**Чередник Катерина Олегівна: &laquo;Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинни&shy;ми угрупованнями&raquo; (12.00.09 - кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшу- кова діяльність). Спецрада К 26.142.05 у Міжрегіональ&shy;ній академії управління персоналом**

ВІДКРИТИЙ МІЖНАРОДНИЙ УНІВЕРСИТЕТ РОЗВИТКУ ЛЮДИНИ«УКРАЇНА»

ПрАТ «ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД

«МІЖРЕГІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ»

Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису

**Чередник Катерина Олегівна**

УДК 343.98: 343.131

**ДИСЕРТАЦІЯ**

**РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ, ВЧИНЕНОГО ЗЛОЧИННИМИ УГРУПОВАННЯМИ**

12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність

(081 – «Право»)

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

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



 К.О. Чередник

Науковий керівник –

**Чаплинський Костянтин Олександрович,**

доктор юридичних наук, професор Київ – 2019

**ЗМІСТ**

[ВСТУП 20](#_TOC_250016)

РОЗДІЛ 1. НАУКОВІ ЗАСАДИ КРИМІНАЛІСТИЧНОЇ ХАРАКТЕРИСТИКИ ШАХРАЙСТВА НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ, ВЧИНЕНОГО ЗЛОЧИННИМИ УГРУПОВАННЯМИ 30

* 1. [Функціонування ринку нерухомості як сфера інтересів організованих злочинних угруповань. Предмет шахрайського посягання 30](#_TOC_250015)
	2. [Обстановка та умови вчинення шахрайства на ринку нерухомості 39](#_TOC_250014)
	3. Способи вчинення шахрайства та слідова картина 51
	4. [Характеристика особи шахрая (членів злочинного угруповання) та особливості віктимологічної поведінки потерпілих 66](#_TOC_250013)

[Висновки до розділу 1 81](#_TOC_250012)

РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ПОЧАТКОВОГО ЕТАПУ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ, ВЧИНЕНОГО ЗЛОЧИННИМИ УГРУПОВАННЯМИ 84

* 1. [Особливості початку досудового розслідування та коло обставин, що підлягають встановленню 84](#_TOC_250011)
	2. [Типові версії та планування розслідування 104](#_TOC_250010)

[Висновки до розділу 2 123](#_TOC_250009)

РОЗДІЛ 3. ТАКТИЧНІ ОПЕРАЦІЇ ПРИ РОЗСЛІДУВАННІ ШАХРАЙСТВА НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ, ВЧИНЕНОГО ЗЛОЧИННИМИ

[УГРУПОВАННЯМИ 125](#_TOC_250008)

* 1. [Теоретичні уявлення щодо проблем визначення комплексів тактичних операцій 125](#_TOC_250007)
	2. [Тактичні операції, спрямовані на встановлення ознак організованості та викриття всіх учасників злочинного угруповання 134](#_TOC_250006)
	3. [Комплекси тактичних операцій, спрямованих на вилучення, дослідження та використання документальних джерел інформації про ознаки шахрайства на ринку нерухомості 160](#_TOC_250005)
	4. [Подолання протидії та забезпечення безпеки учасникам, які потребують захисту у кримінальному провадженні 181](#_TOC_250004)

[Висновки до розділу 3 199](#_TOC_250003)

[ВИСНОВКИ 202](#_TOC_250002)

[СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 207](#_TOC_250001)

[ДОДАТКИ 233](#_TOC_250000)

.

**ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ**

ГУНП – Головне Управління Національної поліції ДМСУ Державна міграційна служба України ЄРДР – Єдиний реєстр досудових розслідувань ЗУ Злочинне угруповання

КК – Кримінальний кодекс

КПК – Кримінальний процесуальний кодекс МВС – Міністерство внутрішніх справ

ОСББ Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків ОРЗ Оперативно-розшукові заходи

СОГ – Слідчо-оперативна група СУ Слідче управління

СРД – Слідчі (розшукові) дії

НСРД – Негласні слідчі (розшукові) дії ЦК Цивільний Кодекс

**ВСТУП**

**Обґрунтування теми дослідження.** 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. 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. 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, вчинених 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 дисертаційного дослідження становлять основоположні роботи вчених, які зробили вагомий внесок у розробку методики розслідування злочинів, зокрема: В. П. Бахіна, Р. С. Бєлкіна, Є. В. Дехтярьова, В. Г. Дрозд, А. В. Іщенка, 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. Тіщенка, 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, Л. І. Аркуші, В. М. Варцаби, О. В. Головкіна, 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. Андрєєва «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 наукового дослідження.

**Зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертацію виконано відповідно до положення наказу МВС України від 16.03.2015 р.

№ 275 «Про затвердження Переліку пріоритетних напрямів наукового забезпечення діяльності органів внутрішніх справ України на період 2015– 2019 років»; Стратегії національної безпеки України, затвердженої Указом

Президента України від 26.05.2015 р. № 287/2015, затвердженого наказом МВС України від 16.03.2015 р. № 275; Концепції державної політики у сфері боротьби з організованою злочинністю, схваленої Указом Президента України від 21.10.2011 р. № 1000/2011; Основних напрямів наукових досліджень Відкритого міжнародного університету розвитку людини «Україна» на 2014–2018 рр.

**Мета і завдання дослідження.** *Метою* дисертаційного дослідження є вирішення конкретного наукового завдання з розробки методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями. Комплексність мети, її багатоплановість зумовили потребу вирішення таких *завдань*:

* здійснити порівняльний аналіз функціонування первинного і вторинного ринків нерухомості та визначити фактори, що впливають на обрання сфери інтересів злочинних угруповань;
* розкрити зміст обстановки та умов учинення шахрайства;
* окреслити типові способи шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями, а також особливості слідової картини;
* з’ясувати криміналістично вагомі ознаки злочинного угруповання та його членів, охарактеризувати особу потерпілого;
* виявити проблемні питання початку досудового розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинним угрупованням, та визначити коло обставин, що підлягають встановленню;
* розглянути особливості організації та планування розслідування у справах щодо шахрайств на ринку нерухомості, вчинених злочинними угрупованнями, та розробити систему типових версій та правил їх перевірки;
* виявити передумови розробки тактичних операцій у розслідуванні злочинів, на підставі чого сформувати типові тактичні операції, характерні для розслідування шахрайства на ринку нерухомості;
* розробити оптимальний комплекс дій для кожної тактичної операції, з огляду на проміжні та загальні завдання, та висвітлити організаційно-

тактичні особливості їх проведення.

*Об’єктом дослідження* є кримінальні процесуальні відносини, що виникають у діяльності правоохоронних органів під час розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями.

*Предмет дослідження* – розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями.

**Методи дослідження.** Відповідно до основних задач і мети дослідження, у роботі використано сукупність методів, зокрема загальнонаукові й спеціальні методи, які є засобами наукового пошуку. Основою для використання методологічної бази став діалектичний метод дослідження.

*Порівняльно-правовий метод* було використано під час дослідження порядку функціонування ринку нерухомості, а також аналізу норм кримінально-процесуального, кримінального, цивільного законодавства (підрозділи 1.1, 1.2). *Системно-структурний метод* застосовано під час класифікації способів учинення шахрайства, аналізу організаційних, правових й тактичних основ розслідування (розділи 1–3). *Функціональний метод* використано під час формування особливостей проведення тактичних операцій (розділ 3). *Статистичні* й *соціологічні методи* використано під час узагальнення результатів анкетування респондентів, аналізу матеріалів кримінальних проваджень та статистичних даних Генеральної прокуратури та МВС України (розділи 1–3). Висновки й пропозиції за темою дослідження сформульовано завдяки *методу синтезу*.

*Емпіричну основу дослідження* становлять результати аналізу судово- слідчої практики за 2009–2018 рр. Опрацьовано матеріали 196 кримінальних справ і проваджень з проблематики дослідження (Вінницька, Дніпропетровська, Харківська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Львівська, Миколаївська та Одеська області, м. Київ); дані офіційної статистичної звітності Генеральної прокуратури та МВС України за 2014– 2018 рр.; зведені результати опитувань 287 працівників правоохоронних

органів.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає в тому, що дисертаційна робота є одним із перших у вітчизняній науці комплексним монографічним дослідженням методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями, в якому сформульовано ряд наукових положень, висновків і рекомендацій, що вирізняються науковою новизною та мають важливе теоретичне й практичне значення.

Основні наукові положення, які виносяться на захист:

* + 1. Здійснення порівняльного аналізу функціонування первинного і вторинного ринків нерухомості, з урахуванням особливостей правового режиму, порядку виникнення, переходу та припинення прав власності на об’єкти нерухомості та характеристики суб’єктів, між якими виникають правовідносини, внаслідок чого встановлено фактори, що впливають на обрання певного сегменту ринку нерухомості сферою інтересів злочинних угруповань.
		2. Встановлення особливостей структурних елементів криміналістичної характеристики шахрайства на ринку нерухомості та кореляційних зв'язків між ними. З огляду на зазначене:
* визначено систему даних щодо обстановки вчинення шахрайства на ринку нерухомості через сукупність факторів об’єктивного і суб’єктивного характеру та з урахуванням просторово-часових характеристик;
* визначено предмет злочинного посягання, залежно від способу вчинення шахрайства. Предметом шахрайських дій на вторинному ринку нерухомості є нерухомість, право на яку придбається шляхом обману чи зловживання довірою. На первинному ринку нерухомості дії шахраїв спрямовані на заволодіння грошовими коштами, призначеними для будівництва;
* охарактеризовано та систематизовано на групи типові способи шахрайських дій на ринку нерухомості, покладаючи в основу такі критерії класифікації, як: 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;

1. залежно від характеру протиправного впливу на потерпілого; 7) залежно від наявності факту використання корупційних зв’язків з боку державних та правоохоронних органів;
	* з’ясовано структуру злочинного угруповання, що вчиняє шахрайства на ринку нерухомості, а також особливості його функціонування у цьому сегменті економіки. Розглянуто роль лідера (організатора), який координує функції членів ЗУ та контролює успішність здійснення злочинних операцій щодо незаконного заволодіння нерухомістю або грошима, інвестованими у будівництво. Досліджено рольові функції «рядових» виконавців ЗУ та з’ясовано перелік посадових осіб, які найчастіше мають відношення до організованої злочинної діяльності;
	* розглянуто сукупність криміналістично вагомих відомостей, що характеризують особу потерпілого, внаслідок чого встановлено, що рівень віктимної поведінки осіб, які є потерпілими від дій шахраїв на вторинному ринку нерухомості є набагато вищим, ніж на первинному.
		1. Висвітлення особливостей початку досудового розслідування, в контексті оцінки первинної інформації та прийняття аргументованого рішення про відкриття кримінального провадження за фактом шахрайства, пов’язаного із нерухомістю. Сформовано систему обставин, що підлягають встановленню, серед яких ключове місце займають: обставини та умови, що характеризують предмет злочинного посягання, механізм вчинення шахрайства та його наслідки; обставини, які характеризують особу потерпілого та осіб, які брали участь у вчиненні злочину, їх лідера; обставини, що показують роль у вчиненні шахрайства на ринку нерухомості та підтверджують винуватість кожного зі співучасників; обставини, що характеризують діяльність ЗУ та доводять ознаки організованості; кількість епізодів злочинної діяльності, наявність сукупності злочинів; корумповані

зв’язки з посадовими особами державних структур та приватних підприємств, організацій, установ; обставини, що характеризують діяльність органів виконавчої влади, установ юстиції та суб’єктів господарської діяльності, які мають відношення до правочинів із нерухомістю та ін.

* + 1. Висвітлення особливостей планування розслідування шахрайств на ринку нерухомості, вчинених ЗУ. Сформовано систему типових 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; факту знайомства потерпілого з ким-небудь із членів ЗУ; судимості членів ЗУ; фахових навичок та рівня освіченості; факту сприяння вчиненню злочинів з боку представників органів влади та місцевого самоврядування, правоохоронних органів та ін., розглянуто правила побудови і перевірки таких версій.
		2. Формування комплексу тактичних операцій, спрямованих на: встановлення ознак організованості, зокрема: «склад групи», «організатор»,

«епізод», «стійкість зв’язків», «корумповані зв’язки», «об’єднаність задуму»,

«сфера інтересів» тощо; спрямовані на викриття всіх учасників злочинного угруповання, зокрема: «співучасники», «розшук», «розшук фінансових активів»; спрямовані на роботу з документальними джерелами інформації:

«пошук документів», «вилучення документів», «дослідження документів» та ін.; спрямовані на подолання протидії розслідуванню та забезпечення безпеки учасників кримінального процесу.

* + 1. Надання низки пропозицій щодо організаційно-тактичного забезпечення проведення окремих слідчих (розшукових) дій, негласних слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів, які входять до кожної тактичної операції, та висвітлення їх специфіки.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає у тому, що викладені й аргументовані в дисертації теоретичні положення, висновки і рекомендації впроваджені та використовуються у:

* + *науковій діяльності* – для подальшого удосконалення методики

розслідування окремих видів злочинів на базі сформульованих і викладених теоретичних положень, висновків та рекомендацій (акти впровадження Університету митної справи та фінансів від 19.12.2018 р., Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ від 07.12.2018 р.);

* + *освітньому процесі* – під час викладання навчальних дисциплін

«Криміналістика», «Кримінальний процес», «Організація розслідування злочинів», «Криміналістичні засоби та методи розслідування злочинів», а також під час підготовки підручників, лекцій і навчально-методичних матеріалів, проведення практичних занять з кримінального процесу, криміналістики та оперативно-розшукової діяльності (акти впровадження Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ від 28.11.2018 р., Відкритого міжнародного університету розвитку людини

«Україна» від 04.12.2018 р.);

* + *практичній діяльності* – для удосконалення діяльності органів прокуратури та оперативних, слідчих й експертних підрозділів Національної поліції України (акти впровадження Дніпропетровської місцевої прокуратури

№ 1 Дніпропетровської області від 27.10.2017 р., Дніпропетровського НДЕКЦ МВС України від 30.10.2018 р.).

**Апробація результатів дисертації.** Основні теоретичні положення й висновки дисертації загалом та окремі її аспекти оприлюднені на науково- практичних конференціях та семінарах, зокрема на: Всеукраїнській науково- практичній конференції «Актуальні проблеми розслідування злочинів в сучасних умовах» (м. Дніпро, 2015 р.); науково-практичному семінарі

«Використання спеціальних знань у досудовому розслідуванні» (м. Дніпро, 2016 р.); науково-практичному семінарі «Актуальні проблеми розслідування кримінальних правопорушень у сфері громадської безпеки та громадського порядку» (м. Дніпро, 2017 р.); науково-практичному семінарі «Актуальні питання теорії та практики криміналістичної науки» (м. Дніпро, 2018 р.); науково-практичному семінарі «Актуальні проблеми криміналістичного забезпечення досудового розслідування» (м. Дніпро, 2018 р.).

**Публікації.** Основні результати дослідження опубліковано в одинадцяти наукових публікаціях за темою дисертації, з яких п’ять – у наукових журналах та збірниках наукових праць, визначених МОН України, як фахові видання з юридичних наук, та одна – у періодичному виданні іншої держави; у п’яти тезах доповідей на науково-практичних конференціях та семінарах.

**Структура та обсяг дисертації.** Робота складається з анотації, вступу, трьох розділів, які логічно об’єднаних у десять підрозділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації становить 268 сторінок, з них основного тексту – 187 сторінок. Список використаних джерел складається з 240 найменувань і займає 26 сторінок. 4 додатки викладено на 36 сторінках.

**ВИСНОВКИ**

У дисертації здійснено теоретичний аналіз та розв’язання наукового завдання з розробки й наукового обґрунтування методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями. 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 перешкоджали 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.

1. 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 документам, 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.

1. 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 організовують 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.

1. 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 характеризують діяльність органів виконавчої влади, установ юстиції та суб’єктів господарської діяльності тощо.

1. 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 висуваються 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.

1. 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.
2. 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.