуку або тимчасового доступу до речей та документів):</b>	
	в нотаріальній конторі	982
	в ЖЕУ	12
	в органах опіки та піклування	8
	в банківських установах	6
	в ДАБІ	32
	в ДМС України	5
	в інших місцях	56
<b>17</b>	<b>Які документи найчастіше вилучаються під час обшуків та під час тимчасового доступу до речей та документів:</b>	
	правовстановлюючі документи на об'єкти нерухомості (їх перелік залежить від способу набуття права власності на такий об'єкт)	187
	документи, що посвідчують особу	86
	доручення	154
	різноманітні свідоцтва (про шлюб, про розірвання шлюбу, про смерть)	51

№	Досліджувані питання	%
	довідки, у тому числі про склад сім'ї (з ОСББ, комунальних служб, пенсійних фондів тощо)	56
	дозволи (з органів опіки та піклування, з ДАБІ тощо)	62
	заяви до різних служб	81
	печатки та штапи, факсиміле підписів; заповнені та пусті бланки	83
	засновницькі та реєстраційні документи забудовника	39
	проектно-кошторисна документація на будівництво	41
	організаційно-розпорядча документація забудовника	41
	договори з інвесторами	38
	інше	51
<b>18</b>	<b>До обшуку залучались:</b>	
	спеціалісти-криміналісти	56
	спеціалісти з інших галузей	61
	інші	34
<b>19</b>	<b>Який порядок проведення обшуку застосовувався:</b>	
	одночасний на декількох об'єктів відразу	57
	різночасний у декількох об'єктів відразу	24
	інше	19
<b>20</b>	<b>Які результати проведення обшуку:</b>	
	позитивні	86
	негативні	14
<b>21</b>	<b>Причини негативного результату обшуку:</b>	
	недостатня підготовка	16
	витік інформації про планування обшуку	11
	порушення процесуальних вимог	19
	втручання в процес проведення обшуку сторонніх осіб	23
	недотримання криміналістичних рекомендацій щодо правил проведення відео-, фотозйомки	33
	відсутність спеціаліста (спеціалістів)	12
	інше	42
<b>22</b>	<b>Призначення експертиз:</b>	
	почеркознавчі	95
	технічні експертизи документів	99



№	Досліджувані питання	%
	комп'ютерно-технічні	11
	трасо логічні	3
	економічна експертиза	14
	судово-психіатрична	2
	експертиза відео звукозапису	1,5
	будівельно-технічна	23
	інші	7
23	<b>Який комплекс дій та заходів найчастіше входить до тактичних операцій, спрямованих на роботу із документами:</b>	
	допити потерпілих, свідків, підозрюваних, з метою встановлення механізму шахрайства на ринку нерухомості, а також отримання інформації щодо документів, які використовувалися задля досягнення злочинного умислу	100
	ОРЗ і СРД, спрямовані на встановлення осіб, у володінні яких знаходяться документи, що мають доказове значення	62
	отримання консультацій спеціалістів	62
	тимчасовий доступ до речей і документів, які мають значення для справи	98
	обшуки у співучасників ЗУ, з метою відшукання документів, які мають відношення до шахрайства	62
	використання спеціальних знань у формі залучення спеціаліста під час проведення процесуальних дій	62
	відібрання зразків для порівняльного дослідження (зразків почерку, підписів) для проведення експертизи	78
	призначення експертизи та оцінка висновків експертизи	99
	інше	56
24	<b>В якій формі чинилася протидія розслідуванню:</b>	
	застосування корупційних механізмів	41
	протидія у формі надання неправдивих свідчень	69
	приховування інформації	52
	фізичний та психологічний вплив на учасників кримінального процесу	32
	фальсифікація та знищення доказів	67
	інше	42

№	Досліджувані питання	%
25	<b>Який комплекс дій та заходів, спрямованих на подолання протидії розслідуванню:</b>	
	пред'явлення для впізнання поза візуальним спостереженням	14
	проведення допитів у режимі відеоконференції	13
	проведення НСРД шляхом використання технічних засобів контролю, прослуховування телефонних та інших розмов, візуального спостереження, з метою отримання конфіденційної інформації щодо діяльності ЗУ, намірів здійснення протидії у певній формі та відносно до певних суб'єктів	42
	здійснення заходів щодо реагування на виявлені прояви (обшуки, затримання)	62
	інше	38



*Наукове видання*

**ЧЕРЕДНИК Катерина Олегівна  
ЧАПЛИНСЬКИЙ Костянтин Олександрович**

**ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ МЕТОДИКИ  
РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА  
НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

Монографія

Верстка – Н. Ковальчук

Підписано до друку 05.02.2020 р. Формат 60x84/16.  
Папір офсетний. Гарнітура Warnock. Цифровий друк.  
Ум. друк. арк. 13,02. Наклад 300. Замовлення № 0220м-35.  
Ціна договірна. Віддруковано з готового оригінал-макета.

Видавництво і друкарня – Видавничий дім «Гельветика»  
73034, м. Херсон, вул. Паровозна, 46-а  
Телефон +38 (0552) 39 95 80,  
+38 (095) 934 48 28, +38 (097) 723 06 08  
E-mail: mailbox@helvetica.com.ua  
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи  
ДК № 6424 від 04.10.2018 р.