ПРИВАТНА УСТАНОВА
«НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ПУБЛІЧНОГО ПРАВА»
МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ПОДАТКОВИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

КОРНЄВ РОМАН АНАТОЛІЙОВИЧ

УДК 343.98:343.72(477)

ДИСЕРТАЦІЯ
РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВ НА РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

12.00.09 «Кримінальний процес та криміналістика;
судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність»

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук

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

Науковий керівник: **Топчій Василь Васильович,**
доктор юридичних наук, професор,
заслужений юрист України

Київ – 2026

АНОТАЦІЯ

Корнєв Р. А. Розслідування шахрайств на ринку житла в Україні. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.09 «Кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність». – Приватна установа «Науково-дослідний інститут публічного права», Київ; Державний податковий університет, Ірпінь, 2026.

Дисертація є одним з перших в Україні комплексних досліджень теоретичних і практичних питань методики розслідування шахрайств на ринку житла, у якому сформульовано й обґрунтовано низку висновків і рекомендацій, спрямованих на підвищення ефективності діяльності правоохоронних органів за умов воєнного стану із врахуванням плану післявоєнної відбудови України.

Розроблену криміналістичну методику розслідування шахрайств на ринку житла з урахуванням специфіки умов воєнного стану та процесу післявоєнного відновлення України, яка побудована на критичному осмисленні теоретичних положень криміналістики, кримінального процесу, кримінального права та кримінології, узагальненні положень чинного законодавства й практики його реалізації правоохоронними органами й охоплює як кримінально-правові характеристики (ст. 190 КК України «Шахрайство»), так і криміналістично релевантні елементи – предмет протиправного посягання, обстановку й слідову картину події, особливості фігурантів (правопорушника та потерпілого), взаємозв’язок яких дозволяє відтворити механізм реалізації шахрайських дій, визначити тактичні підходи до збирання доказів із використанням аналітичних, інформаційних та процесуальних засобів, організувати ефективну взаємодію між слідчими, оперативними підрозділами й громадськими структурами, а також передбачити заходи з запобігання таким кримінальним протиправним.

Наголошено на праксеологічних основах криміналістичної методики розслідування шахрайств на ринку житла як потреби правоохоронної практики

до вирішення проблемних питань і спрямованості на формування рекомендацій, оскільки окремі ознаки шахрайств визначають специфіку обставин, що підлягають встановленню, планування розслідування, проведення окремих слідчих (розшукових) дій.

Проведено теоретичну класифікацію шахрайств на ринку житла шляхом виокремлення їх як системного феномена, що охоплює не лише протиправні дії, безпосередньо спрямовані на заволодіння житлом чи грошовими коштами потерпілих (ст. 190, 191, 192 КК України), але й пов'язані з ними кримінально карані діяння, що слугують способом, засобом або необхідною умовою реалізації шахрайської схеми (зокрема, ст. 209 КК України – легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом; ст. 222 КК України – шахрайство з фінансовими ресурсами; ст. 358 КК України – підроблення документів), що дало змогу комплексно осмислити структуру злочинного механізму та обґрунтувати доцільність міжгалузевого підходу до кваліфікації й розслідування зазначеної категорії кримінальних правопорушень.

Надана криміналістична характеристика шахрайств на ринку житла, яка містить систему криміналістично значущих ознак про предмет злочинного посягання, спосіб вчинення (підготовки, безпосереднього вчинення, приховування); обстановку та слідову картину; особу правопорушника та потерпілого. Важливе місце в такій характеристиці посідають взаємозв'язки слідової картини та способу вчинення, оскільки характер та їх локалізація безпосередньо визначаються діями особи (-іб), які обирають учинені злочинні дії для вчинення нових, залишаючи криміналістично значущі відображення в документах та електронних носіях, дослідження яких має найвагоміше значення для встановлення ознак події шахрайств і причетних до нього організованих груп. Проведено типологізацію осіб, які беруть участь у предикатних механізмах шахрайств на ринку житла (первинного, вторинного) з розподілом на: керівний склад (посадовці будівельних управлінь, організацій: начальники дільниць, працівники проектно-кошторисних інститутів, керівні працівники (головні інженери, механіки та інші керівники служб і підрозділів)); бухгальтерсько-

обліковий (працівники бухгалтерсько-рахункових відділів) та посередницький (менеджери будівельних і ріелторських компаній).

Обґрунтовано та деталізовано механізм вчинення шахрайств на ринку житла в умовах збройного конфлікту та воєнного стану, який охоплює поетапну схему реалізації злочинного наміру (житло – перерахування – розподіл – маскування – інтеграція грошової маси) із врахуванням особливостей незаконного обігу майна внутрішньо переміщених осіб, використання покинутих чи зруйнованих об’єктів, підроблених правовстановлюючих документів, із уточненням змістових характеристик способів вчинення протиправних дій, а також класифікацією застосовуваних технологій злочинної діяльності (прості та складні) залежно від стадій її реалізації – підготовки, безпосереднього вчинення та приховування.

Надана характеристика обставин, що підлягають встановленню на початковому етапі розслідування шахрайств на ринку житла (предмет злочинного посягання; особа злочинця та потерпілого; визначення характеру та розміру шкоди; виявлення та закріплення слідів; встановлення зв’язків з іншими правопорушеннями) шляхом проведення комплексу пов’язаних єдиним тактичним задумом організаційних (контрольних) заходів, зокрема вилучення (шляхом тимчасового доступу або обшуку) й огляду документації; ініціювання проведення ревізії (аудиту, службових та інших перевірок) суб’єктів житлово-будівельної діяльності.

Науково обґрунтовано доцільність застосування методу криміналістичної розвідки (Forensic intelligence) як інноваційного напряму розвитку сучасної криміналістики, що ґрунтується на системному зборі, обробці, інтеграції та аналітичному використанні криміналістичної інформації, отриманої з криміналістичних баз даних, серійних методик, слідової інформації з місця події, а також даних, зібраних за допомогою відеоаналітики (VideoAnalytics), із залученням сучасних інформаційно-пошукових технологій (OSINT, Python), аналітичних платформ (Big Data, FACE Recognition та ін.) і засобів штучного інтелекту, що дозволяє автоматизовано моделювати шахрайські схеми,

ідентифікувати підозрюваних, відслідковувати фінансові потоки та формувати новий рівень доказової аналітики, спрямованої на підвищення ефективності розслідування шахрайств, зокрема на ринку житла, в умовах високої динаміки злочинності та інформаційного перевантаження.

Виокремлені процесуальні завдання на початковому етапі розслідування шахрайств на ринку житла, спрямовані на виявлення, огляд, вилучення та забезпечення збереження документів й інших матеріальних носіїв інформації на підставі проведення комплексу слідчих (розшукових) дій: огляд, обшук, допит (свідків, підозрюваних, потерпілих), одночасний допит двох чи більше допитаних осіб, призначення експертиз (судово-бухгалтерська, фінансово-економічна, почеркознавча, техніко-криміналістична, комп'ютерно-технічна, будівельно-технічна).

Запропонований алгоритм залучення до кримінального провадження спеціалістів (бухгалтерів, аудиторів, ревізорів, економістів, нотаріусів, оцінщиків та ін.) для отримання необхідних консультацій, а також призначення судово-економічних експертиз на основі результатів проведених (ініційованих на проведення) ревізій та інших перевірок, що надає змогу правильно поставити запитання експертові, визначитися з призначенням інших видів експертиз або надати рекомендації щодо проведення процесуальних дій, спрямованих на виявлення, вилучення та дослідження предметів і документів з ознаками речових доказів.

Розроблені наукові рекомендації щодо виявлення, огляду, вилучення та забезпечення збереження документів й інших матеріальних носіїв інформації на підставі проведення комплексу слідчих (розшукових) дій, тимчасового доступу до речей і документів, витребування документів, висновків ревізій та актів перевірок

Ключові слова: житло, шахрайство, криміналістична характеристика, кримінальне провадження, розслідування, взаємодія, слідча (розшукова) дія, спеціальні знання, інформаційно-аналітичне забезпечення, криміналістична профілактика.

SUMMARY

Korniev R. A. Investigation of Fraud in the Housing Market in Ukraine. – Qualifying scientific work on the rights of the manuscript.

The dissertation for obtaining the degree of Candidate of Law Sciences on the specialty 12.00.09 – Criminal Procedure and Forensics; Judicial Expertise; Operational Search Activities. – Private Institution «Research Institute of Public Law», Kyiv; State Tax University, Irpin, 2026.

The dissertation is one of the first comprehensive studies in Ukraine to address the theoretical and practical aspects of the methodology for investigating fraud in the housing market. It presents and substantiates a range of conclusions and recommendations aimed at improving the effectiveness of law enforcement activities under martial law, taking into account Ukraine's post-war reconstruction plan.

A forensic methodology for investigating fraud in the housing market has been developed, taking into account the specific conditions of martial law and Ukraine's post-war recovery. The methodology is based on a critical examination of the theoretical provisions of criminalistics, criminal procedure, criminal law and criminology, as well as a synthesis of current legislation and its application by law enforcement agencies. It encompasses both criminal law characteristics (Art. 190 of the Criminal Code of Ukraine, «Fraud») and elements relevant to forensic investigation: the property targeted by the offence, the circumstances and pattern of traces left by the incident, and the characteristics of the persons involved (the offender and the victim). The interrelationships between these elements make it possible to reconstruct the mechanism of fraudulent conduct, determine tactical approaches to evidence collection using analytical, information and procedural tools, organise effective cooperation between investigators, operational units and civil society organisations, and develop measures to prevent such criminal offences.

Emphasis is placed on the praxeological foundations of the forensic methodology for investigating fraud in the housing market, particularly its responsiveness to the needs of law enforcement practice and its focus on developing recommendations to address practical problems. The specific characteristics of fraud

determine the circumstances to be established, the planning of the investigation and the conduct of individual investigative (search) actions.

A theoretical classification of fraud in the housing market has been developed by conceptualising it as a systemic phenomenon encompassing not only unlawful acts directly aimed at obtaining victims' housing or funds (Arts. 190, 191 and 192 of the Criminal Code of Ukraine), but also related criminal offences that serve as a method, means or necessary condition for implementing a fraudulent scheme. These include, in particular, the legalisation (laundering) of proceeds of crime (Art. 209 of the Criminal Code of Ukraine), fraud involving financial resources (Art. 222) and document forgery (Art. 358). This approach has enabled a comprehensive understanding of the structure of the criminal mechanism and substantiated the appropriateness of an approach drawing on different branches of law to the legal classification and investigation of this category of criminal offences.

The criminalistic characteristics of fraud in the housing market have been outlined as a system of forensically significant features relating to the property targeted by the offence; the method of commission, including preparation, execution and concealment; the circumstances and pattern of traces; and the characteristics of the offender and the victim. Particular importance is attached to the relationship between the pattern of traces and the method of commission, since the nature and location of traces are directly determined by the actions of persons who use previously committed criminal acts to facilitate further offences. Such conduct leaves forensically significant traces in documents and on electronic storage media, the examination of which is crucial to establishing the circumstances of fraud and identifying the organised groups involved. A typology has been developed for persons involved in the predicate mechanisms of fraud in the primary and secondary housing markets. It distinguishes managerial personnel, including officials of construction departments and organisations, site managers, employees of design and cost-estimation institutes, and senior personnel such as chief engineers, chief mechanics and other heads of services and divisions; accounting personnel, including employees of accounting departments; and intermediaries, including managers of construction and real estate companies.

The mechanism of committing fraud in the housing market during armed conflict and under martial law has been substantiated and described in detail. It comprises a phased sequence for implementing criminal intent: housing – transfer of funds – distribution – concealment – integration of funds. This sequence takes into account the specific features of unlawful transactions involving the property of internally displaced persons, the use of abandoned or destroyed properties, and forged title documents. The characteristics of the methods used to commit unlawful acts have been clarified, and the techniques of criminal activity have been classified as simple or complex according to the stages of preparation, execution and concealment.

The circumstances to be established at the initial stage of investigating fraud in the housing market have been characterised. They include the property targeted by the offence, the characteristics of the offender and the victim, the nature and extent of the damage, the detection and preservation of traces, and links with other offences. These circumstances are established through a set of organisational and oversight measures coordinated within a single tactical plan, including the seizure of documentation through temporary access or a search, its examination, and the initiation of financial inspections, audits, internal inquiries and other checks concerning entities engaged in housing construction.

The appropriateness of using forensic intelligence as an innovative direction in the development of modern criminalistics has been scientifically substantiated. This approach is based on the systematic collection, processing, integration and analytical use of forensic information obtained from forensic databases, methods for analysing crime series, traces recovered from incident scenes, and data collected through video analytics. It involves the use of modern information retrieval technologies and tools, including OSINT and Python, analytical platforms and technologies such as Big Data and facial recognition, and artificial intelligence tools. Their application enables the automated modelling of fraudulent schemes, the identification of suspects, the tracing of financial flows and the development of more advanced evidence analysis aimed at improving the effectiveness of fraud investigations, particularly in the housing market, amid rapidly changing crime patterns and information overload.

Procedural tasks at the initial stage of investigating fraud in the housing market have been identified. They focus on detecting, examining, seizing and preserving documents and other physical information media through a coordinated set of investigative (search) actions and the commissioning of expert examinations. These include inspection, search, questioning of witnesses, suspects and victims, simultaneous questioning of two or more persons previously questioned, and forensic accounting, financial and economic, handwriting, forensic document, computer and construction engineering examinations.

An algorithm has been proposed for involving specialists, including accountants, auditors, financial inspectors, economists, notaries and appraisers, in criminal proceedings to provide the necessary consultations, and for commissioning forensic economic examinations based on the results of completed or initiated financial inspections and other checks. This algorithm facilitates the proper formulation of questions for experts, the determination of whether other types of expert examinations are required, and the development of recommendations for procedural actions aimed at detecting, seizing and examining objects and documents bearing indications of physical evidence.

Scientific recommendations have been developed for detecting, examining, seizing and preserving documents and other physical information media through a coordinated set of investigative (search) actions, temporary access to objects and documents, and requests for documents, financial inspection findings and inspection reports.

Keywords: housing, fraud, criminalistic characteristics, criminal proceedings, investigation, cooperation, investigative (search) action, specialised knowledge, information and analytical support, forensic crime prevention.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Корнєв Р.А. Особа злочинця як елемент криміналістичної характеристики шахрайства на ринку житла в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. №8. С. 602-606. URL: https://lsej.org.ua/8_2020/154.pdf

2. Корнєв Р.А. Особливості сфери будівництва житла як об'єкту криміналістичного дослідження. *Право і суспільство*. 2021. № 6. С. 398-403. URL: https://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2021/6_2021/59.pdf

3. Корнєв Р.А. Обстановка вчинення та типова характеристика потерпілих від шахрайства на ринку житла в Україні. *KELM (Knowledge, Education, Law, Management)*. 2022. № 7. С. 430–434. URL: https://kelmczasopisma.com/ua/viewpdf/14017

4. Корнєв Р.А. Шахрайство на ринку житла як об'єкт криміналістичного вивчення. *Право та державне управління*. 2022. № 3. С. 522-527. URL: https://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/3_2022/81.pdf

5. Корнєв Р.А. Предмет та типові сліди вчинення шахрайства на ринку житла. *Право та державне управління*. 2022. № 4. С. 427-433. URL: https://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/4_2022/63.pdf

6. Корнєв Р.А. Криміналістичні особливості проведення огляду під час розслідування шахрайств на ринку житла. *Пріоритетні напрямки розвитку правової системи України*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 14–15 листоп. 2021 р. Київ: НДІ публічного права, 2021. С. 34–36.

7. Корнєв Р.А. Особливості допиту при розслідуванні шахрайств на ринку житла. *Взаємодія публічного та приватного права: сучасні проблеми та виклики*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 21–22 лют. 2022 р. Київ: НДІ публічного права, 2022. С. 39–41.

8. Корнєв Р.А. Інформаційно-аналітичне забезпечення та профілактична діяльність у структурі методики розслідування шахрайств на ринку житла. *Науково-практичні засади розвитку юридичної науки на сучасному етапі*

державотворення: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 15–16 лют. 2023 р. Київ: НДІ публічного права, 2023. С. 17–20.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ 3
ВСТУП 4
РОЗДІЛ 1. КРИМІНАЛІСТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ШАХРАЙСТВ НА РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ 15
1.1. Шахрайство на ринку житла як об’єкт криміналістичного вивчення 15
1.2. Предмет, обстановка та сліди вчинення шахрайств 29
1.3. Способи вчинення шахрайств на ринку житла 47
1.4. Характеристика особи злочинця та потерпілого 73
Висновки до розділу 1 93
РОЗДІЛ 2. ПОЧАТКОВИЙ ЕТАП РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВ НА РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ 96
2.1. Обставини, що підлягають встановленню під час розслідування шахрайств на ринку житла 96
2.2. Взаємодія органів досудового розслідування із іншими суб’єктами під час розслідування шахрайств на ринку житла 120
2.3. Інформаційно-аналітичне забезпечення та профілактична діяльність у структурі методики розслідування шахрайств на ринку житла 146
Висновки до розділу 2 159
РОЗДІЛ 3. ПРОВЕДЕННЯ ПРОЦЕСУАЛЬНИХ ДІЙ ПІД ЧАС РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВ НА РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ 163
3.1. Огляд та обшук 166
3.2. Допит 184
3.3. Призначення експертиз 197
Висновки до розділу 3 218
ВИСНОВКИ 222
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 229
ДОДАТКИ 255

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ЄРДР – Єдиний державний реєстр судових рішень

НСРД – негласні слідчі (розшукові) дії

ПК України – Податковий кодекс України

СРД – слідчі (розшукові) дії

ФФБ – фонд фінансування будівництва

ЦК України – Цивільний кодекс України

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. З набуттям незалежності Україна постала перед глобальними викликами в безпековому секторі. Ситуацію ускладнює комплекс проблем, серед яких економічні, соціальні, політичні, військові та інші надзвичайні події, які суттєво впливають на характер злочинності в країні, зокрема змінюється її структура, механізми злочинної поведінки та, відповідно, способи вчинення кримінальних правопорушень. Переформатування ринку житла в Україні до стандартів європейської моделі ринкових відносин обумовило появу нових цивільних і господарсько-правових відносин. Значною мірою цьому посприяло законодавче закріплення основних засад децентралізації й дерегуляції, запровадження нових підходів до регуляторної діяльності забудовників, інвестиційних компаній та інших суб'єктів, що діють на такому ринку. Водночас недостатній рівень правової освіченості громадян – учасників обігу житла, а також висока ринкова вартість об'єктів нерухомості створили підґрунтя для вчинення низки кримінальних правопорушень, у структурі яких чільне місце займають шахрайства на первинному та вторинному ринках.

До того ж в умовах воєнного стану такі процеси набули особливої гостроти, що зумовлено як послабленням державного контролю в ряді регіонів, так і активізацією злочинної діяльності, зокрема у сфері обігу житла, де зросли ризики заволодіння майном внутрішньо переміщених осіб, військовослужбовців, спадкоємців загиблих та ін. Упродовж 2020–2025 рр. внесено до Єдиного реєстру досудових розслідувань приблизно 7 тис. кримінальних правопорушень, а направлено до суду з обвинувальним актом – лише майже 1 тис. Кожне друге-третє таке шахрайство багатоепізодне, із значною кількістю потерпілих у кримінальних провадженнях, заподіює збитки у великих та особливо великих розмірах, водночас кількість виявленого ще на стадії підготовки до вчинення за останні роки зменшилась майже втричі (28–42 %). Викликає також занепокоєння закриття кримінальних проваджень і щорічне зростання (в середньому +8 %) кількості тих, у яких не ухвалено підсумкового рішення. Системність і сталість

шахрайств на ринку житла, відсутність сучасних методик розслідування (підтвердили 92 % опитаних правоохоронців) реально загрожує повоєнному відновленню країни.

Теоретичним підґрунтям дисертаційного дослідження стали праці вітчизняних учених-криміналістів: Т. В. Авер'янової, Ю. П. Аленіна, Л. І. Аркуші, В. П. Бахіна, В. К. Весельського, А. Ф. Волобуєва, В. І. Галагана, В. Г. Гончаренка, І. В. Гори, В. А. Журавля, І. І. Когутича, О. І. Козаченка, О. Н. Колесніченка, А. М. Кислого, В. О. Коновалової, В. С. Кузьмічова, Є. Д. Лук'янчикова, Г. А. Матусовського, М. В. Салтевського, Р. Л. Степанюка, В. В. Тіщенка, Л. Д. Удалової, Ю. М. Чорноус, В. Ю. Шепітька, М. Г. Щербаковського, В. В. Юсупова та ін.

Безпосередньо практичні аспекти розслідування шахрайств у сфері будівництва досліджували: М. Г. Богуславський, К. М. Бруссо, А. В. Вавриш, П. О. Григорович, А. П. Запотоцький, С. В. Князєв, О. Є. Користін, А. В. Микитчик, В. П. Мороз, С. І. Ніколаюк, Н. О. Опанасенко, Н. В. Павлова, І. М. Попова, Д. Б. Санакоєв, О. В. Смаглюк, А. В. Сорочан, О. О. Сухачов, О. В. Таран, С. С. Трач, К. О. Чаплинський, С. С. Чернявський, К. О. Чередник та ін.

Напрацювання зазначених та інших учених мають вагоме значення, становлять фундаментальну основу для наукових досліджень, однак в умовах воєнного стану, післявоєнної відбудови, істотного оновлення законодавства й розширення правозастосовної практики така проблематика набула особливої актуальності та потребує невідкладного комплексного наукового осмислення. Зокрема, зміна тактики й алгоритмів здійснення криміналістичної та іншої процесуальної діяльності зумовлена специфічними віктимізаційними ознаками потерпілих, оскільки останні воліють не зволікати з придбанням житла у зв'язку із втратою його внаслідок збройного конфлікту, а так само намагаються швидко віднайти найм у зв'язку з вимушеним внутрішнім переміщенням, чим, власне, і користуються злочинці, використовуючи шахрайські механізми, що вже адаптовані до новацій у ринкових відносинах, із застосуванням маскування під

здійснення цивільно-правових угод, створенням фіктивних фірм, використанням технічних засобів, конвертаційних центрів тощо. Такі обставини свідчать про актуальність обраної теми дисертаційного дослідження, її науково-теоретичну та практичну значимість.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами. Дисертацію виконано відповідно до Стратегії національної безпеки України (Указ Президента України від 14 вересня 2020 р. № 392/2020), Національної стратегії у сфері прав людини (Указ Президента України від 24 березня 2021 р. № 119/2021), Національної стратегії сприяння розвитку громадянського суспільства в Україні на 2021–2026 роки (Указ Президента України від 27 вересня 2021 р. № 487/2021), Стратегії економічної безпеки України на період до 2025 року (Указ Президента від 11 серпня 2021 р. № 347/2021), Плану заходів з післявоєнного відновлення та розвитку України (Указ Президента України від 21 квітня 2022 року № 266/2022), Національної економічної стратегії на період до 2030 року (постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2021 р. № 179).

Тему дисертації затверджено рішенням Вченої ради Приватної установи «Науково-дослідний інститут публічного права» від 22 грудня 2015 року (протокол № 6).

Мета і завдання дослідження. *Метою* роботи є розроблення криміналістичних положень і практичних рекомендацій, спрямованих на вдосконалення розслідування шахрайств на ринку житла в умовах збройного конфлікту. Для досягнення поставленої мети передбачено вирішення таких *завдань*:

– надати характеристику шахрайствам на ринку житла як об'єкту криміналістичного вивчення;

– розкрити зміст основних елементів криміналістичної характеристики шахрайств на ринку житла – предмета протиправного посягання; обстановки та слідової картини кримінального правопорушення;

– систематизувати способи вчинення шахрайств на ринку житла;

– визначити криміналістично значущі ознаки особи злочинця та

потерпілого;

– виокремити обставини, що підлягають встановленню на початковому етапі розслідування;

– запропонувати способи взаємодії слідчих зі співробітниками оперативних підрозділів та іншими суб'єктами;

– з'ясувати особливості інформаційно-аналітичного забезпечення й профілактичної діяльності під час розслідування шахрайств на ринку житла;

– розкрити порядок та особливості проведення огляду й обшуку під час розслідування шахрайств на ринку житла;

– охарактеризувати процесуальні й тактичні особливості проведення допиту під час розслідування таких кримінальних правопорушень;

– з'ясувати специфіку призначення судових експертиз у кримінальних провадженнях цієї категорії.

Об'єкт дослідження – правовідносини, що виникають на ринку житла, та діяльність органів досудового розслідування під час виявлення й розслідування кримінальних правопорушень у цій сфері.

Предмет дослідження – розслідування шахрайств на ринку житла в Україні.

Методи дослідження. Для досягнення поставленої мети, виконання обумовлених нею завдань, забезпечення наукового обґрунтування результатів дослідження використано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів, які застосовуються в юридичній науці. Зокрема, *логіко-юридичний* – сприяв доктринальному аналізу нормативно-правового регулювання сфери житла, діяльності контрольно-ревізійних, наглядових та правоохоронних органів (підрозділи 1.1, 2.2); *діалектичний* і *формально-логічний* – дали змогу розглянути всі питання теми в динаміці, сприяли розумінню об'єкта дослідження в частині поєднання науки та праксеологічної діяльності відповідних уповноважених учасників кримінального провадження (розділи 2–3); *структурно-функціональний* – дав нагоду розкрити зміст основних елементів криміналістичної характеристики шахрайств на ринку житла (підрозділи 1.2,

1.4); *системний* – дав змогу надати характеристику шахрайствам на ринку житла, а також систематизувати типові способи (технології) вчинення таких кримінальних правопорушень (підрозділи 1.1, 1.3); *контент-аналізу* – використано в межах узагальнення способів взаємодії слідчих зі співробітниками оперативних підрозділів та іншими суб'єктами, а також залучення спеціаліста до розслідування, використання як доказів матеріалів, отриманих за результатами проведення судових експертиз (підрозділи 2.2, 3.1); *моделювання* – у межах розкриття особливостей проведення окремих слідчих (розшукових) дій (СРД), а саме огляду, обшуку, допиту (підрозділи 3.1); *прогностичний метод* дав змогу сформулювати перспективи інформаційно-аналітичного забезпечення та профілактичної діяльності в структурі методики розслідування шахрайств на ринку житла за умов збройного конфлікту та воєнного стану (підрозділ 3.2); *статистичний* – для аналізу вивчених матеріалів кримінальних проваджень, результатів анкетування (розділи 1–3, додатки); *соціологічні* (*анкетування, інтерв'ювання, опитування*) – для вивчення думок практичних працівників, матеріалів слідчої та судової практики (розділи 1–3).

Емпіричну базу дослідження становлять результати вивчення 170 кримінальних проваджень за ст. 190 Кримінального кодексу (КК) України, що були розглянуті судами в 2020–2025 роках з усіх регіонів країни; зведені дані анкетування 85 прокурорів, 299 працівників Національної поліції України (159 слідчих, 140 оперативних працівників) в окремих областях; 150 – працівників Державної аудиторської служби України та Державної інспекції архітектури та містобудування України; статистичні та аналітичні дані Офісу Генерального прокурора, МВС України, Національної поліції України, Державної судової адміністрації України, Державної аудиторської служби України, Державної архітектурно-будівельної інспекції України (нині – Державна інспекція архітектури та містобудування України), Державної служби фінансового моніторингу України, Національного агентства України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів (АРМА), органів місцевого самоврядування, а також власний

досвід роботи автора в органах кримінальної юстиції.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дисертація є одним із перших в Україні комплексних питань формування методологічних засад розслідування шахрайств на ринку житла, спрямованих на підвищення ефективності діяльності правоохоронних органів в умовах збройного конфлікту й воєнного стану, а також забезпечення виконання плану післявоєнної відбудови України. У роботі обґрунтовано низку нових концептуальних положень, висновків і рекомендацій, зокрема:

вперше:

– розроблено криміналістичну методику розслідування шахрайств на ринку житла з урахуванням специфіки умов воєнного стану та процесу післявоєнного відновлення України, яка побудована на критичному осмисленні теоретичних положень криміналістики, кримінального процесу, кримінального права та кримінології, узагальненні положень чинного законодавства й практики його реалізації правоохоронними органами й охоплює як кримінально-правові характеристики (ст. 190 КК України «Шахрайство»), так і криміналістично релевантні елементи – предмет протиправного посягання, обстановку й слідову картину події, особливості фігурантів (правопорушника та потерпілого), взаємозв’язок яких дає змогу відтворити механізм реалізації шахрайських дій, визначити тактичні підходи до збирання доказів із використанням аналітичних, інформаційних і процесуальних засобів, організувати ефективну взаємодію між слідчими, оперативними підрозділами й громадськими структурами, а також передбачити заходи із запобігання таким кримінальним протиправним діям;

– обґрунтовано та деталізовано механізм вчинення шахрайств на ринку житла в умовах збройного конфлікту та воєнного стану, який охоплює поетапну схему реалізації злочинного наміру (житло – перерахування – розподіл – маскування – інтеграція грошової маси) із врахуванням особливостей незаконного обігу майна внутрішньо переміщених осіб, використання покинутих чи зруйнованих об’єктів, підроблених правовстановлювальних документів із уточненням змістових характеристик способів вчинення протиправних дій, а

також класифікацією застосовуваних технологій злочинної діяльності (прості та складні) залежно від стадій її реалізації – підготовки, безпосереднього вчинення та приховування;

– науково обґрунтовано доцільність застосування методу криміналістичної розвідки (Forensic intelligence) як інноваційного напряму розвитку сучасної криміналістики, що ґрунтується на системному зборі, обробці, інтеграції та аналітичному використанні криміналістичної інформації, отриманої з криміналістичних баз даних, серійних методик, слідової інформації з місця події, а також даних, зібраних за допомогою відеоаналітики (VideoAnalytics), із залученням сучасних інформаційно-пошукових технологій (OSINT, Python), аналітичних платформ (Big Data, FACE Recognition та ін.) і засобів штучного інтелекту, що дає змогу автоматизовано моделювати шахрайські схеми, ідентифікувати підозрюваних, відслідковувати фінансові потоки та формувати новий рівень доказової аналітики, спрямованої на підвищення ефективності розслідування шахрайств, зокрема на ринку житла, в умовах високої динаміки злочинності та інформаційного перевантаження;

удосконалено:

– теоретичну класифікацію шахрайств на ринку житла через виокремлення їх як системного феномена, що охоплює не лише протиправні дії, безпосередньо спрямовані на заволодіння житлом чи грошовими коштами потерпілих (ст. 190, 191, 192 КК України), але й пов’язані з ними кримінально карані діяння, що слугують способом, засобом або вагомою умовою реалізації шахрайської схеми (зокрема, ст. 209 КК України – легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом; ст. 222 КК України – шахрайство з фінансовими ресурсами; ст. 358 КК України – підроблення документів), що дало змогу комплексно осмислити структуру злочинного механізму й обґрунтувати доцільність міжгалузевого підходу до кваліфікації та розслідування зазначеної категорії кримінальних правопорушень;

– зміст і структурно-логічні зв’язки елементів криміналістичної характеристики шахрайств на ринку житла з акцентом на системний

взаємозв’язок способу вчинення та слідової картини, оскільки їх характер і структура зумовлюються конкретними діями суб’єктів у сфері нерухомості, які використовують попередньо вчинені шахрайські дії як інструмент для реалізації наступних кримінальних протиправних діянь, залишаючи водночас криміналістично значущі відображення в документах, електронних носіях і цифрових слідах, що мають ключове значення для встановлення обставин, передбачених ст. 91 КПК України;

– типологізацію осіб, які беруть участь у предикатних механізмах шахрайств на ринку житла (первинного, вторинного) з розподілом на: керівний склад (посадовці будівельних управлінь, організацій: начальники дільниць, працівники проєктно-кошторисних інститутів, керівні працівники (головні інженери, механіки та інші керівники служб і підрозділів); бухгалтерсько-обліковий (працівники фінансово-рахункових відділів) та посередницький (менеджери будівельних і ріелторських компаній);

– напрями взаємодії слідчих з оперативними працівниками в межах слідчо-оперативних груп; проведенні процесуальних дій; виконанні доручень слідчого; здійсненні взаємного обміну інформацією;

дістало подальшого розвитку:

– наукові основи криміналістичної методики розслідування шахрайств на ринку житла як потреби правоохоронної практики до вирішення проблемних питань і спрямованості на формування рекомендацій, оскільки окремі ознаки шахрайств визначають специфіку обставин, що підлягають встановленню, планування розслідування, проведення окремих СРД;

– криміналістична характеристика шахрайств на ринку житла, яка містить систему криміналістично значущих ознак про предмет злочинного посягання, спосіб вчинення (підготовки, безпосереднього вчинення, приховування); обстановку та слідову картину; особу правопорушника й потерпілого;

– характеристика обставин, що підлягають встановленню на початковому етапі розслідування злочинів, пов’язаних із шахрайством на ринку житла, зокрема: предмета злочинного посягання, особи злочинця та потерпілого,

характеру й розміру заподіяної шкоди, слідів шахрайств, а також зв’язки з іншими правопорушеннями – із визначенням оптимального комплексу тактичних дій щодо їхнього встановлення (вилучення документів шляхом обшуку або тимчасового доступу, ініціювання ревізій, аудитів, службових перевірок тощо), що в своїй сукупності сприяє підвищенню ефективності виявлення, фіксації доказів кримінальної діяльності;

– алгоритм залучення до кримінального провадження спеціалістів (бухгалтерів, аудиторів, ревізорів, економістів, нотаріусів, оцінщиків та ін.) для отримання відповідних консультацій з метою призначення судово-економічних експертиз на основі результатів проведених (ініційованих на проведення) ревізій та інших перевірок, що дає змогу правильно поставити запитання експертові, визначитися з призначенням інших видів експертиз або надати рекомендації щодо проведення процесуальних дій, спрямованих на виявлення, вилучення та дослідження предметів і документів з ознаками речових доказів;

– процесуальні завдання на початковому етапі розслідування шахрайств на ринку житла, спрямовані на виявлення, огляд, вилучення й забезпечення збереження документів та інших матеріальних носіїв інформації на підставі проведення комплексу СРД: огляд, обшук, допит (свідків, підозрюваних, потерпілих), одночасний допит двох чи більше допитаних осіб, призначення експертиз (судово-бухгалтерська, фінансово-економічна, почеркознавча, техніко-криміналістична, комп’ютерно-технічна, будівельно-технічна);

– наукові рекомендації щодо виявлення, огляду, вилучення й забезпечення збереження документів та інших матеріальних носіїв інформації на підставі проведення комплексу СРД, тимчасового доступу до речей і документів, витребування документів, висновків ревізій та актів перевірок, а також одночасного допиту двох чи більше раніше допитаних підозрюваних з метою з’ясування причин розбіжностей у їхніх показаннях.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані висновки й пропозиції впроваджено та можуть бути використані в:

– *законотворчій діяльності* – під час підготовки змін до чинного законодавства України (довідка Комітету Верховної Ради України з питань правоохоронної діяльності від 29 квітня 2026 року № 147д9/9-04);

– *практичній діяльності* – з метою розроблення та вдосконалення відомчих нормативно-правових актів, підготовки посібників, методичних рекомендацій (довідка Адвокатського об'єднання «ЮС ФОРТІС» від 25 березня 2026 року № 25/03-3);

– *науково-дослідній сфері* – обґрунтовані положення можуть бути використані в подальших наукових дослідженнях у сфері кримінального процесуального права (акти впровадження Державного податкового університету від 28 жовтня 2025 року та Національної академії внутрішніх справ від 18 листопада 2024 року);

– *освітньому процесі* – для проведення різних форм занять зі студентами денної та заочної форм навчання за такими навчальними дисциплінами: «Судові та правоохоронні органи», «Кримінальне процесуальне право України», «Криміналістика» (акти впровадження Державного податкового університету від 25 квітня 2025 року та Національної академії внутрішніх справ від 18 листопада 2024 року).

Апробація результатів дисертації. Основні положення й висновки оприлюднено на міжнародних науково-практичних конференціях, зокрема: «Пріоритетні напрямки розвитку правової системи України» (м. Київ, 14–15 листопада 2021 р.); «Взаємодія публічного та приватного права: сучасні проблеми та виклики» (м. Київ, 21–22 лютого 2022 р.); «Науково-практичні засади розвитку юридичної науки на сучасному етапі державотворення» (м. Київ, 15–16 лютого 2023 р.).

Публікації. Основні положення та висновки, що сформульовані в дисертації, відображено у восьми наукових публікаціях, серед яких чотири статті – у виданнях, внесених МОН України до переліку наукових фахових видань з юридичних наук, одна – у закордонному юридичному виданні, три – у збірниках тез наукових доповідей, оприлюднених на міжнародних науково-практичних

конференціях.

Структура та обсяг дисертації. Робота складається із анотації, переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів, що містять десять підрозділів, висновків, списку використаних джерел (243 найменувань на 26 сторінках) та чотирьох додатків на 17 сторінках. Повний обсяг дисертації становить 271 сторінку, із них основний текст – 228 сторінок.

РОЗДІЛ 1.
КРИМІНАЛІСТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ШАХРАЙСТВ НА РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

1.1. Шахрайство на ринку житла як об’єкт криміналістичного вивчення

Відповідно до ст. 47 Конституції України, кожен має право на житло [72]. В умовах нових викликів, спричинених широкомасштабною збройною агресією, питання забезпечення житлом набуває особливої актуальності у контексті відбудови зруйнованих або пошкоджених житлових кварталів та об’єктів критичної інфраструктури. Сфера житлового будівництва демонструє тенденції до якісного й кількісного зростання, що, однак, супроводжується низкою системних ризиків. Зокрема, низький рівень правової обізнаності громадян – учасників цивільного обороту у сфері житлових правовідносин – у поєднанні з високою ринковою вартістю об’єктів нерухомості формує сприятливе середовище для зловживань, шахрайства та інших протиправних дій. Це, своєю чергою, спричиняє зростання інтересу з боку злочинних елементів до житла як об’єкта права власності, що може бути використаний для незаконного збагачення. Крім того, за аналітичними звітами Світового банку, саме житлова галузь, поряд із енергетикою та житлово-комунальним господарством, належить до секторів з найнижчим рівнем прозорості, що додатково актуалізує потребу в запровадженні ефективних механізмів правового та антикорупційного контролю [242].

Злочинність у сфері обігу нерухомого майна має виразні криміногенні характеристики, що обумовлюються рядом особливих ознак. Серед них варто виокремити постійну змінюваність умов і способів вчинення злочинних посягань, використання нетипових, унікальних механізмів протиправного заволодіння об’єктами нерухомості (що не є характерним для інших секторів

економіки), складність правової кваліфікації таких діянь, а також значний рівень суспільної небезпеки, що охоплює всі верстви населення. Зазначені обставини формують підвищений кримінологічний ризик, пов’язаний з функціонуванням ринку нерухомості, особливо в умовах відновлення зруйнованого житлового фонду внаслідок збройної агресії.

Ринок нерухомості, як система економіко-правових відносин, традиційно поділяється на такі сегменти: земельний ринок; ринок житла; ринок комерційної нерухомості (будівель і споруд невиробничого призначення); ринок промислової нерухомості (виробничих будівель і споруд) [116, с. 13]. На думку М. В. Коваленка та Л. М. Радванської, ринок нерухомості слід розглядати як систему відносин – як безпосередніх, так і опосередкованих – між продавцями й покупцями (користувачами), що функціонує на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення об’єктів, специфіки їх правового режиму, природних властивостей та родових ознак. При цьому зазначена система підпорядковується закономірностям розвитку як товарного, так і фінансового ринків [64, с. 11].

Водночас інші дослідники визначають ринок нерухомості як сукупність механізмів, за допомогою яких відбувається передача прав на власність та пов’язаних з нею інтересів, установлюються ціни й відбувається розподіл простору між конкуруючими формами землекористування [220].

За критерієм можливості використання приміщення для проживання, об’єкти нерухомості поділяються на житлові та нежитлові [30, с. 91]. Житлові приміщення мають відповідати архітектурно-будівельним, санітарно-гігієнічним та іншим вимогам, встановленим законодавством і нормативно-технічною документацією; мають бути прийняті в експлуатацію спеціальною комісією; зареєстровані органами місцевого самоврядування як житлові [29, с. 67; 200, с. 19].

У процесі правового визначення житлових та нежитлових приміщень як окремих об’єктів цивільного обороту виникає проблема їх індивідуалізації, тобто встановлення меж таких об’єктів у просторі, що є необхідною умовою

для здійснення державної реєстрації прав. Згідно зі ст. 178 Цивільного кодексу України, визначення об'єкта нерухомості базується на принципі самостійної цивільної оборотоздатності, яка передбачає можливість участі об'єкта в цивільному обороті як окремого майнового комплексу [192, с. 75].

У цивільному праві житло трактується як різновид нерухомого майна, що має певне функціональне призначення – забезпечення умов для постійного проживання фізичної особи. Відповідно до ст. 379 ЦК України, житлом фізичної особи визнаються житловий будинок, квартира або інше приміщення, що призначені та придатні для постійного проживання. Статті 380–382 ЦК України встановлюють ознаки відповідних об'єктів: житловий будинок – будівля капітального типу, що відповідає законодавчим і нормативним вимогам; садиба – комплекс, який включає земельну ділянку, житловий будинок, господарські будівлі та інженерні комунікації; квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, придатне для постійного проживання. Згідно зі ст. 179 ЦК України, житло розглядається як об'єкт цивільних прав, щодо якого можуть виникати права та обов'язки на підставах, визначених законодавством [146, с. 72; 221].

Поняття «жиле приміщення» використовується двояко. По-перше, як узагальнююче, розглядаючи будинок, квартиру, їх частини, тобто як різновиди жилих приміщень. По-друге, у вузькому розумінні, як частина, одиниця будинку чи квартири [192, с. 94]. Тобто, практично житлом є приміщення, що відповідає низці формальних вимог, зумовлених житловим призначенням зазначеного виду нерухомості [182, с. 4].

У контексті правовідносин, пов'язаних з житлом, поняття «обіг житла» доцільно розглядати у двох взаємопов'язаних площинах: по-перше, як гносеологічні етапи еволюції правових уявлень про обіг житлової нерухомості; по-друге, як стадії становлення та розвитку обігу житла як об'єкта майнових прав. Історичний аналіз зазначеного феномену свідчить про наявність низки послідовних етапів формування житлового ринку в Україні, кожен із яких має власну правову, економічну та криміногенну специфіку:

латентний етап (до 1990 року) – охоплює період перебування України у складі СРСР, коли функціонування ринку житла було переважно тіньовим. Законодавчо дозволеними були лише угоди щодо купівлі-продажу приватних будинків, тоді як операції з квартирами у багатоквартирних будинках здійснювалися через фіктивні правочини, у т.ч. за схемами «нерівноцінного обміну з доплатою», фіктивних шлюбів тощо. Ринок житла, як такий, практично не існував, а реалізація житлових прав відбувалась поза межами формалізованого правового регулювання; доприватизаційний етап (приблизно з 1990 р.) – характеризувався відсутністю усталених процедур укладення правочинів щодо житла. Недосконаліть правового регулювання унеможливлювала ефективне функціонування цивільного обороту житлової нерухомості; приватизаційний етап (починаючи з 1992 р.) – відзначався масовою та безоплатною передачею житлових об'єктів у приватну власність, що стало підґрунтям для формування первинного ринку житла. Цей період супроводжувався дефіцитом житлового фонду, поступовим зростанням вартості об'єктів житла, розвитком інфраструктури житлового ринку, проте також – підвищеним ризиком зловживань у сфері відчуження житла; кризовий етап (приблизно з 1998 р.) – супроводжувався зниженням вартості житла, однак водночас спостерігалося збільшення кількості укладених правочинів. Цей період позначений загальним економічним спадом, фінансовою кризою, неефективним реформуванням державної політики у сфері будівництва, що негативно вплинуло на стан будівельної галузі загалом [51, с. 89]; етап стабілізації (приблизно з 2001 р.) – характеризувався суттєвим підвищенням цін на житло, зростанням попиту, збільшенням кількості операцій з нерухомістю, формуванням основних інституцій інфраструктури житлового ринку. Було відпрацьовано порядок укладення договорів, визначено типи та реквізити правочинів; етап будівництва (приблизно з 2002 р.) – розпочався активний розвиток будівельних компаній, орієнтованих на зведення багатоповерхових житлових будинків із подальшим продажем квартир. Одночасно з цим спостерігалося зростання шахрайських схем, пов'язаних із

діяльністю так званих «будівельних пірамід»; земельний етап (приблизно з 2004 р.) – позначився збільшенням обсягу земель, виділених під багатоповерхове житлове будівництво. Земля стала ключовим інструментом розвитку первинного житлового ринку, а також джерелом конфліктів та зловживань у сфері містобудівної документації; етап стагнації (2008–2014 рр.) – був наслідком глобальної фінансової кризи. Відзначався падінням попиту на житло, зменшенням кількості угод, відносною стабілізацією або навіть зниженням цін, а також уповільненням будівельної активності; сучасний етап (з 2014 р. до сьогодні) – триває подальший розвиток житлових правовідносин. В умовах збройного конфлікту зростає кількість об'єктів нового будівництва, зокрема в регіонах, які приймають внутрішньо переміщених осіб. Водночас спостерігається суттєве зростання попиту на оренду житла, що призводить до активізації шахрайських схем, пов'язаних з підробкою правовстановлюючих документів, подвійним продажем об'єктів, укладенням фіктивних договорів оренди тощо.

Упродовж періоду незалежності України було ухвалено значну кількість законодавчих і підзаконних нормативно-правових актів, спрямованих на врегулювання різноманітних аспектів інвестиційної, господарсько-виробничої, інжинірингової, дозвільної та контрольної діяльності у сфері житлового будівництва. Зокрема, регламентовано порядок інвестування у будівництво, встановлено засади державного контролю за дотриманням містобудівного законодавства, визначено види юридичної відповідальності за порушення зобов'язань та правових заборон у цій сфері [180, с. 29].

Водночас законодавче регулювання залишається фрагментарним і міждисциплінарним, адже правовідносини у сфері житлового будівництва охоплюють норми низки галузей права: цивільного права – регулює підрядні та субпідрядні відносини, постачання й транспортування будівельних матеріалів; адміністративного права – охоплює порядок одержання дозвільних документів на проведення будівельних робіт, погодження проєктної документації; фінансового права – визначає засади фінансування та

інвестування у будівництво; земельного права – регулює порядок виділення земельних ділянок під забудову; трудового права – стосується правового регулювання праці архітекторів, інженерів та інших фахівців; кримінального права – передбачає відповідальність за кримінальні правопорушення у сфері будівництва; екологічного права – враховує необхідність дотримання вимог щодо охорони навколишнього природного середовища тощо.

Аналіз основних етапів еволюції ринку житла дає змогу констатувати тісний взаємозв'язок між економічною динамікою, вартісними параметрами об'єктів житлової нерухомості та поширеними видами злочинних посягань. Особливої актуальності набувають прояви шахрайства в різноманітних формах, що є наслідком системної корумпованості окремих представників контролюючих органів, які нерідко вступають у тіньову змову з суб'єктами господарювання будівельного сектору.

Відповідно до ч. 1 ст. 190 КК України, шахрайство визначається як заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою [97]. Згідно з п. 17 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про злочини проти власності»*, обман – це повідомлення потерпілому завідомо неправдивих відомостей або умисне приховування істотних обставин; зловживання довірою – це недобросовісне використання довірчих відносин, сформованих між винною особою та потерпілим. В обох випадках обов'язковою ознакою шахрайства є добровільна передача потерпілим майна або прав на нього. У разі, коли потерпіла особа через вік, психічний або фізичний стан, чи інші об'єктивні причини не могла усвідомлювати значення своїх дій або керувати ними, така передача не може визнаватися добровільною, що виключає наявність шахрайства у класичному розумінні [173].

Окрему увагу вимагає аналіз механізму зловживання довірою у сфері житлового будівництва, що виникає на ґрунті цивільно-правових договірних відносин. Йдеться про поширену практику шахрайських дій, вчинених учасниками організованих злочинних груп. Такі суб'єкти на початкових

етапах будівництва виконують окремі зобов'язання за договором (зокрема, здійснюють закупівлю будівельних матеріалів, зводять декілька поверхів об'єкта тощо), формуючи у потерпілих інвесторів уявлення про сумлінне виконання контракту, однак згодом – без наміру завершити будівництво чи передати об'єкт – фактично припиняють виконання решти договірних зобов'язань, привласнюючи залучені кошти [126, с. 37].

На думку опитаних працівників правоохоронних органів, на відміну від попередніх періодів, сучасний етап розкриття та розслідування шахрайства у сфері житлової нерухомості характеризується значними ускладненнями. Аналіз отриманих емпіричних даних свідчить про наявність низки об'єктивних і суб'єктивних чинників, що істотно перешкоджають ефективному кримінальному переслідуванню таких правопорушень. До найпоширеніших з них респонденти віднесли: виявлення факту вчинення шахрайства через значний проміжок часу, що уможливлює ретельне приховування слідів кримінального правопорушення (74% опитаних); маскування шахрайських дій під легітимні цивільно-правові відносини, зокрема на підготовчому етапі, коли укладаються договори інвестування, попереднього продажу або спільної діяльності. Такі дії зазвичай реалізуються за чітко продуманим планом із розподілом ролей між співучасниками (81%); встановлення стійких корупційних зв'язків між членами організованих угруповань і представниками органів державної влади, місцевого самоврядування, керівництва фінансових установ, нотаріусами та іншими посадовими особами, що забезпечує злочинцям певну «правову недоторканність» (69%); недосконаліть, фрагментарність і суперечливість чинного законодавства, що регулює функціонування ринку житла, порядок фінансування будівництва, інвестування та державного нагляду (55%); відсутність у правоохоронних органів уніфікованих методик, алгоритмів, галузевих інструкцій та сучасних практичних рекомендацій щодо виявлення та розслідування таких кримінальних правопорушень (42%) (додатки Б, В).

До наведеного переліку доцільно додати також наявність тіньових політичних і бізнесових «лобістів», які захищають інтереси будівельних шахраїв, унеможливлюючи проведення належних перевірок, блокуючи підготовку експертних висновків і створюючи перешкоди у діяльності слідчих, прокурорів та інших уповноважених осіб. Така інституціалізація корупційного «дахування»« житлових афер істотно ускладнює їх припинення на початкових стадіях.

Системність, організованість і сталість злочинних схем у сфері житлової нерухомості дозволяють стверджувати, що такий вид шахрайства набуває ознак загрози економічній та соціальній безпеці держави. Водночас громадська думка у більшості випадків сприймає подібні афери не лише як правопорушення, а насамперед як свідчення слабкості, корумпованості та неефективності державної влади, зокрема її правоохоронного і судового сегментів. Це, у свою чергу, підриває легітимність держави, знижує рівень правової культури та зміцнює відчуття правової незахищеності серед населення.

Розглядаючи шахрайство на ринку житла як об’єкт криміналістичного вивчення, необхідно виходити з розуміння термінологічної специфіки цієї сфери. Використання таких понять, як *«будівництво»*, *«забудовник»*, *«страхова компанія»*, *«ринок житла»*, *«обіг житла»* тощо, вимагає їх чіткого розмежування, оскільки від точності дефініцій залежить не лише кваліфікація кримінальних правопорушень, а й адекватність методики їх виявлення, розслідування та запобігання.

У нормативно-правових актах термін *«будівництво»* трактується багатопланово. Зокрема, ним охоплюються: спорудження нового об’єкта, реконструкція, розширення, добудова, реставрація, ремонт існуючих споруд, виконання монтажних робіт [160]; усі види будівельних робіт, включно із земляними, монтажними, демонтажними, реставраційними роботами, капітальним і поточним ремонтом, знесенням будівель, а також спорудженням виробничих і цивільних об’єктів [181]; складова комплексу робіт, пов’язаних

із формуванням об’єкта архітектури [152]; нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт об’єкта будівництва [170].

На думку О. П. Віхрова, законодавче розуміння будівництва охоплює широкий спектр дій, спрямованих на створення, оновлення чи вдосконалення об’єктів нерухомості як виробничого, так і невиробничого призначення, що входять до складу основних фондів економіки [28, с. 120]. У п. 1 Порядку виконання будівельних робіт також зазначається, що до будівельних робіт належать роботи з нового будівництва, реконструкції, технічного переоснащення, реставрації та капітального ремонту діючих об’єктів [34].

Поняття *«угода з житлом»* виступає складовою частиною ширшого терміна *«обіг житла»*, хоча й не є з ним тотожним за обсягом. Це зумовлено тим, що житло може набувати статусу об’єкта обігу не лише внаслідок укладення правочинів (наприклад, договору купівлі-продажу), але й через процедуру приватизації, передачу в спадщину, участь у будівництві (інвестування тощо).

Поняття *«ринок житла»* і *«обіг житла»* характеризують одне й те саме суспільне явище, однак з різних позицій. Якщо *ринок житла* визначає сферу дії – економіко-правовий простір, у межах якого здійснюються операції з житловими об’єктами, то *обіг житла* фокусується на самій дії – юридично значимих трансакціях щодо переходу прав на житлову нерухомість. У криміналістичному сенсі ці поняття слугують критерієм для розмежування груп кримінальних правопорушень [183, с. 6].

Зокрема, існують два ключових підходи: кримінальні правопорушення, пов’язані з обігом житла – злочинні посягання, що виникають у процесі використання правових інструментів обігу житла, інфраструктури ринку (договори, фінансування, страхування тощо). Це, передусім, шахрайство, зловживання довірою, службове підроблення, легалізація доходів, одержаних злочинним шляхом; кримінальні правопорушення проти житла як об’єкта – кримінальні правопорушення, вчинювані з метою заволодіння житловою площею без використання легальних правових механізмів (вимагання,

незаконне заволодіння майном, вбивства, підроблення документів, рейдерські схеми). У цьому випадку житло є лише предметом посягання, але не елементом правового механізму.

Формально ринок житла поділяється на первинний і вторинний.Первинний ринок житла включає об’єкти, які ще не були оформлені у власність, зокрема, новозбудовані або незавершені житлові будинки. Основними постачальниками об’єктів на первинному ринку виступають будівельні компанії, а також органи державної влади, які беруть участь у приватизації чи розподілі житлового фонду Вторинний ринок житла охоплює житлові об’єкти, що вже перебувають у приватній власності, відчужуються фізичними чи юридичними особами шляхом укладення договорів купівлі-продажу, дарування, обміну тощо [205].

Згідно з аналітичними оцінками фахівців первинного ринку нерухомості, забудовники класифікуються за масштабами діяльності на три основні категорії:

– великі оператори, що реалізують масштабні житлові проєкти та контролюють близько 60% ринку;

– середні компанії, які паралельно ведуть один-два масштабні проєкти (приблизно 25% ринку);

– дрібні оператори, що зосереджені на зведенні одного або двох житлових об’єктів (до 15% ринку).

З огляду на рівень фінансових ризиків та правовий захист інвесторів, експертне середовище вважає найбільш безпечними для фізичних осіб дві моделі інвестування в житлове будівництво:

- укладання договору про участь у фонді фінансування будівництва (ФФБ) відповідно до положень Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003 р.) [174];
- придбання цільових облігацій, емітованих під конкретний об’єкт будівництва.

Загалом, на первинному ринку існує кілька найбільш поширених схем інвестування у житло:

1. *Участь у фонді фінансування будівництва (ФФБ)*

Ця схема передбачає укладання договору між інвестором (довірителем) і управителем ФФБ. Згідно з умовами договору, управитель приймає кошти інвестора в управління, спрямовуючи частину на фінансування будівництва відповідно до встановлених правил, тоді як інша частина коштів залишається в його управлінні. Після надходження коштів управитель закріплює за інвестором конкретний об’єкт інвестування та видає відповідне свідоцтво про участь у ФФБ [112, с. 33–34].

2. *Укладення договору про пайову участь у будівництві*

Цей вид договору ґрунтується на досягненні згоди між забудовником та інвестором (пайовиком), відповідно до якої забудовник зобов’язується у встановлений строк побудувати багатоквартирний житловий будинок, отримати дозвіл на введення його в експлуатацію та передати інвестору об’єкт інвестування. Інвестор, у свою чергу, зобов’язується сплатити визначену в договорі грошову суму.

3. *Договір купівлі-продажу майнових прав*

За цією схемою одна сторона (продавець) продає іншій стороні (покупцеві) майнові права на майбутній об’єкт нерухомості. Після завершення будівництва та введення об’єкта в експлуатацію, покупець реалізує зазначені права шляхом оформлення акта приймання-передачі, державної реєстрації права власності та отримання відповідного правовстановлюючого документа (свідоцтва про право власності на нерухоме майно).

4. *Інвестиційний договір*

У межах інвестиційного договору забудовник бере на себе зобов’язання організувати спорудження об’єкта будівництва, забезпечити його введення в експлуатацію, закріпити за інвестором конкретний об’єкт інвестування та передати його після завершення будівництва. Інвестор, своєю чергою,

зобов’язується профінансувати будівництво на умовах, визначених у договорі, в передбаченому обсязі та у встановлені строки [126, с. 31–33].

Натомість, ринок вторинного житла складають об’єкти житла, що перебувають у приватній власності (як юридичних, так і фізичних осіб) [189, с. 16–29]. Так, на вторинному ринку, 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 [221; 155].

У межах криміналістичного аналізу шахрайства на ринку житла доцільним є комплексне осмислення обігу житла як єдиного процесу, що охоплює як первинний, так і вторинний ринки. Такий підхід дозволяє системно визначити етапи обігу житла, які мають значення для кваліфікації кримінальних правопорушень, ідентифікації способів їх вчинення та побудови алгоритмів розслідування.

виникнення об’єкта ринку житла – це стадія, на якій з’являється або юридично оформлюється об’єкт нерухомості, що потенційно може стати предметом обігу. Важливо наголосити, що житло може фактично існувати, але не бути об’єктом ринку (наприклад, неприватизована квартира), або навпаки – ще не бути збудованим, але вже брати участь в інвестиційних правочинах (наприклад, при інвестуванні в будівництво). Оформлення статусу об’єкта ринку може відбуватись у процесі приватизації або на підставі дозволів на забудову;

придбання майнових прав фізичними особами на житло, яке ще не існує як об’єкт фізичного середовища, але вже виступає об’єктом ринку (переважно через укладення інвестиційних угод). На цьому етапі відбувається державна реєстрація прав на об’єкт первинного ринку;

укладення договору оренди житла, який фіксує правовідносини щодо тимчасового користування житлом без передачі права власності;

укладення попередніх договорів, спрямованих на підготовку до основної угоди відчуження (купівлі-продажу, дарування, обміну тощо), за якими настає юридичний результат у момент їх підписання;

укладення правочинів із відкладеним юридичним наслідком, таких як договори спадкування чи довічного утримання;

укладення основного договору відчуження житла, тобто передача прав власності на житло на підставі нотаріально оформленого договору.

Таким чином, ринок житлової нерухомості охоплює всі стадії правовідносин, пов’язаних зі створенням, передачею, використанням і відчуженням об’єктів житла. Ці стадії різняться за характером документообігу, режимом правового регулювання, участю контрольних органів та рівнем криміногенних ризиків.

Об’єктом шахрайства у цій сфері виступають суспільні відносини, що виникають у зв’язку з будівництвом, введенням в експлуатацію, оформленням, передачею та набуттям прав власності на житло, включно із залученням інвестиційних коштів фізичних і юридичних осіб. Предметом злочинного посягання є кошти інвесторів (покупців, орендарів), що передаються управителям, забудовникам або іншим особам для реалізації об’єкта нерухомості.

Ключовою ознакою шахрайства, згідно з ч. 1 ст. 190 КК України, є добровільність передачі коштів, яка у цьому випадку є фіктивною, оскільки ґрунтується на введенні потерпілої особи в оману або використанні надмірної довірливості.

До основних учасників ринку житла, що виступають суб’єктами або співучасниками правовідносин, належать:

- продавці – власники житла;
- покупці – особи, які набувають права власності, включаючи інвесторів (фізичних і юридичних осіб, у т.ч. іноземних);

- нотаріуси – здійснюють нотаріальне посвідчення правочинів та реєстрацію прав;
- посередники – ріелтори, юридичні фірми, оцінювачі, страхові компанії, рекламні агентства, біржі нерухомості;
- банки – через іпотечні механізми та фінансування;
- державні органи – регулятори ринку, установи, що ведуть облік, розподіляють об’єкти державного житлового фонду, забезпечують нормативно-правове регулювання.

Ключові криміналістичні ознаки шахрайства у сфері житла:

- Специфічний об’єкт посягання – сфера житла, що передбачає багатосторонні інвестиційно-правові відносини;
- Спеціальний суб’єкт – організатори шахрайства зазвичай діють від імені фірм-забудовників, керуючих компаній або посередницьких структур;
- Імітація легальної діяльності – включає створення зовнішньої видимості будівництва (купівля будматеріалів, зведення поверхів, демонстрація макетів), у той час як реального наміру завершити будівництво немає;
- Корупційне прикриття – тісна взаємодія з посадовими особами органів державної влади, нотаріусами, банкірами тощо;
- Масштабність збитків – як правило, завдаються збитки у великих та особливо великих розмірах, що ускладнює відшкодування та притягнення винних до відповідальності [176, с. 22].

Проблематика шахрайства на ринку житла має комплексний, міжгалузевий характер, що потребує взаємодії норм цивільного, адміністративного, кримінального, фінансового та містобудівного законодавства. Незважаючи на ухвалення регулятивних актів, український ринок житла залишається нестабільним, із високим рівнем тінізації та корупційних ризиків. Унаслідок цього перед правоохоронними органами постає завдання вдосконалення тактики розслідування, запровадження

ефективних методик виявлення та документування шахрайських схем, а також підвищення кваліфікації оперативних працівників і слідчих.

1.2. Предмет, обстановка та сліди вчинення шахрайств

Одним із базових елементів криміналістичної характеристики шахрайства у сфері житлової нерухомості в Україні виступає предмет злочинного посягання. У науковій юридичній літературі під предметом кримінального правопорушення розуміють матеріальні об’єкти, на які безпосередньо спрямовані протиправні дії особи, що, своєю чергою, спричиняють порушення суспільних відносин, охоронюваних кримінальним законом [90]. З’ясування предмета посягання має важливе значення для розмежування складів суміжних кримінальних правопорушень, оскільки дозволяє точно ідентифікувати характер дій винної особи. Крім того, характеристика предмета може мати кваліфікуюче значення – залежно від його властивостей та вартості вона здатна впливати на визначення обставин, які пом’якшують або обтяжують відповідальність, а в окремих випадках – підвищувати тяжкість кримінального правопорушення, трансформуючи його в категорію особливо тяжких [120, с. 185].

Обґрунтованою видається позиція О. Л. Мусієнка, який у межах дослідження теоретичних аспектів розслідування шахрайських діянь виділяє низку чинників, що визначають вибір злочинцем предмета протиправного посягання. Зокрема, серед таких чинників автор виокремлює: спосіб вчинення шахрайства, що обирається правопорушником: більшість злочинних схем передбачають заволодіння саме грошовими коштами як універсальним засобом розрахунку та обміну; економічна доцільність – предмет шахрайства обирається з урахуванням його актуальної ринкової або номінальної вартості, що забезпечує максимальну вигоду при мінімальному ризику; споживча цінність об’єкта – злочинці зазвичай націлені на ті речі чи ресурси, які мають для них практичну корисність або можуть бути швидко реалізовані [118, с. 72].

Таким чином, визначальним чинником у виборі предмета злочинного посягання є не лише його вартісні характеристики, а й можливість оперативного використання або конвертації набутих матеріальних благ, що забезпечує швидке отримання неправомірної вигоди.

Водночас низка дослідників пропонує розширене розуміння предмета злочинного посягання, включаючи до його складу не лише матеріальні речі, а й інші об’єкти об’єктивної реальності. Так, зокрема, П. П. Андрушко обґрунтовує доцільність віднесення до предмета кримінального правопорушення нематеріальних явищ, таких як інформація або енергія, за умови, що вони мають зовнішнє вираження або потенційно можуть його набути, тобто бути сприйнятими органами чуттів людини. На думку вченого, предметами окремих кримінальних правопорушень, передбачених нормами Кримінального кодексу України, можуть бути об’єкти права інтелектуальної власності, прямо зазначені у диспозиціях відповідних статей [4, с. 34–35].

Подібну позицію займає й М. М. Панов, який також включає до кола можливих предметів кримінального посягання не лише речі матеріального світу (наприклад, майно, документи тощо), а й реально існуючі об’єкти або явища, з приводу яких або у зв’язку з якими вчиняється протиправна дія. Зокрема, йдеться про інформацію або процеси її обігу, які набувають кримінально-правового значення у межах відповідних складів кримінальних правопорушень [134, с. 17].

Таким чином, у сучасному кримінально-правовому дискурсі простежується тенденція до переосмислення традиційних уявлень про предмет кримінального правопорушення, що зумовлює необхідність урахування як матеріальних, так і нематеріальних складових під час кваліфікації кримінальних правопорушень, зокрема у сфері економіки, інтелектуальної власності та інформаційних технологій.

Слід звернути увагу, що у п. 3 постанови Пленуму Верховного Суду «Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності» від 25 грудня 1992 р. № 12 зазначалося наступне: «Предметом шахрайства є не тільки майно, а й право на нього (надання права вимагати виконання зобов’язань,

документи, які надають право на отримання майна, тощо) [172]. Пізніше у постанові «Про судову практику у справах про злочини проти власності» від 06 листопада 2009 р. № 10 також було визначено, що предметом злочинів проти власності є майно, яке має певну вартість і є чужим для винної особи: речі (рухомі й нерухомі), а також право на майно та дії майнового характеру [173].

На нашу думку, предметом злочинного посягання у межах досліджуваної категорії виступають об’єкти житлової нерухомості (житло) та матеріальні цінності, похідні від прав на нерухомість. Проте, з урахуванням фізичних властивостей зазначених об’єктів, посягання на них можливе не у всіх формах, характерних для кримінальних правопорушень проти власності. Зокрема, фізичні характеристики житла унеможливлюють його викрадення в традиційних формах, таких як крадіжка, грабіж чи розбій, оскільки нерухомість не може бути винесена з місця її розташування.

Аналіз ст. 190 КК України свідчить про те, що предметом шахрайського посягання законодавець визнає не лише саме майно, а й право на нього. Це дозволяє розглядати житло як об’єкт посягання через привласнення правомочностей власника, які надалі можуть бути використані для отримання неправомірної вигоди [122].

Як зазначає Н. В. Павлова, лише набувши формального права на житло, зловмисник отримує можливість надалі реалізовувати його через укладення цивільно-правових угод і отримувати з цього прибуток. При цьому, грошові кошти також можуть виступати предметом шахрайства у кримінальних провадженнях, пов’язаних із відчуженням житлової нерухомості, однак за умови, що правопорушник заволодіває грошима, не набуваючи при цьому права на житло. Подібне часто трапляється у випадках укладення правочинів із навмисним закладенням умов, які дають змогу надалі визнати договір недійсним у судовому порядку. У таких випадках дії злочинця спрямовані не на заволодіння житлом, а на присвоєння різниці між інвентаризаційною вартістю, вказаною у договорі, та фактично отриманими ним коштами, що зазвичай не фіксуються в офіційних документах [132].

Крім того, грошові кошти, що передаються в межах інвестиційних або попередніх угод, також виступають предметом посягання при вчиненні шахрайських дій у сфері обігу житлової нерухомості.

На основі аналізу наукових джерел, матеріалів слідчої та судової практики, до типових предметів шахрайських посягань у цій сфері слід віднести:

- житлові об’єкти (квартири, будинки, кімнати);
- грошові кошти або позикові інвестиції фізичних осіб – інвесторів у національній та іноземній валюті;
- бюджетні кошти, передбачені в межах державних житлових програм соціального спрямування.

У контексті грошових коштів варто зазначити, що національна валюта України охоплює грошові знаки, які перебувають в обігу як законний платіжний засіб, а також кошти на рахунках у банках, депозитах і вкладах у межах території України. Іноземною валютою визнаються грошові знаки, що мають статус платіжного засобу в інших країнах, кошти в грошових одиницях іноземних держав або міжнародних розрахункових одиницях, які зберігаються в банківських установах за межами України [232, с. 462].

Залежно від форми існування, грошові кошти поділяються на:

- готівкові, що включають банкноти і монети в обігу, у тому числі ті, що підлягають обміну, але тимчасово вилучені з обороту (крім банківських металів, дорожніх чеків тощо);
- безготівкові, які охоплюють кошти на рахунках, депозитах, у вигляді державних цінних паперів або корпоративних активів (акцій інвестиційних фондів тощо) [166]. Такі кошти обертаються без фізичного переміщення шляхом:

1. банківських переказів між рахунками платника та отримувача;
2. взаємозаліків зустрічних вимог без залучення готівкових засобів [142, с. 79–80].

Таким чином, предметом шахрайства у сфері житлової нерухомості можуть виступати як права на об’єкти нерухомого майна, так і грошові активи,

що використовуються у процесі їх набуття, фінансування чи відчуження, включно з бюджетними ресурсами та інвестиційними внесками громадян.

Як зазначила Н. О. Опанасенко (з чим ми погоджуємся), шахраї надають перевагу формі безготівкових розрахунків, у тому числі використовуючи платіжні термінали та системи Internet-банкінгу (online-технології дистанційного банківського обслуговування). Сучасні інформаційні банківські технології використовуються шахраями з метою прискорення інвестиційних розрахунків, що сприяє оперативності їх злочинної діяльності при заволодінні грошовими коштами інвесторів [126, с. 51].

Обстановка вчинення кримінального правопорушення у сфері житлової нерухомості перебуває в тісному взаємозв'язку з іншими елементами криміналістичної характеристики шахрайства, зокрема з предметом посягання, способом його реалізації та слідами кримінального правопорушення. Саме обстановка, як комплекс умов і факторів, що склалися на момент та в місці вчинення діяння, визначає вибір конкретного способу вчинення кримінального правопорушення, оскільки останній значною мірою залежить від реальної ситуації та може змінюватися залежно від динаміки розвитку злочинної події. Інформація про обстановку кримінального правопорушення має суттєве значення для побудови повноцінної криміналістичної характеристики, оскільки дає змогу отримати дані про інші структурні елементи кримінального правопорушення й виконує функцію узагальнюючого чинника, який сприяє інтеграції окремих ознак у єдину аналітичну модель. У межах обстановки, що супроводжує вчинення шахрайства, часто проявляються особистісні характеристики злочинця, які можуть істотно впливати на її формування. Ступінь пристосування правопорушника до зовнішніх умов варіюється: у більшості випадків злочинці ретельно адаптують свої дії до конкретної ситуації, обираючи час, місце, спосіб взаємодії з потерпілими та документообіг. Лише в поодиноких випадках посягання здійснюється без урахування особливостей обстановки, що, як правило, свідчить про низький рівень підготовленості або імпульсивний характер дій.

Таким чином, аналіз обстановки вчинення шахрайства на ринку житла дозволяє не лише деталізувати механізм кримінального правопорушення, а й виявити слідову картину, реконструювати логіку дій злочинця, ідентифікувати мотиви та забезпечити ефективне планування тактики СРД [87, с. 69–70].

Як зазначає В. В. Тіщенко, знання обстановки кримінального правопорушеннядозволяє слідчому будувати версії щодо злочинця, механізму кримінального правопорушення, цілей і мотивів [211, с. 69–70]. На думку К. М. Бруссо, одним із ключових складників обстановки вчинення шахрайських кримінальних правопорушень у сфері житлової нерухомості є умови функціонування житлово-будівельних підприємств, установ та організацій. Саме організаційне середовище, в якому відбувається реалізація будівельних та інвестиційних проектів, часто створює передумови для підготовки, вчинення та приховування протиправних дій. У цьому контексті обстановка кримінального правопорушення не обмежується лише фізичним простором чи об’єктивними умовами, а включає й комплекс суб’єктивних чинників, пов’язаних із професійною компетентністю працівників, їх особистісним ставленням до виконання посадових обов’язків, а також наявністю чи відсутністю належного контролю з боку керівництва та державних регуляторів [20, с. 67]. Таким чином, низький рівень професійної підготовки, формальне ставлення до службових завдань, толерування порушень у межах внутрішньої культури організації можуть виступати чинниками, що сприяють або уможливлюють вчинення шахрайських дій. Відповідно, аналіз внутрішньої інституційної обстановки є важливим напрямом у встановленні механізму правопорушення та виявленні причин і умов, що сприяли його вчиненню.

На думку К. О. Чередник, при формуванні поняття *обстановки вчинення кримінального правопорушення* доцільно виходити з інформативного критерію, який враховує потенційний вплив відповідних чинників на хід досудового розслідування. Зокрема, до таких чинників слід віднести:

- обставини та умови, що передували вчиненню правопорушення;
- обставини, які сприяли або, навпаки, перешкоджали його реалізації;

- обставини, що свідчать про заздалегідь сплановану підготовку і пристосування середовища до вчинення кримінального правопорушення;
- фактори, які вплинули на вибір способу, засобів вчинення кримінального посягання, а також на визначення жертви;
- характер взаємодії суб'єктів, залучених до реалізації злочинної схеми;
- просторово-часові умови вчинення кримінального правопорушення.

При цьому, говорячи про «умови», необхідно враховувати не лише ситуативні характеристики, а й макрорівневі фактори, зокрема:

- вплив чинного законодавства, що регулює обіг об'єктів нерухомості;
- специфіку набуття права власності на житло в межах первинного і вторинного ринків;
- механізми залучення інвестицій у сферу будівництва та відповідні ризики для вкладників;
- організаційні умови діяльності установ і служб, які супроводжують житлові правочини (нотаріальні контори, агентства, банки тощо) [227, с. 26].

У разі успішного заволодіння правом на майно, особа отримує юридично закріплену можливість розпоряджатися об'єктом житлової нерухомості, що фактично їй не належить, чим завдається шкода справжньому власнику. При цьому дії винного не завжди спрямовані на заволодіння самим об'єктом. Наприклад, злочинець може реалізовувати економічну вигоду лише з права користування, не маючи на меті фактичне набуття чи утримання майна [36].

Дослідження кримінальних проваджень засвідчують, що в понад 82% випадків предметом шахрайства у сфері житлової нерухомості були об'єкти, розташовані у містах з чисельністю населення понад 80 тисяч осіб. Основними факторами, які цьому сприяють, є:

- висока ринкова вартість нерухомості в обласних центрах;
- насичене інформаційне середовище через функціонування великої кількості агентств нерухомості;
- розвиненість цивільно-правових інструментів у великих містах;

- висока щільність грошового обігу у фінансових та промислових центрах (додаток Б).

З метою введення інвесторів в оману та незаконного заволодіння їхніми коштами, шахраї нерідко створюють розгалужене рекламно-інформаційне середовище. Для цього вони активно застосовують засоби медіа (радіо, YouTube, онлайн-реклама), створюють офіційно виглядаючі веб-сайти, на яких розміщують детальну інформацію про компанію-забудовника, її структуру, вигідні умови придбання житла, відомості про уявні нагороди та досягнення. Особливу увагу надають візуальній складовій, зокрема розміщують фотографії нібито вже збудованих житлових комплексів або об’єктів, що лише плануються до реалізації [126, с. 85–86].

Узагальнюючи наведене, слід підкреслити, що будь-яке шахрайське посягання у сфері житла завжди має конкретну обстановку вчинення, яка включає просторово-часові параметри. У випадку з житловим шахрайством, ці параметри мають тривалий і розтягнутий у часі характер, що пов’язано зі складністю механізму вчинення правочинів щодо житла. Процес зазвичай починається зі збирання документів, продовжується нотаріальним посвідченням договору та державною реєстрацією, і завершується отриманням майнової вигоди (житла, грошей тощо) [176, с. 7].

Вивчення кримінальних проваджень свідчить, що в 75,7% випадків вчинення шахрайства щодо відчуження житла відбувалося в декількох місцях. Для вторинного ринку основним місцем події часто виступають нотаріальні контори, тоді як для первинного – відділи продажу забудовників (91%) та, меншою мірою, банківські установи (3%) (додаток Б).

Встановлення місця посвідчення правочину (договору) та його державної реєстрації має суттєве значення для досудового розслідування, оскільки дозволяє ідентифікувати час укладення угоди, учасників правочину, а також об’єкт, щодо якого вчинено юридично значиму дію. Ці дані є критично важливими для відтворення хронології подій, аналізу правової підстави для набуття прав та оцінки можливих порушень законодавства. Водночас, як засвідчує практика,

переважна більшість шахрайств на ринку житла в Україні не мають чітко визначеного місця вчинення, що істотно ускладнює фіксацію факту кримінального правопорушення. Як зазначає А. П. Запотоцький, у багатьох випадках юридична адреса будівельної компанії або підприємства не збігається з фактичним місцем їхньої діяльності. Це є свідомою стратегією з боку злочинців, спрямованою на маскування слідів протиправної поведінки та уникнення контролю з боку правоохоронних органів [46, с. 123]. У зв'язку з цим доцільно вважати реальним місцем вчинення шахрайства саме фактичну адресу, де здійснюється будівельна чи інвестиційна діяльність, або де розташовані функціональні структурні підрозділи юридичної особи – зокрема, виконавчий орган, юридичний відділ, бухгалтерія, відділ продажу тощо. Саме там зазвичай відбувається передача коштів, ведеться первинна документація, здійснюється комунікація з інвесторами та готуються документи, що формально супроводжують правочини. Таким чином, у контексті криміналістичної оцінки місце вчинення кримінального правопорушення у кримінальних провадженнях про шахрайство на ринку житла не обмежується формальними юридичними ознаками, а має визначатися за фактичними обставинами, пов'язаними з реалізацією злочинного наміру.

Аналізуючи часовий аспект вчинення шахрайств на ринку житла, слід зауважити, що переважна більшість таких кримінальних правопорушень фіксується в робочі дні впродовж офіційного робочого часу – з 9:00 до 18:00. Це обумовлено тим, що укладення правочинів із нерухомістю, як правило, відбувається в межах діяльності державних установ, нотаріальних контор, органів реєстрації речових прав на нерухоме майно та інших інституцій, що функціонують у звичайному адміністративному режимі.

Щодо сезонного чинника, то виразної статистичної залежності не встановлено. Водночас, за результатами аналізу матеріалів кримінальних проваджень, близько 61% шахрайських угод було укладено впродовж літньо-осіннього періоду (додаток В). Це може бути пов'язано із загальною активізацією інвестиційних процесів у будівельній сфері саме в теплі пори року.

Сприяючими чинниками, що формують обстановку вчинення шахрайства на ринку житла, є: наявність прогалин у законодавстві та правових колізій, зокрема щодо порядку набуття, переходу та державної реєстрації прав на нерухомість; неналежна діяльність контрольних і наглядових органів, що повинні здійснювати нагляд за легітимністю дій суб'єктів ринку; формалізм і недбалість посадових осіб, відповідальних за надання дозвільної документації, посвідчення правочинів, реєстрацію прав; корупційна складова у діяльності окремих державних структур, фінансових установ і правоохоронних органів; низький рівень превентивного реагування правоохоронних органів на сигнали щодо потенційної злочинної діяльності у сфері житлового будівництва чи обороту житла. Таким чином, обстановка вчинення шахрайств на ринку житла є результатом комплексного поєднання правових, соціально-економічних та організаційних чинників, які створюють сприятливе середовище для реалізації злочинного наміру в конкретному місці, за визначених обставин і в певний проміжок часу.

Разом із тим, незалежно від природи й класифікації кримінального правопорушення, факт його вчинення неминуче залишає матеріальні чи ідеальні сліди, які становлять криміналістичну значущу інформацію. Такі сліди є результатом взаємодії злочинця з навколишнім середовищем і проявляються у формі змін органічної чи неорганічної природи. Шахрайство у сфері житла не є винятком – навіть за високого рівня інтелектуальної організації таких злочинів, вони все одно залишають після себе інформаційні відображення, що підлягають фіксації, аналізу та використанню в процесі доказування.

Методика розслідування завжди містить описання типових слідів: їх види, характер, місцезнаходження та розшифрування. В. О. Коновалова зазначає, що слідова картина є ключовим елементом криміналістичної характеристики і становить собою комплекс слідів, які відображають картину події кримінального правопорушення та поведінку суб'єкта на місці кримінального правопорушення, дозволяє висунути найбільш обґрунтовані версії щодо його вчинення [71, с. 25]. У свою чергу, М. А. Погорецький вважає, що безпосереднім джерелом слідів

кримінального правопорушення в загальному розумінні є суспільно небезпечний вплив особи, яка вчинила кримінальне правопорушення, поведінка якої виявляється у формі дії або бездіяльності, на об'єктивну дійсність, взаємодія предметів і станів, тобто сама подія кримінального правопорушення [138; 187, с. 180].

Ідеальні та матеріальні сліди у криміналістиці дозволяють розв'язувати науково-практичні завдання, що виникають під час розслідування кримінальних правопорушень, а саме: 1) проводити ідентифікацію осіб і предметів по слідах їх внутрішньої структури; 2) проводити групофікацію і класифікацію об'єктів як індивідуальних, так і масового походження; 3) встановлювати анатомо-фізіологічні особливості, що притаманні людині, наприклад, стать, зріст, вік; 4) встановлювати механізм слідоутворення і пов'язані з ним обставини – місце, час, вид енергії взаємодії тощо [92, с. 126].

На думку К. М. Бруссо, саме сфера діяльності, у якій вчинено кримінальне правопорушення, має властивості, зумовлені виникненням відповідної слідової картини внаслідок учинення кримінального правопорушення. Так, розглядаючи ринок житла, варто розуміти, що такі протиправні дії, учинені в межах однієї окресленої сфери діяльності, мають свої, не притаманні іншим категоріям правопорушень, особливості. З огляду на це, подія вважається своєрідним «каркасом», що об'єднує в систему всі елементи механізму злочинного діяння і відповідні зміни у матеріальному та соціальному середовищі як відображення протиправної діяльності суб'єкта кримінального правопорушення й інших осіб [20, с. 68].

Як показали результати проведеного дослідження, типовою слідовою картиною шахрайства на ринку житла не є наявність традиційних трасологічних слідів. У переважній більшості кримінальних проваджень (94% випадків) основними носіями доказової інформації виступають документи. Вони можуть набувати ознак речових доказів у тих випадках, коли використовуються як знаряддя чи засіб вчинення кримінального правопорушення, містять сліди цього

правопорушення або фіксують інші відомості, що мають значення для встановлення істини у кримінальному провадженні.

У зв'язку з цим у кримінальних провадженнях зазначеної категорії першочергової уваги заслуговують такі групи документів. По-перше, фінансово-звітна документація, до якої належать: виписки з особових рахунків, роздруківки банківських операцій, платіжні доручення щодо переказу коштів і фіксації фінансових зобов'язань, бухгалтерські довідки про стан грошових коштів та матеріальних цінностей, регістри обліку (синтетичного й аналітичного), податкові регістри, оборотно-сальдові відомості, касові документи, первинна документація щодо нематеріальних активів, журнали обліку довіреностей тощо.

По-друге, документи, що відображають результати перевірок внутрішнього і зовнішнього контролю, зокрема: акти внутрішнього аудиту, ревізій фінансово-господарської діяльності, дефектні акти, матеріали зустрічних звірок, акти перевірок контрольних обмірів будівельних робіт, службові записки про результати обстежень тощо.

По-третє, цивільно-правові договори та пов'язані з ними документи: договори купівлі-продажу, генпідряду, капітального будівництва, договори із замовниками та постачальниками, проєктна документація, акти здачі-приймання робіт, довідки за типовою формою КБ-3, претензії, акти приймання-передачі матеріальних цінностей тощо [45, с. 96–98].

По-четверте, правовстановлюючі документи на майно: договори приватизації, купівлі-продажу, дарування, міни, спадкові документи, свідоцтва про право власності тощо.

Документи як джерело доказової інформації під час розслідування шахрайства на ринку житла аналізуються з кількох позицій. По-перше, з точки зору фіксації юридично значущих фактів, як-от: наявність у суб'єкта права на провадження будівельної діяльності, відповідність установчих документів законодавству, факти перерахунку коштів тощо. По-друге, з метою перевірки справжності документів, виявлення ознак підробки, шляхом призначення техніко-криміналістичних експертиз. По-третє, з позиції ідентифікації осіб, які

склали або підписали документи, що може бути встановлено за допомогою почеркознавчих або фоноскопічних експертиз у випадку наявності аудіозаписів [47].

Таким чином, документальні джерела відіграють центральну роль у формуванні слідової картини шахрайства у сфері житлової нерухомості та потребують ретельного аналізу з урахуванням як їхнього змісту, так і способу виготовлення, форми та контексту використання в межах злочинної діяльності.

Документи як джерела доказової інформації у кримінальному провадженні щодо шахрайства на ринку житла досліджуються та використовуються у кількох основних аспектах. По-перше, з позиції змістової значущості зафіксованих у них фактів, що мають правове значення (наприклад, положення, зазначені у статуті житлового підприємства, чи наявність ліцензії на здійснення будівельної діяльності). По-друге, для з’ясування способу виготовлення документа, зокрема шляхом проведення техніко-криміналістичної експертизи, що дозволяє встановити його справжність або виявити ознаки підробки. По-третє, з метою ідентифікації особи, яка склала чи підписала документ, а також – у разі наявності аудіофіксації – особи, чий голос чи мовлення зафіксовано на відповідному носії інформації, шляхом призначення почеркознавчої або фоноскопічної експертизи [47].

Заслуговує на увагу позиція В. П. Корж, яка обґрунтовано розширює поняття документальних слідів злочинної діяльності, включаючи до них не лише традиційні паперові носії, а й електронні документи. На її думку, типовими слідами організованої злочинної діяльності у сфері економіки можуть виступати: викривлення комп’ютерної інформації, що відображає виробничо-господарські операції суб’єкта підприємництва чи фінансову діяльність банку; спотворення електронного бухгалтерського обліку; суперечності між електронною та паперовою звітністю (наприклад, у головній книзі); знищення записів безпосередньо в комп’ютері або на зовнішніх магнітних носіях; інсценування технічних збоїв нібито через помилки в програмному забезпеченні з метою приховати злочинну діяльність [74, с. 125; 76; 75].

Разом із тим, вітчизняне кримінальне процесуальне законодавство поки що не передбачає визначення таких понять, як електронні або цифрові докази, цифрові сліди, не регламентує їх правовий статус, порядок збирання, фіксації, оцінки та використання в процесі доказування. Попри це, у межах досудового розслідування все частіше йдеться про використання електронної інформації як джерела доказів, включно з цифровими відомостями, які все частіше визнаються слідчими, прокурорами, а подекуди й судами такими, що мають не лише орієнтовне, а й доказове значення.

У контексті нашого дослідження особливе значення має інформація, що міститься в електронних реєстрах, пов'язаних із функціонуванням ринку житла. Саме в них фіксуються юридично значущі дії, що стосуються об'єктів нерухомості, прав власності, обтяжень та суб'єктів правочинів. Найбільшу доказову цінність мають такі реєстраційні системи, як: 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 тощо.

Законодавче визначення електронного документа, закріплене в національному праві, надає всі підстави вважати його повноцінним легітимним документом та джерелом доказової інформації у кримінальному провадженні. Цифрові носії, які зберігають електронні дані, є матеріальними об'єктами, що можуть містити або відображати сліди кримінального правопорушення, а відтак підпадають під категорію речових доказів у розумінні КПК України.

Водночас цифрові носії мають низку особливостей, які суттєво відрізняють їх від традиційних матеріальних об'єктів кримінального процесу. Це стосується як особливостей їхнього огляду та фіксації, так і специфіки сприйняття властивостей, алгоритмів обробки, зчитування та вилучення інформації, яка має доказове значення. У зв'язку з цим постає необхідність розроблення спеціальних процесуальних гарантій щодо забезпечення достовірності, цілісності та допустимості цифрових доказів у кримінальному провадженні.

З огляду на стрімке впровадження цифрових технологій у всі сфери суспільного життя, включаючи судочинство, слід передбачити комплексний підхід до формалізації електронних об’єктів як предмета дослідження у криміналістиці та доказування. Водночас необхідно забезпечити належний баланс між ефективністю кримінального процесу, цифровою трансформацією правосуддя і дотриманням законних прав та охоронюваних інтересів учасників судочинства, зокрема в аспекті захисту персональних даних, комерційної таємниці та процесуальної справедливості [37, с. 4].

Окрім документів у класичному розумінні, до джерел криміналістично значущої інформації, що використовуються в процесі доказування у кримінальних провадженнях щодо шахрайства на ринку житла, належать також рапорти (заяви) працівників правоохоронних органів, посадові інструкції, а також результати судово-експертних досліджень. Важливу роль у формуванні доказової бази відіграють відеозаписи на електронних носіях інформації (флеш-накопичувачі, мобільні телефони, планшети, відеокамери), а також записи в паперових носіях, зокрема настільних календарях, особистих записниках, телефонних довідниках тощо.

Зазначені джерела можуть бути виявлені як під час огляду місця події в момент затримання особи, так і в процесі обшуку за місцем її проживання або роботи. Аналіз слідчої практики свідчить, що типовими слідами злочинної діяльності в межах таких кримінальних проваджень є:

а) сліди-предмети, які залишаються в офісах, що використовувалися членами організованої злочинної групи. Серед них: печатки та штампи, за допомогою яких виготовлялися фальсифіковані документи; технічне обладнання, що використовувалося для виготовлення підроблених печаток і штампів (експонуючі камери, флеш-системи тощо); принтери та інше друкарське устаткування для роздруківки бланків договорів, рахунків, актів тощо; спеціалізоване графічне обладнання – плотери, графічні планшети (дігітайзери), які використовувалися для створення фіктивних схем, планів будівництва або візуальної інформації. Крім цього, можуть бути виявлені рекламні матеріали

(вивіски, щити, фасадні таблички, штендери), які містять неправдиві відомості щодо діяльності фіктивної фірми-забудовника;

б) сліди «замороженого» будівництва, що проявляються у вигляді відсутності реальних ознак будівельної діяльності на майданчику: об’єкт незавершеного будівництва, відсутність будівельних матеріалів, техніки, персоналу або ознак активної роботи;

в) трасологічні сліди, зокрема відбитки пальців рук, які залишаються правопорушниками на документах, печатках, штампах, комп’ютерній техніці та інших об’єктах, які використовувалися в процесі злочинної діяльності [126, с. 96–97].

Усі перелічені сліди мають важливе значення для криміналістичної реконструкції механізму кримінального правопорушення, встановлення ролі учасників злочинного угруповання та збирання належних і допустимих доказів у рамках досудового розслідування.

Наступною важливою групою слідів, характерних для кримінальних правопорушень, пов’язаних із шахрайством на ринку житла, є ідеальні (ментальні) сліди. До них належать відображення у свідомості людини – потерпілого, свідка, підозрюваного – які виникають унаслідок сприйняття, запам’ятовування та відтворення інформації про обставини вчинення кримінального правопорушення. Як справедливо зазначає П. Д. Біленчук, формування слідів пам’яті відбувається на рівні вищої нервової діяльності кори головного мозку, що охоплює процеси мислення та свідомості. Учений пропонує умовно виділити кілька етапів у механізмі формування ментального сліду: сприйняття як процес чуттєвого пізнання об’єкта або події; мислення – як логічна обробка сенсорних сигналів, що надходять до мозку, та формування мислених образів; запам’ятовування й збереження цих образів у довготривалій пам’яті [92, с. 224].

У результаті цієї обробки створюється суб’єктивний ментальний образ, що, за своєю структурою, є відображенням події, яке відповідає ступеню точності первинного чуттєвого сприйняття. Саме ці образи можуть мати важливе

значення для криміналістики, оскільки вони фіксуються у свідомості учасників події і, в разі належного процесуального оформлення (зокрема, через допит), можуть бути використані як джерела доказової інформації.

Залежно від змісту отриманої інформації про кримінальне правопорушення, а також з урахуванням характеру обізнаності осіб, які можуть бути причетними або мати відомості про нього, у криміналістиці доцільно виокремлювати кілька категорій носіїв ідеальних слідів. Зокрема, це: особи, обізнані з обставинами, що передували вчиненню кримінального правопорушення (наприклад, знайомі чи співробітники підозрюваного, які мали інформацію про його плани або поведінку); очевидці – тобто особи, які безпосередньо спостерігали окремі епізоди кримінального правопорушення; особи, що володіють відомостями про дії злочинця після вчинення правопорушення, зокрема про спроби приховування слідів кримінального правопорушення, зміну місця проживання, переоформлення документів тощо [93, с. 327].

Єдиним носієм ідеальних (ментальних) слідів є людина, у психіці якої здійснюється процес ідеального відображення події кримінального правопорушення. Особливістю таких слідів є їх недоступність для безпосереднього сприйняття слідчим або іншими особами. Вони можуть бути виявлені та зафіксовані лише опосередковано – шляхом проведення СРД вербального характеру, насамперед допитів, а також у процесі застосування інших комунікативних процедур, спрямованих на відтворення інформації, що зберігається у пам’яті свідків, потерпілих чи підозрюваних.

Головним джерелом ідеальних слідів, що виникають у процесі вчинення шахрайства на ринку житла, є показання потерпілих. Водночас, орієнтуючу та доказову інформацію можна також отримати від осіб, які супроводжували правочини щодо об’єктів нерухомості, зокрема працівників органів виконавчої влади, нотаріусів, рієлторів, представників житлово-експлуатаційних організацій тощо. Однак, у зв’язку з великим обсягом щоденної комунікації з громадянами, зазначені особи здебільшого не здатні зберегти в пам’яті чіткі

уявлення про конкретні правочини або осіб, які їх укладали. Як правило, їхні свідчення мають узагальнений, фрагментарний характер і обмежені часовими межами збереження інформації у пам’яті.

Таким чином, знання про типові сліди шахрайства, їх носіїв та джерела отримання інформації є важливою передумовою для формування ефективної стратегії пошуку, фіксації та використання доказів під час досудового розслідування. Це дозволяє забезпечити швидке, повне та об’єктивне встановлення всіх обставин кримінального правопорушення.

У кримінальних провадженнях щодо шахрайства на ринку житла слідова картина відіграє роль ядра криміналістично значущої інформації. Вона охоплює як матеріальні, так і ідеальні сліди. До матеріальних слідів належать: 1) речові докази, зокрема: а) об’єкти посягання (нерухомість, грошові кошти, цінні папери тощо); б) відеозаписи з камер відеоспостереження та інші цифрові носії інформації; 2) документи, які можуть бути: а) процесуального характеру – протоколи огляду місця події, речових доказів, обшуку, тощо; б) змістовного характеру – листування, договори, особисті записи осіб, що мають зв’язок із шахрайськими діями; 3) висновки судових експертиз, що підтверджують або спростовують наявність обставин, пов’язаних з учиненням шахрайства. До ідеальних слідів належать насамперед показання свідків і потерпілих, зокрема: осіб, які брали безпосередню участь у шахрайських схемах; свідків певних домовленостей щодо вчинення кримінального правопорушення; осіб, які володіють інформацією про події, що передували кримінальному правопорушенню; осіб, які спостерігали підготовку, реалізацію або приховування шахрайських дій.

Комплексне врахування як матеріальних, так і ідеальних слідів дозволяє всебічно відтворити механізм шахрайства на ринку житла та забезпечити належний рівень доказування в межах кримінального провадження.

1.3. Способи вчинення шахрайств на ринку житла

Будь-яке наукове дослідження потребує чіткого визначення термінологічного апарату, з'ясування змісту основних понять, їх співвідношення із зарубіжними науковими підходами та місця у відповідній системі суспільних відносин [229, с. 12]. Наявність усталених дефініцій свідчить про рівень розвитку певної галузі науки, а уточнення сутності термінів дозволяє уникнути неоднозначності їх тлумачення та відмежувати суміжні за змістом категорії, що сприяє логічній упорядкованості наукового пізнання.

Термін «механізм» походить від грецького слова, що означає знаряддя або пристрій. У сучасній науковій літературі його розглядають як систему взаємопов'язаних елементів, процесів чи станів, які забезпечують функціонування певного явища. В Академічному тлумачному словнику української мови механізм визначається як внутрішня будова або система процесів, з яких складається певне явище [193, с. 695]. В енциклопедичних і економічних джерелах під механізмом також розуміють систему, що визначає порядок та спосіб здійснення певної діяльності [38; 85].

У наукових дослідженнях поняття «механізм» часто пов'язують із функціонуванням системи, взаємодією її елементів, способами впливу, методами та прийомами досягнення визначеного результату [12, с. 37; 33, с. 383–384]. При цьому механізм характеризується складною внутрішньою структурою, системністю, динамічністю, узгодженістю елементів та здатністю до функціонування і розвитку [199, с. 18]. Саме тому термін «механізм» широко використовується у правовій науці для позначення взаємодії окремих елементів певного правового чи організаційного явища [15].

Сфера нерухомості залишається надзвичайно привабливою для злочинних посягань, насамперед через можливість реалізації широкого спектра злочинних механізмів та отримання значних кримінальних прибутків. У цьому контексті визначальним елементом криміналістичної характеристики є спосіб вчинення кримінального правопорушення, який безпосередньо формує слідову картину

кримінального правопорушення та, відповідно, доказову основу усього досудового розслідування.

Загальновизнано, що спосіб вчинення кримінального правопорушення має три структурні компоненти: дії, пов'язані з підготовкою, безпосереднім вчиненням та подальшим приховуванням кримінального правопорушення. Вибір конкретного способу дій визначається злочинцями з урахуванням ряду чинників, серед яких: прагнення до отримання максимального матеріального зиску; ризик викриття; обізнаність потенційної жертви про вчинюване щодо неї кримінальне правопорушення та її ймовірна реакція (наприклад, звернення до правоохоронних органів); рівень державного контролю у відповідній сфері, що впливає на можливість виявлення кримінального правопорушення [185, с. 177].

На етапі первинної приватизації житла, коли житло лише почало набувати статусу об'єкта цивільного обігу, спостерігалася перевага кримінальних правопорушень, пов'язаних із насильницьким заволодінням житловими приміщеннями. Цей період супроводжувався фактичною відсутністю державних гарантій щодо прав власників, унаслідок чого основну «групу ризику» становили малозабезпечені громадяни, які не мали змоги самостійно захищати свої права та інтереси.

У сучасних умовах, намагаючись іти в ногу з технічним прогресом, злочинці виявляють високу адаптивність та активно впроваджують у свою протиправну діяльність новітні науково-технічні розробки. Цей процес «технологізації» та «комп'ютеризації» злочинної діяльності сприяв формуванню нових способів вчинення кримінальних правопорушень, зокрема у сфері житлових правовідносин. Такі шахрайства характеризуються високим ступенем адаптації до змін ринкових умов і законодавства, маскуванням під легітимну цивільно-правову діяльність, створенням фіктивних компаній і нотаріальних структур, активним використанням технічних засобів та правових знань у сфері укладення правочинів [132, с. 14].

Хоча в науковій літературі вже достатньо описано класичні схеми шахрайства на ринку житла, доцільно виділити в окрему категорію нові, типові

механізми злочинної діяльності, які стосуються підготовки, вчинення та приховування шахрайств, пов’язаних із житловим будівництвом. Саме внаслідок недобросовісного будівництва значна кількість громадян одночасно зазнає шкоди, що вимагає додаткової уваги з боку як теоретиків, так і практиків криміналістики та кримінального процесу.

Аналіз матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактами шахрайства на ринку житла, а також узагальнення наукових джерел дають підстави стверджувати, що наявність підготовчого етапу є характерною рисою більшості таких кримінальних правопорушень – приблизно у 92% випадків. Цей етап має комплексну структуру та охоплює низку взаємопов’язаних дій, які створюють передумови для успішної реалізації злочинного задуму.

По-перше, відбувається визначення предмета злочинного зазіхання – як правило, об’єктів нерухомості, що мають високу вартість і привабливі характеристики для потенційних інвесторів або покупців.

По-друге, здійснюється підшукування співучасників, із чітким розподілом ролей у майбутній злочинній схемі. До такої групи можуть входити фіктивні продавці, особи, які видають себе за нотаріусів, представників забудовника, юристів, бухгалтерів тощо.

По-третє, злочинці заздалегідь вивчають нормативно-правові акти, що регулюють правовідносини у сфері житла, з метою виявлення прогалин, правових колізій або недоліків у процедурі оформлення прав на нерухоме майно, які надалі можуть бути використані для введення в оману потерпілих та прикриття злочинних дій.

Підготовка до кримінального правопорушення також передбачає створення так званої «фальшивої реальності»: організацію офісів, оренду або використання так званих «проміжних» квартир для демонстрації потенційним покупцям, оформлення будівельних майданчиків і незавершених об’єктів як таких, що вже зведені або реалізуються забудовником. З цією ж метою створюється видимість фінансової спроможності: відкриваються банківські рахунки, на які здійснюється імітований рух грошових коштів, виготовляються

фіктивні фінансові документи, включаючи довідки, баланси, звіти тощо.

Крім того, розробляються фіктивні договори між забудовником і так званими інвесторами. До таких договорів можуть долучатися підроблені документи, які посвідчують особу, право власності, правомочності представників сторін тощо. Злочинці активно застосовують різні способи підробки документів: переклейка фотографій у паспорті (що виявляється за допомогою аналізу друку, невідповідностей між шрифтами, нечіткістю зображення); використання сторінок з різних паспортів в одному документі (що призводить до невідповідностей у серіях і номерах); нанесення підроблених штампів реєстрації (із характерною нечіткістю відбитків); монтаж ксерокопій документів, що засвідчують особу.

Особливо поширеним є здобуття підроблених довіреностей, що можуть оформлюватися декількома способами:

– фальсифікація документа – виготовлення доручення на фальшивому бланку із підробленими захисними елементами або на справжньому бланку, який було втрачено чи викрадено (нотаріуси у таких випадках зазвичай повідомляють про крадіжку печатки та підпису [106]);

– оформлення довіреності за підробленими документами – зокрема, на підставі вкраденого паспорта з переклеєною фотографією та імітованим підписом;

– підписання під впливом – коли власника примушують підписати довіреність без добровільної згоди, що потребує доведення факту тиску чи примусу;

– підписання шляхом обману – коли особі навмисне не роз’яснюється зміст і обсяг переданих повноважень (наприклад, повідомляється лише про передачу права управління, але не про передачу права відчуження майна).

Таким чином, підготовчий етап у шахрайських схемах, пов’язаних із нерухомістю, є ключовим, оскільки забезпечує високий ступінь маскування злочинних дій під легальну діяльність, ускладнює своєчасне виявлення кримінального правопорушення та сприяє уникненню відповідальності. Його

вивчення має важливе значення для формування належної криміналістичної тактики розслідування відповідної категорії кримінальних правопорушень.

Дії, які становлять сам спосіб вчинення кримінального правопорушення, безпосередньо визначаються відповідною нормою Кримінального кодексу України. Поняття способу вчинення має не лише кримінально-правове значення, але й виступає фундаментальним для низки суміжних галузей знань, зокрема криміналістики, кримінології та судової експертизи.

На думку М. І. Панова, об'єктивні ознаки способу вчинення злочину відображають фізичну (операційну) сторону діяння, його динаміку, що дає змогу описати, яким чином, за яких умов і з використанням яких засобів було вчинено злочинне діяння. Таким чином, ідеться про зовнішню сторону злочину як процесу, що має часову, просторову, предметну та інструментальну визначеність [135, с. 29].

В. В. Лисенко, у свою чергу, вважає, що спосіб вчинення злочину є сукупністю мотивованих, цілеспрямованих і обумовлених конкретною обстановкою дій винуватого, які виконуються з використанням відповідних засобів для досягнення злочинного результату [108]. Аналогічну позицію висловлює і М. В. Салтевський, який розглядає спосіб як комплекс причинно та функціонально пов'язаних цілеспрямованих (іноді – частково мимовільних) дій, спрямованих на досягнення злочинної мети [188].

Особливістю шахрайств у сфері житла є те, що вони нерідко супроводжуються вчиненням низки предикатних кримінальних правопорушень, які, хоч і передбачені різними розділами КК України [97], однак об'єднані єдиною злочинною метою – незаконне заволодіння коштами громадян. Така мета досягається шляхом використання фінансових механізмів залучення та розподілу коштів, що застосовуються у сфері житлового будівництва та при здійсненні операцій з нерухомістю [213].

На підставі проведеного аналізу можна виокремити три основні групи кримінальних правопорушень, які утворюють єдиний механізм шахрайської діяльності на ринку житла:

1. Кримінальні правопорушення, пов’язані з обманом або зловживанням довірою – зокрема шахрайство (ст. 190 КК України), службове підроблення (ст. 366 КК України), підроблення документів, печаток, штампів (ст. 358 КК України).

2. Правопорушення, пов’язані з порушенням правил обігу фінансових ресурсів – фіктивне підприємництво (ст. 205 КК України), легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом (ст. 209 КК України), зловживання повноваженнями службовими особами юридичних осіб приватного права (ст. 364-1 КК України).

3. Правопорушення, пов’язані з участю у злочинних об’єднаннях – створення або участь у злочинній організації (ст. 255 КК України), сприяння учасникам таких організацій, а також приховування їхньої діяльності.

Таким чином, спосіб учинення шахрайства на ринку житла набуває комплексного характеру й має багаторівневу структуру, що включає юридично підкріплену підготовку, використання складних фінансових і правових схем, а також дії з маскування злочинної діяльності. Це зумовлює потребу у формуванні цілісної криміналістичної моделі способу вчинення зазначених злочинів, яка може бути ефективно використана в розшуковій, доказовій та експертній діяльності.

До першої групи відносяться кримінальні правопорушення, безпосередньою метою яких є заволодіння чужим майном або коштами, що належать фізичним чи юридичним особам. Серед них ключовими є:

- шахрайство (ст. 190 КК України);
- привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем (ст. 191 КК України);
- заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою (ст. 192 КК України).

Об’єктивна сторона шахрайства передбачає такі форми: заволодіння чужим майном або набуття права на майно шляхом обману чи зловживання довірою – ч. 1 ст. 190 КК України; шахрайство, вчинене повторно, за

попередньою змовою групою осіб або таке, що завдало значної шкоди – ч. 2; шахрайство, вчинене в умовах воєнного чи надзвичайного стану, що завдало значної шкоди – ч. 3; шахрайство у великих розмірах або вчинене з використанням електронно-обчислювальної техніки – ч. 4; шахрайство в особливо великих розмірах або вчинене організованою групою – ч. 5 ст. 190 КК України [97].

У контексті шахрайств на ринку житла в Україні шахрайські дії найчастіше полягають у заволодінні коштами довірителів (інвесторів) або набутті права на новостворене нерухоме майно (наприклад, квартири чи інші об’єкти житла, які після завершення будівництва набувають статусу окремого майна).

Найтиповішими формами реалізації шахрайського наміру в цій сфері є:

- Обман, що виражається як в активних діях (інсценування будівництва, надання фіктивної звітності, імітація дозвільної документації), так і в бездіяльності (навмисне приховування відомостей, що мають істотне значення для укладання правочину);
- Зловживання довірою, коли злочинець використовує довірливе ставлення інвестора чи покупця для отримання матеріальної вигоди усупереч інтересам останнього. Такий механізм часто має складну структуру і поєднується з попередньо спланованим інформаційно-комунікаційним впливом на потерпілих (наприклад, маніпулювання в рекламних кампаніях забудовників);
- Заволодіння майном шляхом зловживання службовим становищем, що має місце у випадку, коли злочин вчинює службова особа, уповноважена управляти або розпоряджатися майном інвестора або організації. Такими особами часто виступають керівники забудовників, компаній-управителів або державні службовці, які мають можливість маніпулювати правочинами з нерухомістю. У таких випадках дії кваліфікуються за сукупністю складів злочину, передбачених ст. 190 та ст. 364 КК України;
- Заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою (ст. 192 КК України). Це – нетипове шахрайство, при якому відсутній прямий факт заволодіння майном, однак дії винної особи призводять до заподіяння

шкоди у формі упущеної вигоди, зниження вартості активів, втрати права на використання майна або затримки у поверненні коштів. Типовими прикладами є нецільове використання коштів інвесторів, отримання пільг на будівництво житла, на які особа не мала права, або умисне ухилення від виконання зобов'язань за укладеним договором [101].

Особливу складність становлять випадки, коли службова особа спочатку заволодіває майном через зловживання своїм посадовим становищем, а потім з метою приховати злочин знову використовує свої владні повноваження для блокування перевірок, фальсифікації документів або введення слідства в оману. У таких ситуаціях її дії кваліфікуються за реальною сукупністю кримінальних правопорушень – відповідно до ч. 2 або ч. 3 ст. 191 КК України, а також ст. 364 КК України.

Таким чином, перша група злочинів становить основу фінансово-мотивованої злочинної діяльності у сфері житла, оскільки охоплює найбільш поширені й економічно привабливі для злочинців форми кримінального посягання на майнові інтереси громадян. З урахуванням високого рівня латентності подібних правопорушень, їх розслідування потребує глибокого аналізу способу вчинення, оперативного документування і спеціалізованих слідчих дій, зокрема з використанням судово-економічної, трасологічної та техніко-криміналістичної експертизи.

Отже, друга група. Дії, що виступають способом або необхідною умовою вчинення шахрайства на ринку житла: легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом (ст. 209 КК України); шахрайство з фінансовими ресурсами (ст. 222 КК України); підроблення документів, печаток, штампів та бланків, їх збут, використання підроблених документів, печаток, штампів (ст. 358 КК України) та ін.

Технологічні схеми «відмивання» злочинних доходів включають у себе три послідовні стадії: розміщення, відокремлення, інтеграція [55].

Перша стадія – розміщення (placement)– полягає у первинному введенні готівкових коштів, отриманих злочинним шляхом, до фінансово-економічного

обігу з метою надання їм видимості легального походження. На цьому етапі незаконно одержані товарно-матеріальні цінності або готівкові кошти, зокрема у формі фіктивного ПДВ, трансформуються у ліквідні активи: валюту, цінні папери, об’єкти нерухомості тощо. Водночас ці активи переміщуються від джерел їх фактичного походження, у тому числі за межі держави, аби унеможливити їхню ідентифікацію. Ключовою метою є створення правдоподібного пояснення щодо джерел появи коштів, аби забезпечити їх подальше «відбілювання» у межах легального обігу [243; 215].

До найтиповіших механізмів, що застосовуються на цьому етапі, належать:

- «Смерфінг» (структурування) – поділ великих сум готівки на дрібні транзакції, які вносяться на банківські рахунки, щоб уникнути підозри;
- валютно-обмінні операції, що дозволяють швидко конвертувати кошти у валюту з меншою простежуваністю;
- використання кореспондентських рахунків між банками в різних країнах, що ускладнює відстеження руху коштів;
- встановлення контролю над фінансовими установами через підставних осіб;
- створення фіктивної документації (помилковий паперовий слід);
- виведення коштів за кордон через «колективні» чи «транзитні» рахунки;
- механізм гарантійних позик, які маскують джерела походження коштів шляхом укладення псевдокредитних угод [236].

В українських реаліях поширеним інструментом цієї стадії є створення та використання фіктивних суб’єктів господарювання, за допомогою яких приховується прибуток від оподаткування та здійснюється конвертація коштів. У таких схемах активну роль відіграють посадові особи банківських і фінансово-кредитних установ, які не лише ігнорують підозрілі операції, але й сприяють їхньому проведенню, тим самим забезпечуючи стабільне функціонування тіньових фінансових потоків і створюючи передумови для економічної дестабілізації держави [19].

Друга стадія – відокремлення (layering) – передбачає ускладнення структури фінансових операцій шляхом серії транзакцій, спрямованих на розрив зв'язку між активами та їх незаконним джерелом походження [219]. На цій стадії злочинно набуті кошти «розшаровуються», тобто розподіляються між численними рахунками, компаніями та країнами з метою ускладнення їх виявлення та простеження. Часто відбувається їх трансформація у фінансові інструменти – цінні папери, банківські векселі, облігації тощо.

Характерні операції, що здійснюються на цій стадії:

- переказ депонованої готівки;
- інвестиції в нерухомість або легальний бізнес (зокрема, у сфері туризму, готельної справи, відпочинку);
- електронні перекази та платежі, зокрема через цифрові платформи;
- операції з високовартісними товарами (предмети мистецтва, коштовності, транспортні засоби);
- використання дорожніх чеків, цінних паперів на пред'явника;
- перепродаж активів із метою подальшої легалізації капіталу [3].

Застосування таких методів значно спрощується завдяки наявності офшорних юрисдикцій, що забезпечують високий рівень банківської таємниці та відмовляються надавати інформацію правоохоронним органам без відповідних міжнародно-правових процедур або судових рішень. У зазначених зонах реєструються так звані підставні (shell) компанії, які здійснюють обмежену або формальну фінансово-господарську діяльність та функціонують виключно для обслуговування схем із відмивання коштів. Їх короткий термін існування, складна структура власності та велика кількість прикривальних договорів унеможливлюють ефективне відстеження руху грошових потоків [5; 219].

Одним із ключових прийомів є створення ланцюга фіктивних транзакцій, що проходять через низку юрисдикцій, після чого відбувається «розрив ланцюга»– остаточне відокремлення активів від джерела їх походження, наприклад, через використання цінних паперів на пред'явника або переказ коштів у криптовалюту. На цій стадії «відмивання» злочинних доходів одним із

поширених способів приховування незаконно здобутого майна є так званий «розрив ланцюгу», який характеризується переведенням коштів за допомогою рахунків фіктивних фірм, через декілька країн. Згодом кошти «конвертуються» за допомогою використання цінних паперів на пред'явника [243].

Інтеграція є завершальним етапом процесу легалізації доходів, одержаних злочинним шляхом, що полягає у наданні зовнішньої законності злочинно здобутому майну. На цій стадії капітал, який пройшов попередні етапи розміщення та відокремлення, офіційно «входить» до легальної економіки, набуваючи формально правомірного походження. Це дозволяє його власникам вільно розпоряджатися активами, не викликаючи обґрунтованих підозр з боку правоохоронних або контролюючих органів щодо джерел їх виникнення.

Інтеграція злочинного капіталу найчастіше відбувається через:

- придбання нерухомого майна, корпоративних прав, елітних товарів;
- інвестування у легальний бізнес або інші комерційні проєкти;
- заснування підприємств з подальшим використанням їх для здійснення господарської діяльності;
- погашення кредитів чи інших зобов'язань з використанням легалізованих коштів [146, с. 56].

На основі аналізу матеріалів досудового розслідування та судової практики, можна виокремити типову механіку реалізації шахрайської схеми у сфері житлового будівництва, яка поєднує ознаки фінансового шахрайства, маніпуляцій із документами та зловживання інституційною довірою.

Зазвичай така схема передбачає такі етапи:

1. Створення компанії-забудовника чи керуючої компанії, яка реєструється офіційно в установленому порядку. Публічно через ЗМІ, соціальні мережі та спеціалізовані платформи поширюється реклама щодо початку будівництва житлового комплексу, із пропозицією залучення інвесторських коштів.

2. Порушення вимог земельного, містобудівного, екологічного та фінансового законодавства. Йдеться, зокрема, про:

- отримання земельних ділянок без відповідної документації;

- ігнорування процедури погодження з архітектурно-будівельними інстанціями;
- відсутність екологічної експертизи;
- початок будівництва без дозволів на виконання будівельних робіт;
- укладення попередніх договорів із фізичними особами щодо залучення коштів без законного права здійснювати відповідну діяльність.

3. Привласнення отриманих коштів посадовими особами забудовника або підрядника, що здійснює фактичне будівництво. Кошти використовуються не за цільовим призначенням, спрямовуються на особисті потреби або перераховуються на рахунки підконтрольних осіб і компаній. Згодом оголошується банкрутство фірми, а її керівництво – зникає, залишаючи відповідальність на номінальних осіб (директорах, бухгалтерах тощо).

4. Формування ознак «будівельної фінансової піраміди», зокрема:

- нещодавня реєстрація компанії (до одного року);
- тривалий рекламний цикл одного об’єкта без реального будівництва;
- суттєво занижена ціна квартир (на 20–30% нижча за ринкову);
- багаторазова переуступка прав на одні й ті самі квартири;
- відсутність прозорої інформації щодо строків здачі об’єкта в експлуатацію;
- відмова банків у кредитуванні купівлі квартир у таких об’єктах;
- відсутність реального прогресу будівництва або будівельний майданчик носить виключно демонстративний характер [58].

5. Приховування злочинного походження отриманих коштів, що виражається у переведенні грошей із розрахункових рахунків забудовника на особисті банківські картки, відкриті за підробленими документами; знятті коштів у готівковій формі; інвестуванні їх у нові фіктивні компанії або в інші об’єкти нерухомості, що знаходяться під контролем організаторів шахрайської схеми [57, с. 87–89].

Таким чином, на стадії інтеграції шахраї остаточно закріплюють контроль над привласненими активами, трансформуючи їх у легальні джерела

фінансування нових проєктів або використовують у особистих інтересах. Інтеграція є найнебезпечнішою з точки зору кримінального переслідування стадією, оскільки злочинні доходи на цьому етапі мають вигляд цілком законних активів.

Аналіз кримінальних проваджень, розпочатих за ознаками шахрайства у сфері ринку житла (ст. 190 КК України), засвідчує, що переважна більшість із них стосуються фактів залучення коштів інвесторів до реалізації будівельних проєктів за відсутності оформленої проектно-кошторисної та дозвільної документації. У цих випадках забудовники не мали фактичної можливості здійснити будівництво та, відповідно, виконати зобов'язання перед вкладниками. Зазначена схема має ознаки класичної фінансової піраміди, оскільки грошові внески нових учасників витрачаються на виконання зобов'язань перед попередніми інвесторами, а не на реалізацію об'єкта будівництва.

Такий механізм дозволяє шахраям тривалий час (у середньому від трьох до п'яти років) діяти без викриття, доки вкладники не усвідомлять, що стали жертвами шахрайства. Неминуче колапс таких схем настає через вичерпання фінансового потоку нових інвесторів, що робить неможливим подальше обслуговування раніше взятих зобов'язань. Як наслідок, чим пізніше інвестор приєднався до такої «піраміди», тим меншими є його шанси на повернення коштів.

До типових форм модифікації цих шахрайських схем належать:

1. Фіктивне банкрутство забудовника. Як правило, створюється дві взаємопов'язані юридичні особи: одна виконує функцію комерційної «вивіски», активно просуває об'єкт на ринку, укладає договори з інвесторами та приймає від них кошти; друга – відповідає за забезпечення будівництва (закупівля матеріалів, залучення підрядників, оренда техніки тощо). Обидві компанії контролюються однією особою або групою осіб. У разі припинення будівництва та вичерпання коштів юридична відповідальність концентрується на першій

структурі – компанії-продавцю, яка зазвичай не має жодних активів для покриття позовних вимог.

2. Доведення до банкрутства через нецільове використання інвестицій. У багатьох випадках кредити на забудову оформлюються не основним забудовником, а низкою фіктивних суб'єктів господарювання (ТОВ), які потім нібито передають кошти реальному забудовнику. Така модель дозволяє уникати контролю банку за цільовим використанням кредитних ресурсів [59, с. 126–127]. В умовах недостатньої прозорості процесу закупівель будівельних матеріалів і наявності взаємопов'язаних фірм, здійснення ефективного фінансового моніторингу з боку банків є практично неможливим.

3. Укладення договорів з компаніями-інвесторами замість безпосередньо із забудовником. У переважній більшості випадків грошові кошти вкладників надходять не напряму забудовнику, а опосередковано – через структуру під виглядом інвестиційної компанії, з якою укладаються договори. При цьому така компанія фактично виконує роль «посередника», а забудовник юридично не несе зобов'язань перед інвесторами. Зазвичай це одна й та сама компанія, зареєстрована за тією ж юридичною адресою, що й забудовник. У результаті, інвестори позбавлені можливості контролювати дії реального виконавця будівельних робіт або впливати на виконання зобов'язань.

У процесі набуття прав на житло на первинному ринку громадяни нерідко стають жертвами шахрайських дій з боку забудовників та пов'язаних із ними осіб. Аналіз слідчої та судової практики дозволяє виокремити типові форми такої злочинної поведінки:

1. Приховування критично важливої інформації від покупців. Інвесторам навмисно не повідомляється про відсутність погодженої проектної документації, необхідних дозволів на будівництво або про ризик втрати забудовником статусу замовника будівництва. У подальшому, з метою уникнення виконання зобов'язань, підприємство-забудовник замість передачі квартир реалізує власні облігації, що, з огляду на недосконалість вітчизняного фінансового ринку,

фактично означає високу ймовірність невиконання боргових зобов'язань перед інвесторами [59, с. 127].

2. Зловживання правовою формою договорів інвестування. Злочини маскуються під нібито законне укладання договорів. Найпоширеніші форми:

- *попередні договори з передоплатою*, які не містять чітко визначених характеристик об'єкта житла, а лише орієнтовні параметри, що унеможливлює визначення кінцевої ціни та створює маневр для шахрайських дій з боку забудовника;
- *випуск забудовником цільових облігацій* із зобов'язанням погашення боргу шляхом передачі житлової площі, що не забезпечено реальними майновими активами.

3. Залучення коштів громадян без наміру виконувати зобов'язання щодо будівництва. Така форма шахрайства полягає в організації збору інвестиційних коштів із самого початку без фактичного наміру здійснювати будівництво чи завершувати вже розпочатий об'єкт. Це дозволяє зловмисникам здійснювати легальну реєстрацію підприємства та приховувати злочинний умисел під прикриттям нібито господарської діяльності [146, с. 29].

4. Повторний продаж одного й того самого об'єкта (квартири). Практика подвійного або навіть потрійного продажу однієї квартири різним інвесторам є типовим прикладом прямого заволодіння коштами за відсутності зобов'язання забезпечити інвесторів правом власності.

5. Створення фіктивних цивільно-правових зобов'язань. Йдеться про укладання юридично чинних, однак завідомо нереалізованих на практиці договорів, що створюють ілюзію правової легітимності інвестиційного процесу [59, с. 127].

6. Штучне створення перешкод для введення об'єкта в експлуатацію. Зокрема, відсутність належно оформленої дозвільної документації, недотримання вимог екологічного, земельного або містобудівного законодавства, що перешкоджає завершенню будівництва і використовується як привід для ухилення від виконання договірних зобов'язань.

7. Зловживання статусом легально створеної компанії-забудовника. Створюється суб’єкт господарювання, офіційно зареєстрований у встановленому порядку, який активно рекламує початок будівництва та пропонує залучення коштів інвесторів. Після отримання значних сум компанія припиняє діяльність, пояснюючи невиконання зобов’язань збитковістю або економічною неефективністю проєкту. У таких випадках мають місце ознаки класичної фінансової піраміди [146, с. 47].

У сфері первинного ринку житла злочинці нерідко вдаються до складно організованих шахрайських схем, спрямованих на введення в оману потенційних інвесторів і покупців. Однією з поширених практик є пред’явлення зацікавленим особам чужих будівельних майданчиків, фіктивних договорів із нібито надійними забудовниками, а також інших документів прикриття – паспортів, військових квитків, страхових полісів, рекламних проспектів та банерів, розміщених у мережі Інтернет.

З метою створення ілюзії легітимності та фінансової надійності, шахраї нерідко відкривають розрахункові рахунки у відомих банківських установах, позиціонуючи їх як нібито гарантійні платформи для збереження інвестицій. Для обслуговування клієнтів вони наймають менеджерів і консультантів, які, як правило, не поінформовані про злочинні наміри своїх роботодавців, а персонал проходить попередній інструктаж щодо правил спілкування з інвесторами, що сприяє зміцненню довіри до фірми.

Серед інших поширених прийомів шахрайської діяльності можна виокремити наступні:

1. Затягування введення об’єкта будівництва в експлуатацію. Це зумовлено як об’єктивними, так і суб’єктивними чинниками: намаганням забудовника вирішити внутрішні фінансові труднощі, відсутністю достатнього фінансування або неможливістю дотримання запланованого графіку виконання будівельно-монтажних робіт. Унаслідок цього порушуються строки, визначені в інвестиційних договорах, що спричиняє істотні втрати для інвесторів.

2. Помилки та зловживання на етапі проєктування. Неправильна оцінка

складності робіт, недоліки у геологічних вишукуваннях, прорахунки в кошторисній документації, – усе це призводить до непередбачуваних затримок і додаткових витрат, які нерідко перекладаються на плечі інвесторів.

3. Умисне введення в оману щодо строків реалізації проєкту. У рекламних матеріалах та договорах із громадянами-забудовники свідомо зазначають завідомо коротші строки завершення будівництва, аби сформувати позитивне враження про проєкт, забезпечити активний попит та здійснити реалізацію прав на об’єкти за завищеними цінами [54].

4. Безвідома зміна проєктної документації. У результаті таких дій відбуваються істотні зміни у плануванні житлових приміщень, що спричиняє невідповідність об’єкта умовам договору. Це слугує підставою для судового розірвання договорів з боку інвесторів, а забудовник, у свою чергу, повторно реалізує ці квартири за ринковою вартістю, одержуючи додатковий прибуток.

5. Штучне створення форс-мажорних обставин. Зловмисники свідомо не виконують свої договірні зобов’язання, маскуючи це об’єктивними причинами: зміна керівництва компанії, реорганізація фірми, зростання вартості будівництва, необхідність додаткових витрат тощо. У результаті інвесторам нав’язується необхідність повторного фінансування або доплати, що призводить до подвійного навантаження на потерпілих.

6. Переклад правовідносин у сферу цивільного законодавства. Це дозволяє зловмисникам уникати кримінальної відповідальності, аргументуючи свої дії неуспішністю господарської діяльності, ринковими ризиками або об’єктивними труднощами, що виникли під час реалізації проєкту. При цьому інвестори фактично позбавляються механізмів ефективного захисту своїх прав у межах кримінального процесу.

Загалом зазначені форми шахрайської діяльності в сфері первинного ринку житла є свідченням високого рівня латентності таких правопорушень, що потребує посилення аналітичного забезпечення правоохоронних органів, вдосконалення механізмів фінансового моніторингу та нормативно-правового регулювання інвестиційного процесу в будівництві.

Варто акцентувати, що характерною особливістю більшості шахрайських схем у сфері інвестування в житло є створення зовнішньої ілюзії форс-мажорних обставин, що нібито унеможливлюють виконання договірних зобов'язань забудовниками чи посередницькими структурами. Така поведінка має на меті свідоме переведення правовідносин у площину цивільно-правового регулювання, що дозволяє уникнути кримінального переслідування та ускладнює кваліфікацію діяння як шахрайства або іншого умисного злочину у сфері власності.

У випадках привласнення частини грошових коштів інвесторів або їх розкрадання шляхом скерування в інші об'єкти будівництва чи непрофільну господарську діяльність (не передбачену умовами договору), організатори злочинних схем – зазвичай посадові особи керівного складу забудовників або афілійованих із ними фінансово-посередницьких компаній – застосовують низку стратегій уникнення відповідальності, серед яких:

- Зміна організаційно-правового статусу компаній або ротація керівного складу. Практикується ліквідація юридичної особи, з якою укладались договори, із подальшою реєстрацією нового суб'єкта господарювання (нерідко за тією самою адресою й із використанням аналогічного бренду), або ж заміна директорів, що дозволяє висунути аргументи на кшталт: «договір укладено попереднім керівництвом – пред'являйте претензії до них».
- Маніпуляції з договірними умовами шляхом вимагання додаткового фінансування, зокрема через аргументи про нібито різке зростання цін на будівельні матеріали, необхідність додаткових витрат на підвищення якості житла, інфраструктурне облаштування тощо. Інвесторам пропонують внести додаткові кошти, які начебто дозволять завершити будівництво або гарантувати передачу об'єкта у власність.
- Умисне затягування будівельних робіт з подальшим нав'язуванням вимог про доплату з боку інвесторів під приводом «форсованого завершення об'єкта». Така тактика дозволяє не лише збільшити прибутки злочинців, а й виграти час, необхідний для ліквідації чи перереєстрації компанії.

Навмисне невиконання зобов’язань між учасниками інвестиційно-будівельного процесу, що створює юридичну колізію щодо прав на об’єкти. Так, у типових ситуаціях частина квартир за договором повинна передаватися підряднику як компенсація за будівельні роботи. Однак у разі розриву договірних відносин, затягування будівництва чи формального припинення угод обидві сторони – і забудовник, і підрядник – починають незалежно одна від одної продавати ті самі квартири, що веде до подвійного продажу житлових приміщень і створює підстави для цивільно-правових спорів, замість порушення кримінального провадження [146, с. 57].

Таким чином, одним із ключових елементів кримінального задуму організаторів шахрайських схем на ринку житла є юридична мімікрія – навмисне використання прогалин у законодавстві та цивільно-правової форми договорів з метою імітації недобросовісного, але формально «законного» підприємницького ризику, що унеможливлює своєчасне викриття ознак злочину та ускладнює ефективне реагування правоохоронних органів.

У механізмі реалізації складних форм шахрайської діяльності особливу роль відіграють корупційні зв’язки з представниками органів влади, управління та правоохоронних структур. У криміналістичному аспекті мова йде про стійку взаємодію посадових осіб органів державної влади та управління, включаючи працівників правоохоронних органів, із представниками криміналітету, що нерідко набуває системного характеру. Така взаємодія проявляється у створенні сприятливих умов для функціонування організованих злочинних груп у сфері будівництва та ринку житла, зокрема через використання службових повноважень для прикриття незаконної діяльності або створення штучних перешкод для правомірних конкурентів.

Корупційний симбіоз може реалізовуватися в різних протиправних формах. Найпоширенішими з них є: – підкуп посадових осіб для сприяння у вирішенні питань, пов’язаних із незаконною діяльністю будівельних компаній чи фінансових структур (наприклад, погодження дозвільної документації, приховування фактів порушень під час будівельних робіт, невжиття заходів

реагування на заяви потерпілих); – залучення державних службовців до спільного «бізнесу» шляхом надання їм частки в майбутніх прибутках, формальної участі в «інвестиційних проектах» або інших винагород за забезпечення «адміністративного прикриття» шахрайських схем; – перетворення державного службовця на фактичного члена злочинного угруповання, який виконує визначені функції, пов’язані з отриманням, збереженням та розподілом незаконно здобутих доходів, або забезпечує контроль над діяльністю правоохоронних та наглядових органів. Наслідком такої корупційної взаємодії стає штучне ускладнення процесу виявлення та розслідування шахрайських схем, що дозволяє зловмисникам безперешкодно реалізовувати фінансові піраміди, заволодівати коштами інвесторів, маніпулювати ринком житла та уникати кримінальної відповідальності. З огляду на це, боротьба з корупційною складовою є ключовою передумовою ефективного протидії шахрайству на ринку житлової нерухомості. [227, с. 40; 59, с. 127].

Механізми шахрайської поведінки на етапах обігу житла на первинному та вторинному ринку нерідко формуються вже на стадії попередньої домовленості щодо майбутнього укладення правочину. Злочинний умисел проявляється через різноманітні схеми заволодіння коштами громадян, які планують придбати нерухомість, і має такі основні форми:

– отримання завдатку в розмірі 20% від передбаченої суми майбутнього договору купівлі-продажу. Після одержання грошових коштів шахрай укладає інший договір із реальною передачею майна та зникає, залишаючи першого набувача без квартири і без завдатку [116, с. 64];

– неодноразовий продаж одного об’єкта нерухомості кільком набувачам. Злочинець, маючи дійсні правовстановлюючі документи, укладає кілька ідентичних договорів купівлі-продажу в різних нотаріальних конторах. Усі угоди оформлюються протягом одного дня, а фінансові зобов’язання виконуються лише тим, хто першим здійснив реєстрацію права в БТІ або в ДРРП [131, с. 217–218];

– використання фіктивних посередників (брокерів), які нібито

допомагають у пошуку покупця чи продавця. Після одержання завдатку брокер зникає разом із грошима;

– застосування насильства або обману з метою заволодіння майном: підписання документів під погрозами, використання недієздатних осіб або підроблених довіреностей;

– відчуження житла без належного оформлення або до завершення юридичної процедури оформлення документів, коли кошти привласнюються до фактичного переходу права власності;

– продаж об’єкта із прихованими обтяженнями: цивільними (спадкові, сімейні спори, права неповнолітніх), або кримінально-правовими (наприклад, житло, що вибуло з володіння під впливом насильства, або власники якого зникли за підозрілих обставин);

– продаж об’єктів із прихованими співвласниками, які на момент угоди були тимчасово відсутні (відбували покарання, перебували на лікуванні, у ЗСУ тощо), однак формально зберігали право на частку у спільному майні;

– зловживання довірою власника: отримання генеральної довіреності під приводом обміну, розселення або юридичного супроводу, що дозволяє шахраям без участі власника укласти договір відчуження та здійснити його реєстрацію;

– інсценування «недійсності» угоди через юридичні маніпуляції: змова з власником, який відкликає довіреність після укладення правочину та звертається до суду з позовом про визнання угоди недійсною (на підставі експертизи почерку, відсутності згоди, помилкового підпису тощо);

– використання довіреностей для продажу частки житла співвласника без його згоди, наприклад, колишньою дружиною – на підставі довіреності, що не охоплює право відчуження частки чоловіка [132, с. 78];

– відчуження житла без згоди членів сім’ї, які мають правовий титул на частку в об’єкті, зокрема у випадках спільної власності;

– інсценування договору дарування з подальшим визнанням угоди недійсною в судовому порядку та привласненням одержаних коштів.

Ці схеми не лише завдають значної шкоди громадянам, а й ускладнюють

кваліфікацію правопорушень, адже зовні вони можуть мати вигляд цивільно-правових спорів. Шахраї, як правило, діють у межах юридично легітимного оформлення угод, що дозволяє їм уникати кримінальної відповідальності або істотно ускладнювати її доведення.

В експертному середовищі такі схеми обману отримали умовну назву «мишоловка», оскілки побудовані за схожим алгоритмом: фірма, що нібито має повноваження на продаж житла в новому будинку, пропонує квартири за гранично низькими цінами. Потенційні покупці, одержуючи кредит на купівлю житла, «клюють» на привабливу пропозицію, таким чином потрапляючи в пастку. Поширеним явищем стали подвійні, а інколи й потрійні продажі одних і тих самих квартир. Тобто на одну квартиру претендують відразу декілька інвесторів. [183, с. 19].

У результаті аналізу судової практики ми дійшли висновку про те, що шахрайства на ринку житла в Україні вчиняються здебільшого разом із підробленням документів, печаток, штампів, бланків, накладних, шляхом складання неправдивих офіційних документів, внесенням до офіційних документів завідомо неправдивих відомостей, повною або ж частковою зміною змісту чи реквізитів документів шляхом виправлень, підчищень, дописок тощо.

Наприклад, прокуратурою Деснянського району викрито злочинну схему незаконного заволодіння комунальними квартирами. На разі порушено 2 кримінальні справи за фактом заволодіння чужим майном шляхом обману з використанням підроблених документів, у тому числі рішень суду. Прокуратурою встановлено, що дві квартири на вул. Жукова, 35/24 та проспекті Лісовий, 24 належали самотнім людям похилого віку, які померли та були зняті з реєстраційного обліку. В обох випадках квартири не були приватизовані, тобто належали до комунальної власності. Як з'ясувалося у ході прокурорської перевірки, шахраї, використовуючи інформацію про наявність в районі комунальних квартир, які стали вільними через смерть власників, підробляли рішення суду, щоб зареєструвати власність в БТІ. Після чого квартири декілька разів перепродавалися. Таким чином, комунальне майно

набувало статусу приватного. Аналогічну схему відчуження комунального майна зафіксовано при переоформленні квартири, що розташована на вул. Мілютенко, 44-б. Але у цьому випадку власник просто деякий час не проживав у своєму помешканні. За його відсутності квартира незаконно набула нових господарів [175]. Таким чином, кримінальні правопорушення, що вчиняються у сфері будівництва та операцій з житлом, нерідко мають комплексний характер і в кваліфікаційній формулі містять ознаки різних кримінально-протиправних діянь. Це зумовлено не лише способом вчинення злочину, зокрема фактом підроблення документів, а й особливостями суб'єкта кримінального правопорушення. Зокрема, ст. 358 КК України передбачає відповідальність за підроблення документів, печаток, штампів і бланків, вчинене не службовими особами, наприклад приватним підприємцем, аудитором, експертом, оцінювачем чи іншою особою, яка здійснює професійну діяльність, пов'язану з наданням публічних послуг. Водночас, якщо підроблення здійснюється службовою особою, така дія підпадає під кваліфікацію службового підроблення, відповідальність за яке передбачено ст. 366 КК України. У цьому випадку суб'єктом злочину виступає службова особа юридичної особи публічного або приватного права, яка має доступ до офіційної документації та використовує свої повноваження всупереч інтересам служби. В окремих випадках зловживання службовим становищем посадовими особами компаній-забудовників у процесі залучення коштів інвесторів у будівництво житла супроводжуються ознаками шахрайства з фінансовими ресурсами, передбаченого ст. 222 КК України. Йдеться про ситуації, коли службові особи компанії-управителя коштів на завершальних етапах будівництва шляхом підроблення документів та зловживання своїм становищем вводять інвесторів в оману щодо фактичного введення об'єкта в експлуатацію. Унаслідок таких дій потерпілі не можуть оформити право власності на придбане житло, що спричиняє значну матеріальну шкоду та підриває довіру до ринку первинної нерухомості.

Відмова від оплати квартири. У кримінальній практиці, хоча й не часто, проте мають місце випадки незаконного заволодіння житловою нерухомістю без

фактичної оплати – повної, часткової або навіть обумовленої стороною суми. Такий злочин полягає в тому, що зловмисник, укладаючи договір купівлі-продажу квартири, не виплачує обумовлені кошти або надає лише частину від обіцяної суми. Особливо вразливою категорією потерпілих у подібних кримінальних провадженнях є особи, які не здатні самостійно захистити свої права: особи з алкогольною або наркотичною залежністю, тяжкохворі, люди похилого віку тощо. З метою отримання згоди на укладання договору або оформлення довіреності, шахраї нерідко вдаються до впливу фізичного чи психологічного характеру – від використання психотропних речовин до прямих погроз насильством або катуваннями.

Окрему категорію шахрайств становлять злочини у сфері оренди житла. У цій площині широко застосовуються схеми так званих «фірм-одноденок», які впродовж кількох місяців здійснюють збір коштів з громадян під виглядом надання ріелторських послуг, після чого припиняють свою діяльність. На відміну від легальних агентств нерухомості, такі структури не укладають жодних гарантійних зобов’язань, а лише пропонують клієнтам перелік квартир, які нібито здаються в оренду. За цю послугу громадяни сплачують разову винагороду, еквівалентну вартості місячної орендної плати. У подальшому виявляється, що надана інформація недостовірна, застаріла або взагалі вигадана, що свідчить про шахрайський характер дій таких агентств.

Крім власне підготовки та безпосереднього вчинення злочинів, значну роль у злочинному механізмі відіграють засоби маскування протиправних дій, які ускладнюють їх виявлення та розслідування. До типових форм маскування шахрайств на ринку житла належать: створення видимості форс-мажорних обставин невиконання умов договору; переведення правових спорів у площину цивільно-правових відносин; зміна керівників компанії-забудовника або її реорганізація; знищення документів, що підтверджують факти перерахування грошових коштів; використання та подальше знищення фіктивних документів, технічних засобів їх виготовлення; виїзд з країни з метою уникнення відповідальності; залучення фіктивних свідків, які свідчать про начебто законну

діяльність компанії; вплив на інвесторів з метою отримання додаткових внесків шляхом демонстрації частково збудованих об’єктів; відчуження незаконно набутого житла третім особам, які виступають сумлінними набувачами; знищення речових доказів, зокрема предметів і документів, які були використані при вчиненні кримінального правопорушення; отримання розписок про нібито повний розрахунок, оформлених обманом або під тиском; завідомо неправдиві показання свідків і обвинувачених, а також приховування значущих обставин; підкуп посадових осіб державних органів з метою ухилення від притягнення до кримінальної відповідальності або впливу на хід розслідування .Ці дії свідчать про високий рівень організованості злочинної діяльності у сфері житлової нерухомості, що вимагає не лише належного правозастосовного реагування, але й системного вдосконалення профілактичних та кримінально-правових інструментів запобігання такій злочинності [132, с. 55].

Таким чином, виявлені факти свідчать про складність і багатоетапність реалізації злочинного наміру, що вимагає від слідчого (детектива) ретельного доведення кожного елементу злочинної діяльності: виникнення умислу, початку злочинної активності, її продовження та завершення. При цьому кожна зі стадій повинна бути обґрунтована з урахуванням конкретних слідів злочину, часу й місця його вчинення, що ускладнюється розмитістю хронологічних меж правопорушення.

Залежно від сегменту ринку житлової нерухомості, шахрайські дії мають свої особливості:

а) на первинному ринку – це заволодіння грошовими коштами інвесторів, призначеними для фінансування будівництва; введення в експлуатацію житлового об’єкта, який не відповідає заявленим характеристикам (шляхом введення інвестора в оману щодо намірів забудовника); шахрайство під виглядом надання пільгових умов придбання житла (через державні програми для учасників бойових дій, внутрішньо переміщених осіб тощо).

б) на вторинному ринку – шахрайство здебільшого пов’язане з незаконним відчуженням об’єктів нерухомості за цивільно-правовими угодами (купівлі-

продажу, міни, дарування, довічного утримання, спадкування), а також афери, пов’язані з орендою житла.

З огляду на спосіб учинення злочину, весь масив шахрайства у сфері житлової нерухомості в Україні доцільно поділити на дві узагальнені категорії:

1. Прості шахрайства – вчинені шляхом безпосереднього застосування методів, передбачених у межах однієї кримінально-правової норми, та спрямовані проти однієї особи.

2. Складні шахрайства – поєднані із зловживанням владою, службовим становищем чи повноваженнями, часто супроводжуються вчиненням предикатних кримінальних правопорушень і спрямовані проти значної кількості потерпілих.

Результати проведеного дослідження дозволяють стверджувати, що кожна з наведених категорій охоплює широкий спектр способів реалізації злочинного наміру. Вибір конкретного способу обумовлюється низкою факторів, зокрема: обстановкою вчинення кримінального правопорушення; наявністю у зловмисника відповідних повноважень чи доступу до інформації; посадовим статусом і можливістю впливу на документообіг; особистісними якостями суб’єкта злочину (нахили до маніпуляції, схильність до ризику, рівень обізнаності у сфері права та нерухомості); взаєминами з іншими особами, залученими до злочинної діяльності; наявністю корумпованих зв’язків, які створюють умови безпеки та безкарності.

Слід зауважити, що способи вчинення шахрайства на ринку житла включають не лише безпосередні дії, спрямовані на досягнення злочинної мети, а й заходи з ретельної підготовки та маскування правопорушення. Ці дії настільки взаємопов’язані, що межі між стадіями реалізації злочинного плану часто розмиті, що ускладнює їх правову кваліфікацію.

З огляду на динамічний розвиток шахрайських схем, сформулювати вичерпний перелік усіх можливих способів їх вчинення – практично неможливо. Постійне оновлення інструментів, використання технологічних новацій, зміна нормативної бази та правосвідомості населення спричиняють постійний пошук

злочинцями нових форм реалізації шахрайського умислу, що вимагає від правоохоронних органів високого рівня фахової адаптивності й аналітичної підготовки.

1.4. Характеристика особи злочинця та потерпілого

Криміналістичне вивчення особи-злочинця проводиться для отримання необхідних даних задля успішного розкриття та розслідування кримінального правопорушення, вибору та застосування ефективних тактичних прийомів, вчинення на злочинця потрібного виховного впливу тощо [231]. Як зазначає О. М. Джужа, особа злочинця – це поняття, що відображає сутність індивіда, який учинив кримінальне правопорушення. Формування особи зумовлюється соціальним середовищем, умовами виховання, а також попереднім життєвим досвідом, що, у свою чергу, впливає на формування свідомості. Остання виступає активним елементом структури особи та в конкретних обставинах визначає вибір тієї чи іншої форми поведінки. Характеристики особи можуть мати як позитивне, так і негативне забарвлення, проте саме негативні ознаки є домінантними у соціально-психологічному портреті осіб, які вчиняють кримінальні правопорушення. Враховуючи це, існує можливість виділення типових рис, притаманних особам, схильним до вчинення певних категорій злочинів. Ці риси можуть виявлятися у способі мислення, моральних установках, рівні правової свідомості, життєвих пріоритетах, а також у ставленні до норм права, суспільних цінностей та соціальних інститутів [35, с. 16].

Загальні уявлення про особу формуються, насамперед, у межах філософського знання, яке виступає методологічною основою для інших наук, зокрема юридичної, соціологічної, психологічної та кримінологічної. Філософський підхід до розуміння сутності особи передбачає інтегративне бачення її як єдності внутрішнього (свідомість) і зовнішнього (діяльність) буття. У цьому аспекті особа розглядається як продукт суспільного розвитку,

носій і результат історично сформованої системи соціальних зв'язків і відносин. Філософія визначає особу як складну інтегративну єдність загального, особливого й одиничного. У загальному вимірі особа є результатом еволюції людства, що втілює в собі колективний соціокультурний досвід попередніх поколінь. Особливе відображає типові характеристики соціальної групи, до якої належить індивід (етнічної, професійної, регіональної тощо). Одиничне ж репрезентує індивідуально-неповторні риси, сформовані під впливом конкретного мікросоціального середовища: сімейного, виробничого, побутового, культурного. Таким чином, становлення особи як суб'єкта суспільного життя зумовлюється взаємодією широкого кола чинників – матеріальних, політичних, правових, моральних, ідеологічних, естетичних, побутових. Сукупність цих умов формує зміст життєдіяльності індивіда та знаходить своє відображення у суспільній і особистій свідомості, визначаючи відповідну модель поведінки, у тому числі правомірну чи протиправну [86, с. 251].

Формулюючи криміналістичну характеристику особи злочинця, у науковій та практичній площині зазвичай враховують такі базові елементи, як соціальна належність, освітній рівень, вік, сімейний стан, наявність психічних чи поведінкових відхилень, а також інтереси, схильності та спосіб життя. Однак особливу значущість мають ті ознаки, які прямо чи опосередковано пов'язані з підготовкою, вчиненням і приховуванням кримінального правопорушення, а також із поведінкою особи після його вчинення. До таких ознак, зокрема, належать: спроби змінити або замаскувати зовнішність із метою уникнення ідентифікації (наприклад, знищення або корекція особливих прикмет); поведінка після вчинення кримінального правопорушення, що може свідчити про прагнення уникнути відповідальності; вміння діяти конспіративно чи професійно, що часто є наслідком набутих злочинних навичок і досвіду. Саме наявність такого досвіду й умінь дозволяє віднести особу до категорії рецидивістів або професійних злочинців, для яких характерним є високий рівень обізнаності з особливостями правозастосовної практики, оперативно-

розшукової діяльності, кримінального процесу. У цьому контексті К. О. Чаплинський слушно зауважує, що криміналістична характеристика особи злочинця може формуватися на основі сукупності трьох основних блоків даних: соціально-демографічних, морально-психологічних та кримінально-правових ознак. Важливим при цьому є виявлення закономірностей зв'язку між особистісними властивостями злочинця та характером його злочинної діяльності, а також їх взаємозалежністю з іншими криміналістичними елементами складу кримінального правопорушення [222, с. 53].

Що стосується шахрайств на ринку житла, то науковці, які досліджували відповідну тематику, у переважній більшості випадків класифікують осіб, що становлять криміналістичний інтерес, на декілька основних груп. Насамперед до першої групи відносять осіб, які готують, вчиняють або вже вчинили кримінальні правопорушення у сфері операцій з житлом. Сюди також включають і таких індивідів, чия асоціальна поведінка свідчить про ймовірність здійснення ними протиправних діянь у майбутньому. Ця група, у свою чергу, поділяється на кілька категорій. До першої категорії належать особи, які мають безпосередній стосунок до вже вчинених кримінальних правопорушень з об'єктами житлової нерухомості. Це, зокрема, організатори злочинних груп, їх активні учасники, а також особи, що здійснюють професійну діяльність і можуть використовувати свої службові повноваження з метою реалізації злочинного наміру: нотаріуси, судді, адвокати, юристи, рієлтори. До цієї ж категорії належать і так звані «наводчики», приховувачі злочинців та інші пособники, чия діяльність (або бездіяльність) сприяє вчиненню кримінального правопорушення, утворюючи при цьому ознаки складу злочину. До другої категорії належать особи, які ще не вчинили кримінального правопорушення, але мають намір це зробити. Це особи, які виношують злочинний задум, ведуть підготовчу діяльність (наприклад, вступають у змову, створюють злочинну організацію, виготовляють чи підробляють документи, підшуковують спільників, створюють сприятливі умови для вчинення злочину), а також ті, хто вже здійснив замах на вчинення

шахрайських дій щодо житла. Третю категорію формують особи, які на момент документування злочину або його розслідування вже переховуються від органів досудового розслідування, слідства, суду чи органів дізнання. До цієї ж категорії належать і ті, хто втік з місць позбавлення волі або іншим способом ухиляється від відбування покарання [189, с. 75].

Водночас, що стосується суто первинного ринку житла, то дослідники цієї проблематики пропонують дещо відмінні критерії класифікації суб'єктів, які становлять криміналістичний інтерес. Ключовою відмінністю є орієнтація на специфіку ролей у злочинному механізмі, що пов'язаний із реалізацією будівельних проектів, інвестуванням та фінансовим обігом. До першої категорії відносять осіб з досвідом роботи у сфері житлового будівництва та фінансової діяльності. Як правило, це організатори злочинних схем, які мають управлінські повноваження та здійснюють розпорядження фінансовими ресурсами. Їхня роль полягає у розробці злочинного плану, формуванні кола співучасників та централізованому контролі за реалізацією шахрайських дій. До другої категорії належать особи, які, зловживаючи своїм службовим становищем, здійснюють юридично значущі дії на етапах підготовки, вчинення та приховування кримінального правопорушення. Серед них – представники органів місцевого самоврядування, державної влади, нотаріату тощо. Вони сприяють легітимації фіктивних операцій та оформленню правовстановлювальних документів, які є підставою для подальшого шахрайського заволодіння коштами інвесторів. Третю категорію формують керівники середньої ланки та службовці банківських установ, які безпосередньо забезпечують проведення банківських переказів та електронних платежів. Їхня участь здебільшого має характер пособництва, оскільки вони не є частиною злочинної організації, однак їхні дії критично важливі для досягнення злочинного результату, зокрема на етапі легалізації отриманих коштів. Окрему категорію становлять вузькопрофільні фахівці, які використовують спеціальні знання у сфері інформаційних технологій, бухгалтерського обліку, фінансового аналізу тощо. До таких осіб належать

програмісти, оператори комп'ютерних систем, операціоністи банків, які забезпечують підроблення електронної документації, втручання в комп'ютерні мережі або створення імітації законної господарської діяльності. П'ята категорія охоплює осіб, які виконують технічні або допоміжні функції – бухгалтерів, економістів, виконробів, водіїв, вантажників, а також підставних осіб, які формально беруть участь в укладенні угод або реєстрації суб'єктів господарювання. Їхня участь зазвичай є обмеженою, проте має вирішальне значення для маскування справжніх ініціаторів злочинної схеми. Окрему увагу слід приділити високопосадовим службовцям контролюючих органів (державної архітектурно-будівельної інспекції, податкової служби, фінансового моніторингу тощо), які за певних обставин можуть забезпечувати корупційне прикриття злочинної діяльності. Їхнє втручання полягає у штучному гальмуванні перевірок, упередженому складанні актів або створенні умов для уникнення відповідальності ключовими учасниками кримінального правопорушення [146, с. 77–78].

Як бачимо, класифікація здійснювалася науковцями виключно стосовно предмета дослідження, до того ж окремо на первинному та вторинному ринку житла. Враховуючи зазначене, ми пропонуємо об'єднати масив емпіричної бази щодо шахрайства як на первинному ринку житла, так і на вторинному, таким чином, вдосконалити існуючі напрацювання та запропонувати власні диференціації. Так, першим, запропонованим нами критерієм виокремлення є *соціально-демографічні дані.*

Основний відсоток шахрайства на первинному ринку вчиняють *чоловіки* (70%). Особи жіночої статі частіше заявляють себе при вчиненні шахрайства на вторинному ринку нерухомості, як пособники, або виконавці. Так, саме жінки працюють у переважній більшості у ріелторських фірмах, здійснюють державну реєстрацію правочинів із нерухомістю, працюють у державній міграційній службі, є працівниками ЖЕК або представниками ОСББ [132, с. 52]. Водночас, у 86% випадків організатором шахрайства виступають особи чоловічої статі (додаток Б).

Як зазначає А. В. Сорочан, домінування чоловіків серед осіб, причетних до шахрайських схем у сфері житлової нерухомості, пояснюється передусім наявністю у них впливових зв'язків з представниками органів державної влади, контролюючих та дозвільних структур, а також установ, що безпосередньо пов'язані з ринком нерухомості та будівництва. Саме ці зв'язки дозволяють забезпечувати так зване «прикриття» незаконної діяльності з боку забудовників, що суттєво ускладнює процес викриття і притягнення винних осіб до відповідальності. Крім того, чоловіки демонструють більшу схильність до реалізації складних, багатостадійних і тривалих шахрайських схем, які передбачають систематичне залучення фінансових ресурсів від значної кількості інвесторів, створення фінансових пірамід, багаторазовий перепродаж одного й того самого об'єкта нерухомості різним суб'єктам тощо. Такі дії потребують не лише організаційних навичок, а й вміння ефективно маніпулювати фінансовими потоками, документами та людьми [196, с. 34].

Варто також зауважити, що у кризових ситуаціях, пов'язаних із викриттям або загрозою розголошення злочинної діяльності, чоловіки, як правило, демонструють більшу стресостійкість, самоконтроль та раціональну поведінку. Це проявляється у здатності зберігати психологічну рівновагу, швидко орієнтуватися в ситуації та оперативно налагоджувати контакт із корумпованими посадовими особами, які можуть вплинути на перебіг слідства або забезпечити уникнення відповідальності.

Серед соціально-демографічних ознак, що характеризують особу злочинця, важливе значення має вік, який істотно впливає на життєві потреби, ціннісні орієнтації, соціальні ролі та ступінь професійної самореалізації. Аналіз вікових характеристик осіб, засуджених за вчинення шахрайств у сфері житлової нерухомості, дає підстави стверджувати, що переважна більшість із них – особи віком від 25 до 50 років (54,5%). Значна частка злочинців припадає на осіб, старших за 50 років (25,1%), а найменше таких кримінальних правопорушень скоюють особи віком від 18 до 25 років (20,4%). Такий розподіл корелює з настанням періоду активної трудової діяльності, формуванням професійної

компетентності та доступом до матеріальних і фінансових ресурсів, необхідних для реалізації складних злочинних схем. Водночас встановлено повну відсутність у складі засуджених неповнолітніх осіб, що підтверджується також узагальненими матеріалами судово-слідчої практики (див. додаток В).

Освітній рівень є не менш значущою соціально-демографічною ознакою особи злочинця. Результати проведеного дослідження свідчать, що найбільший відсоток засуджених становлять особи з повною вищою освітою (60,1%), серед яких юридичну освіту мають 42%, економічну – 27,4%, у сфері менеджменту та торгівлі – 17,6%. Цей факт є закономірним, оскільки вчинення шахрайств на ринку житла передбачає наявність глибоких знань у сферах цивільного, господарського, фінансового, земельного та містобудівного законодавства, а також навичок ефективної комунікації, маніпулятивних технік та ведення переговорного процесу. Це дозволяє віднести вказану категорію злочинців до групи осіб із високим рівнем інтелектуального розвитку та практичної обізнаності у специфіці операцій з нерухомим майном.

Особливої уваги заслуговує виявлена закономірність: рівень освіти у злочинців, які вчиняють шахрайства на первинному ринку житла, є вищим порівняно з тими, хто реалізує шахрайські схеми на вторинному ринку. Це зумовлено складністю та високим рівнем спеціалізації процесів, пов’язаних із будівництвом, інвестуванням і проектною документацією. Навіть у разі відсутності в організаторів злочинної діяльності відповідної освіти або досвіду, вони, як правило, залучають до реалізації своїх схем компетентних фахівців у якості консультантів або спільників [176, с. 15].

Соціальні характеристики також свідчать про певну «стабільність» життєвого укладу осіб, причетних до вчинення шахрайства у сфері житлової нерухомості: зокрема, встановлено, що у 62% випадків злочинці перебували у шлюбі та мали дітей (додаток Б).

Наступний класифікаційний критерій розподілу осіб, що вчиняють шахрайства на ринку житла в Україні – *ролі та статуси*.

Професійна приналежність осіб, які вчиняють шахрайства у сфері ринку житла, є одним із ключових факторів, що дозволяє оцінити рівень підготовленості та обізнаності суб'єктів злочинної діяльності. На підставі результатів аналізу матеріалів кримінальних проваджень встановлено, що переважну більшість злочинців (91,6%) становлять особи працездатного віку, які мають доступ до професійної діяльності, пов'язаної з ринком нерухомості або суміжними галузями.

Структура професійної належності розподіляється наступним чином:

- Фізичні особи – підприємці, які здійснюють господарську діяльність на ринку житла (22,4%). Зазвичай ці особи маскують свою шахрайську діяльність під вигляд підприємницької, активно використовуючи прогалини у нормативному регулюванні.
- Фізичні особи, які займаються операціями з житлом без офіційного статусу суб'єкта господарювання (так звані «чорні» або «сірі» ріелтери) – 32,6%. Їх діяльність характеризується високим рівнем латентності та широким використанням підроблених або маніпулятивно складених документів.
- Посадові особи контролюючих органів (податкові служби, інспекції тощо) – 15%. Їх причетність свідчить про високий рівень корупційної складової у схемах шахрайства.
- Посадові особи, які надають публічні послуги, включаючи державних реєстраторів, працівників центрів надання адміністративних послуг – 9%. Участь таких осіб полягає, зокрема, у легалізації злочинних правочинів.
- Юристи та адвокати – 7,5%. Їхня обізнаність із законодавством дозволяє створювати юридично складні схеми, спрямовані на маскування шахрайських дій.
- Особи, що виконували управлінські функції в комерційних організаціях – 4,2%. Їхній досвід корпоративного управління часто використовується для створення фіктивних компаній або проєктних організацій.
- Державні службовці – 6,9%. Участь таких осіб вказує на зрощення злочинних структур із державними інституціями.

- Працівники правоохоронних органів – 9%. Їхня залученість у шахрайські схеми становить особливу загрозу, оскільки гарантує учасникам злочинної діяльності певну недоторканність або штучне затягування розслідування.
- Нотаріуси та інші особи, уповноважені на оформлення правочинів із житлом, а також суб'єкти, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухомість – 8,7%. Вони забезпечують правову легалізацію незаконно набутого майна.
- Працівники банківських установ – 3,5%. Їхня участь пов'язана з проведенням сумнівних фінансових операцій, включаючи переказ коштів через підставні рахунки.
- Представники ЖЕКів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) – 8,5%. Зазвичай вони надають фіктивні довідки або сприяють у доступі до приміщень, підконтрольних злочинцям.

Отже, шахрайства у сфері житлової нерухомості здебільшого вчиняються особами, які мають прямий або опосередкований доступ до організаційних, юридичних або інформаційних ресурсів, що використовуються для маскування злочинних дій. Така структура професійної приналежності свідчить про високий рівень підготовленості суб'єктів та складність виявлення й документування їхньої протиправної діяльності (додаток Б).

Що стосується вторинного ринку житла, то аналіз думок науковців [132, с. 139–144; 146, с. 44; 189, с. 61– 62] дозволяє також визначити категорії таких осіб: працівники Державної міграційної служби; працівники соціальних органів, які мають володіти інформацією про соціально незахищених осіб, чиї права порушуються; працівники ЖЕК, які володіють інформацією про проживаючих громадян; інші працівники, які здійснюють реєстрацію громадян за місцем проживання, облік і видачу документації на вимогу власників житла; дільничні інспектори міліції, які мають інформацію про житло, в якому проживають окремі категорії осіб (одинокі, громадяни похилого віку, хворі, засуджені до позбавлення волі, які зловживають алкогольними напоями (наркотичними

засобами тощо); працівники бюро технічної інвентаризації, які надають інформацію про власників житла, технічні характеристики приміщень, довідки про наявність чи відсутність обмежень щодо розпорядження житлом тощо; державні та приватні нотаріуси, які, зловживаючи своїми повноваженнями, засвідчують незаконні угоди щодо відчуження житла тощо.

На підставі отриманих результатів емпіричного дослідження можна дійти беззаперечного висновку, що кількісна перевага належить особам, які перебувають у трудових правовідносинах, тобто зайняті у сфері професійної діяльності, що безпосередньо чи опосередковано пов’язана з ринком житла. Вказане свідчить про те, що вчинення шахрайств у цій сфері є прерогативою осіб, які мають доступ до відповідних ресурсів, повноважень та інформації, що й забезпечує високий рівень латентності таких кримінальних правопорушень.

З огляду на посадові характеристики, осіб, які можуть брати участь у механізмах шахрайської діяльності на первинному та вторинному ринку житла, доцільно поділити на такі основні категорії:

1. Службові особи (40,2%). До цієї категорії входять керівники будівельних підприємств, дільниць, працівники проєктно-кошторисних організацій, головні інженери, механіки, керівники технічних, матеріально-фінансових та інших структурних підрозділів. Характерними рисами вчинення злочинів службовими особами є: зловживання посадовими повноваженнями та службовим становищем; наявність усталених корупційних зв’язків з контрагентами (постачальниками, замовниками) та представниками органів державної влади; використання системних криміногенних факторів у будівельній галузі; багаторівневе маскування слідів злочинної діяльності; зосередження в одних руках розпорядчих і контролюючих функцій, що створює додаткові умови для зловживань; тривала латентна злочинна активність завдяки адміністративному ресурсу.

2. Особи, які здійснюють бухгалтерські операції та фінансові розрахунки (36,4%). До цієї групи належать бухгалтери, фінансисти, касири, економісти та інші працівники бухгалтерсько-фінансових служб. Особливості злочинної

поведінки полягають у наступному: маніпуляції з бухгалтерськими документами з метою маскування розкрадання облікованих і необлікованих коштів; використання прогалин у фінансовому контролі; тривалий період вчинення правопорушень через толерантне або поблажливе ставлення керівництва, зокрема до жінок, що переважають у цій професійній категорії; використання складних фінансових схем і документального підґрунтя для виведення коштів.

3. Менеджери будівельних і ріелторських компаній (42,7%). Ці особи відіграють провідну роль у пошуку потенційних потерпілих, встановленні з ними довірливих контактів та нав'язуванні фіктивних або завідомо недобросовісних угод. Основними методами діяльності є: формування хибних уявлень у потерпілих про зміст, цілі та наслідки майбутніх угод; маніпулювання договірними умовами з метою введення в оману щодо правового статусу об'єкта нерухомості; організація фіктивних презентацій, псевдоінвестиційних проєктів або обіцянка пільгових умов придбання житла; використання бренду компанії або її зовнішньої легітимності як елементу злочинного плану.

Таким чином, розподіл за посадовими критеріями демонструє, що шахрайська діяльність у сфері житла є переважно результатом скоординованих дій осіб, які володіють професійними знаннями, адміністративним ресурсом, фінансовими інструментами та маніпулятивними навичками, необхідними для реалізації складних злочинних схем (додаток Б).

Аналіз наукових джерел [146, с. 148–149] і практичних рекомендацій [158] дозволяє визначити осіб, які можуть повідомити криміналістично-значущу інформацію, а саме: працівники контролюючих органів і державних регуляторів, а також службові особи, які здійснюють перевірки об'єкта будівництва, забудовників, управителів коштів, підрядників, а також виконують окремі наглядові функції (працівники місцевих органів влади, інспекцій державного архітектурно-будівельного контролю, державної комісії з регулювання ринку фінансових послуг, банківських установ, аудитори, ревізори тощо); керівники і бухгалтерські працівники компаній-управителів коштів, забудовників (партнери в механізмі залучення коштів установників управління майном для фінансування

об’єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю); особи, які брали участь у проведенні окремих етапів фінансової діяльності або будівництва (юрисконсульти, секретарі, нотаріуси, касири, банківські службовці, представники охоронних структур, комірники, виконроби, майстри будівельних дільниць, водії тощо); підставні особи, які вказані як засновники, керівники або працівники компаній-управителів коштів, забудовників; знайомі підозрюваних та обвинувачуваних за позаслужбовою ознакою (родичі, колеги, сусіди, друзі, коханці).

Третім класифікаційним критерієм розподілу осіб, які вчиняють шахрайства на ринку житла в Україні, виступають кримінально-правові ознаки.

Дослідження особи обвинуваченого має важливе значення для вирішення низки ключових процесуальних питань, зокрема:

– встановлення можливості притягнення особи до кримінальної відповідальності;

– визначення підстав для її звільнення від кримінальної відповідальності або покарання (у зв’язку з утратою суспільної небезпечності);

– кваліфікація діяння;

– вибір виду і розміру покарання, яке буде найбільш ефективним для досягнення мети виправлення;

– визначення типу установи виконання покарання;

– прийняття рішення щодо доцільності застосування запобіжного заходу;

– з’ясування причин та умов, що сприяли вчиненню злочину;

– вирішення питань, які виникають у судовому розгляді справ як у першій, так і в апеляційній інстанціях.

У зв’язку з цим особа підозрюваного або обвинуваченого має вивчатися в ході досудового розслідування як цілісний, комплексний об’єкт із урахуванням усієї сукупності соціально-демографічних, психологічних, поведінкових і правових характеристик.

Особливої уваги потребують кримінальні правопорушення, що вчиняються з попереднім обдумуванням і завчасно сформованим умислом. У

таких випадках особа злочинця, як правило, характеризується високим рівнем стійкості протиправної поведінки та наявністю сформованої кримінальної мотивації. Цей контингент осіб здебільшого має досвід раніше вчинених правопорушень, зокрема рецидивних, а також демонструє підвищену кримінальну активність і залученість до структур організованої злочинності.

Таким чином, наявність кримінального минулого, участь у злочинних угрупованнях, рецидивна поведінка та високий рівень антисоціальної настанови є ключовими кримінально-правовими ознаками осіб, які вчиняють шахрайства на ринку житла, і вимагають особливого підходу під час розслідування, кваліфікації та запобігання зазначеній категорії кримінальних правопорушень.

З кримінально-правової точки зору цією особою є суб'єкт кримінального правопорушення. Згідно з ч. 1 ст. 18 КК України – це фізична осудна особа, яка вчинила у віці, з якого може наставати кримінальна відповідальність, кримінальне правопорушення, суб'єктом якого може бути лише певна особа [122, с. 64–65]. Стан осудності – це норма, типовий стан психіки людини, характерний для її певного віку [188, с. 111].

Судимість виступає важливим індикатором антисоціальної спрямованості особи та відображає її соціально небезпечні настанови, набуті внаслідок попереднього досвіду протиправної поведінки. Водночас, результати аналізу матеріалів кримінальних проваджень свідчать, що в контексті шахрайств на ринку житла в Україні наявність непогашеної або не знятої в установленому законом порядку судимості є радше винятком, ніж правилом. Зокрема, лише 13% осіб, обвинувачених у вчиненні відповідних правопорушень, мали чинну судимість. У 87% випадків шахрайства вчиняли особи, які раніше не були засуджені, однак у 32% із них наявний досвід притягнення до кримінальної (28%) або адміністративної (71%) відповідальності.

Характер попередніх правопорушень серед раніше засуджених осіб розподіляється наступним чином: 82% – кримінальні правопорушення проти власності; 8,2% – злочини у сфері обігу наркотичних засобів, психотропних речовин, їх аналогів або прекурсорів. Щодо ставлення осіб до вчиненого діяння,

статистика виявляє наступні тенденції: 53% обвинувачених повністю визнали свою вину; 11,4% – частково визнали провину; 35,6% – не визнають себе винними (додаток В).

Переважна більшість злочинів, пов'язаних із шахрайством у сфері житлової нерухомості, вчиняється не індивідуально, а в складі групи осіб. За результатами аналізу, у 84,8% випадків встановлено групову форму співучасті. Зокрема, склад злочинних груп розподілявся наступним чином: від двох до трьох осіб – 31,6%; від п'яти і більше – 60,3%.

Разом з тим, результати опитування практичних працівників (слідчих, прокурорів, оперативних працівників) вказують на те, що реальний рівень організованості таких злочинів значно вищий, ніж це відображено у кваліфікації. Зокрема, 91% респондентів наголосили на наявності об'єктивних труднощів у доведенні ознак організованої злочинності, передбачених чинним кримінальним законодавством, а саме: стійкості злочинного об'єднання; попередньої зорганізованості та спільного планування злочинної діяльності; чіткого розподілу ролей між співучасниками; використання корпоративної чи службової інфраструктури з метою прикриття та маскування протиправних дій. Ці чинники значно ускладнюють кримінально-правову кваліфікацію діянь за ст. ст. 28, 255, 256, 258-3 КК України та, відповідно, обмежують можливість притягнення до відповідальності всіх учасників злочинної організації згідно з вимогами закону.

Слушною є позиція В. Ю. Шепітька, який, спираючись на узагальнення матеріалів кримінальних справ, вказує, що стійкість і організованість злочинної групи виявляються у стабільності її складу, ускладненні виходу з неї, швидкому поповненні вибулих учасників, регулярності контактів між членами, чіткій ієрархічній структурі з наявністю лідера, внутрішній дисципліні, системі заохочень і покарань, постійній злочинній діяльності з тенденцією до розширення масштабів і вдосконалення технічного забезпечення, спільному використанні зброї, транспорту й технічних засобів, а також ретельному плануванні злочинної активності, що включає розподіл ролей, конспірацію, способи ухилення від викриття та забезпечення прикриття [234].

Науковці відзначають [146, с. 77], що групи, причетні до вчинення шахрайств на ринку житла, за способом формування створювались як добровільні об'єднання, так і шляхом втягнення до їх складу потрібних осіб організатором (ініціатором), зокрема із використанням службової залежності, що особливо характерно для будівельних корпорацій. Щодо вторинного ринку житла, результати нашого дослідження засвідчили, що групи рідше формувалися на основі спільного відбуття покарання (лише 8%), тоді як більш поширеними були об'єднання на підставі наявних соціальних зв'язків чи спільної трудової діяльності у певних галузях господарства (32%) (додаток В).

Для таких злочинних груп характерним є високий рівень організованості, наявність програмно-цільової діяльності (40,2%), чітко виражене лідерство (56%) та участь впливових у суспільному плані осіб (31%). У 62% випадків спостерігався чіткий розподіл ролей відповідно до посадових функцій або професійних навичок учасників, причому 83% мали спеціальні знання у сфері обігу житла. Організатор (лідер) групи, як правило, виконував такі ключові функції: розроблення загальної схеми злочинної діяльності (27,5%), участь у підготовчих діях (10,5%), втягування співучасників, їх підбір і розподіл ролей (13,4%), здійснення загального керівництва (97,1%), легалізація злочинних доходів (42,9%) та встановлення корупційних зв'язків з представниками контролюючих або правоохоронних органів (36,8%) (додатки Б, В).

Аналіз матеріалів судово-слідчої практики дає підстави стверджувати, що до складу таких груп здебільшого входили виконавці, які у кримінальних провадженнях часто залишаються у статусі свідків. До їх числа належать: особи, відповідальні за створення та розповсюдження реклами; особи, що займаються збором документів для оформлення угод (у тому числі шляхом підробки, викрадення чи заволодіння ними шляхом обману); особи, які входили в довіру до власника нерухомості і схиляли його до продажу; особи, що надавали інформацію про соціально вразливих власників житла; особи, які організовували зникнення або фізичну ліквідацію власника з метою заволодіння його майном; «підставні» особи, які діяли від імені власника, нотаріуса, директора фірми-

забудовника; особи, що виконували функції менеджерів із продажу (на первинному ринку) або ріелторів (на вторинному ринку); фінансисти, які вели облік; а також особи, безпосередньо задіяні у будівництві (будівельники), технічному обслуговуванні (вантажники, водії) тощо.

Морально-психологічна характеристика представляє собою синтез внутрішніх якостей особистості й включає психологічні особливості, інтереси, потреби, соціальні установки й орієнтації, моральні якості, звички особи. Центральним елементом у системі морально-психологічних ознак винної особи є мотиваційна спрямованість дій злочинця, тобто встановлення мотивів вчинення кримінального правопорушення [230, с. 97].

Варто зазначити, що особи, які вчиняють шахрайства, як правило, характеризуються зневажливим ставленням до моральних норм та відсутністю співчуття до потерпілих. Вони володіють розвиненими навичками психологічного впливу, легко встановлюють довірливі контакти, переконливо аргументують власну позицію та схиляють потерпілих до прийняття вигідних для себе рішень. Для створення уявлення про законність своїх дій такі особи нерідко демонструють зв’язки з представниками правоохоронних органів чи іншими впливовими особами, а також використовують документи, які мають створити видимість правомірності їх намірів. Водночас у побуті та за місцем роботи вони часто характеризуються позитивно [227, с. 54].

У більшості метою вчинення шахрайства на ринку житла є бажання отримати «безоплатні» надходження, що зумовлено відповідним стилем життя шахраїв, який заснований на гіпертрофованих потребах. Такій особі-злочинця властива усталеність корисного спрямування, тобто ступінь стійкості психологічної готовності до вчинення кримінальних правопорушень, що пов’язано з протиправним збагаченням [196, с. 35]. Професіоналізм зазначених злочинців полягає в тому, що вони вміло за допомогою господарсько-правового механізму маскують корисливий мотив, використовуючи для цього найрізноманітніші способи, наприклад, здійснюють навмисне або фіктивне банкрутство [43, с. 136–137].

Керівники (організатори) злочинних груп шахраїв на ринку житла користуються повагою у кримінальному середовищі, використовують авторитарну модель управління групою, формують світогляд та систему цінностей усіх членів групи та впроваджують відповідальність виконавців за невиконання покладених на них обов'язків та мають корумповані зв'язки у владно-управлінських структурах [126, с. 76–77].

Отже, на основі зазначених відомостей, можемо сформувати типову криміналістичну характеристику особи, що вчиняє шахрайства на ринку житла в Україні, зокрема, це: чоловік (70%), громадянин України (86,2%), українець (79,2%), віком від 25 до 50 років (54,5%), одружений (51,5%), має на утриманні неповнолітніх дітей (62%) з повною вищою (60,1%) юридичною (42%), чи економічною (27,4%) освітою, працездатний (91,6%), а саме, підприємець, який здійснюють господарську діяльність на ринку житла (22,4%), або фізична особа, яка займається операціями з житлом (чорні та сірі ріелтери) (32,6), чи супроводжує правочини з житлом, який з вольової сторони схильний до групового вчинення кримінального правопорушення, цинічно, з корисливих мотивів, володіє психологічними прийомами спілкування, раніше не несудимий, справляє гарне враження, вміє спілкуватись з широкою аудиторією, у побуті характеризуються позитивно. За ступенем суспільної небезпечності та кримінальної активності такі чоловіки підпадають під тип з нестійкою установкою, їх доволі легко залучити до злочинної діяльності за допомогою матеріальної вигоди, що найбільш розповсюджений у категорії кримінальних правопорушень проти власності.

Для розробки комплексної методики розслідування шахрайства на ринку житла, недостатньо обмежитися вивченням лише особи злочинця, оскільки поза увагою залишається один із головних учасників в механізмі кримінального правопорушення – потерпілий. Потерпілим у кримінальному провадженні може бути фізична особа, якій кримінальним правопорушенням завдано моральної, фізичної або майнової шкоди, а також юридична особа, якій кримінальним правопорушенням завдано майнової шкоди (ч. 1 ст. 55 КПК

України). Система ознак особи потерпілого охоплює демографічні відомості (стать, вік, місце проживання, навчання роботи тощо), дані про спосіб життя, риси характеру, навички, здібності, зв'язки (особисті, родинні, дружні, побутові) і відносини (неприязні, дружні тощо). Окрім цього, відомості про потерпілого включають дані про віктимність (схильність ставати (внаслідок низки обставин) жертвами певних злочинних дій) [119, с. 193].

Потерпілими від шахрайства на ринку житла стають особи як жіночої (59,2%), так і чоловічої статі (40,8%). Специфіка здійснення правочинів на ринку нерухомості передбачає участь повнолітніх осіб. Вік потерпілих цієї групи переважно припадає на період активної трудової, сімейної та майнової самореалізації: у 36,4% випадків потерпілими були особи віком від 20 до 35 років, у 39,2% – від 35 до 45 років, у 24,4% – 45 років і старші; при цьому значна частина з них мала вищу освіту – 71,3% (додаток Б). Саме в зазначеному віковому діапазоні найчастіше формується потреба в поліпшенні житлових умов, придбанні власного житла або інвестуванні в новобудову, що підвищує ризик потрапляння таких осіб у сферу шахрайського впливу.

За сімейним станом більшість потерпілих були одружені або перебували у фактичних шлюбних відносинах – 76,8%, тоді як неодружені становили 23,2%; водночас 64,5% потерпілих мали на утриманні дітей (додаток Б).

Залежно від кримінально-правового механізму реалізації шахрайства на ринку житла доцільно виокремити такі групи потерпілих: 1) особи, щодо яких заволодіння майном або правом на майно здійснювалося шляхом обману чи зловживання довірою без застосування додаткового примусу – 91,6%; 2) особи, щодо яких психологічний або фізичний вплив застосовувався на стадії приховування кримінального правопорушення, зокрема у формі погроз, пошкодження майна, тиску на потерпілих, свідків, нотаріусів чи співучасників – 5,8%; 3) особи, щодо яких психологічний або фізичний вплив використовувався ще на стадії підготовки, зокрема шляхом примушування до видачі довіреності, укладення правочину від імені потерпілого або відчуження житла без його реального волевиявлення – 2,6% (додаток Б).

Водночас, Н. О. Опанасенко потерпілих від шахрайства, що вчиняється організованою групою у сфері житлового будівництва, пропонує поділити на дві групи: фізичні особи-інвестори, яким внаслідок злочинних дій шахраїв – членів організованої групи було завдано матеріальної та моральної шкоди (93,59% проваджень); юридичні особи-інвестори, яким шахрайськими діями було завдано матеріальної шкоди (6,41% проваджень) [126, с. 92]. З цього виходить, що в більшості потерпілими стають інвестори, які вклали грошові кошти у забудову, що власне і підтверджується проведеним нами аналізом емпіричної бази. Підтримуючи наукові підходи щодо дослідження віктимологічних особливостей потерпілих, доцільно класифікувати їх за ступенем ризику на осіб, які належать до групи підвищеної віктимності, та осіб, які стали потерпілими ситуативно. При цьому на первинному і вторинному ринках житла такі групи суттєво відрізняються. На вторинному ринку до категорії підвищеного ризику здебільшого належать особи похилого віку, громадяни, які зловживають алкоголем або наркотичними засобами, особи з психічними розладами, а також соціально дезадаптовані особи, які мають нерухоме майно. Саме такі потерпілі найчастіше стають об’єктом злочинного впливу шляхом зловживання довірою, психологічного тиску чи використання їх безпорадного стану.

На первинному ринку житла потерпілими переважно стають особи, які мають фінансову можливість інвестувати у будівництво, однак через юридичну необізнаність, довірливість або недостатню перевірку забудовника потрапляють у шахрайські схеми. Встановлено, що потерпілі нерідко орієнтуються передусім на вигідні умови придбання житла, а не на ділову репутацію забудовника чи наявність у нього дозвільної документації. Водночас значна частина громадян не звертається за професійною юридичною допомогою для перевірки правового статусу земельної ділянки, дозвільних документів, установчих даних забудовника та інших відомостей, що мають істотне значення для безпечного укладення правочинів.

Окрему групу потерпілих становлять особи, які через певні життєві обставини не могли контролювати стан власного майна або своєчасно реагувати на незаконні дії щодо нього, зокрема особи, які перебували за кордоном, у місцях позбавлення волі, у тривалих відрядженнях чи в районах ведення бойових дій.

Залежно від предмета злочинного посягання потерпілих також можна поділити на осіб, яким шкода завдана внаслідок незаконного відчуження житла, та осіб, які втратили грошові кошти, інвестовані у будівництво чи придбання нерухомості. Аналіз слідчо-судової практики свідчить, що шахрайства на ринку житла переважно супроводжуються значними матеріальними збитками. У межах кримінальних проваджень потерпілі заявляли цивільні позови про відшкодування матеріальної та моральної шкоди, з яких 37,6% були задоволені повністю, 55,1% – частково, а 7,3% залишені без задоволення (додаток Б).

Таким чином, нами здійснено розподіл потерпілих від шахрайства на ринку житла в Україні. Встановлено, що основною їх віктимізаційною властивістю виступає неуважність до вибору забудовника та необачність при укладанні угод. Натомість, іноді такі особи стають потерпілими в силу обставин, які від них не залежали. В цілому, оцінюючи потерпілих як елемент криміналістичної характеристики, зроблено наступний висновок: жертвами злочинних зазіхань можуть бути особи будь-яких категорій; на потерпілих впливають суб’єктивні (ті, що не залежать від волі осіб) та об’єктивні (що складаються самостійно) чинники (перші притаманні шахрайству на первинному ринку, а другі – на вторинному ринку). Існує залежність між видом шахрайства, етапом обігу житла, на якому вчиняється кримінальне правопорушення, віком і статусом потерпілих: при житловій забудові злочинним зазіханням підлягають особи, які мають кошти та відповідний статус; при незаконному відчуженні житла – потерпілі в основному похилого віку, або відносяться до незаможних верств населення; в процесі оренди житла

злочинним зазіханням підлягають молоді особи без відповідних зв'язків і соціального статусу.

Висновки до розділу 1

1. Виокремлені криміналістичні ознаки таких кримінальних правопорушень, зокрема: специфічний об'єкт – сфера житла яка передбачає виникнення двосторонніх та багатосторонніх правовідносин у зв'язку з інвестуванням у нерухомість (охоплює інвестиції, процес будівництва, надання позики, кредиту тощо); специфічний суб'єктний склад кримінальних правопорушень (представники фірм-забудовників, компаній-управителів, «чорні ріелтори», нотаріуси тощо); імітація господарської чи іншої підприємницької діяльності, введення громади в оману, шляхом надання неправдивої інформації про здійснення будівництва та експлуатацію житлових об'єктів; використання корупційних зв'язків з службовими та посадовими особами органів державної влади (управління), банківських установ та правоохоронних органів; заподіяння збитків у великих та особливо великих розмірах, багатоепізодність та значна кількість потерпілих й свідків у кримінальних провадженнях.

2. Основним ядром криміналістично-значущої інформації у кримінальних провадженнях щодо шахрайства на ринку житла в Україні є дані щодо предмета злочинного посягання (житло (кімната, квартира, будинок та інше житлове приміщення); грошові кошти або позикові інвестиції фізичних осіб-інвесторів у національній або іноземній валюті; бюджетні кошти, передбачені державними соціальними житловими програмами для фінансування житлового будівництва), обстановки та слідової картини, які мають процесуальне, організаційне й тактичне значення для виконання завдань ст. 2 КПК України.

3. Встановлено, що вчиненню переважної більшості шахрайств у містах (з населенням понад 80 тис. осіб)) сприяють такі обставини: вартість нерухомості в обласних центрах є набагато вищою порівняно з містечками; функціонування у зазначених регіонах багатьох агентств з нерухомості, які надають інформацію

щодо житлових та інших об’єктів; відповідний рівень розвитку цивільно-правових відносин у регіонах на відміну від невеликих міст; функціонування у фінансових та промислових центрах значного грошового обігу.

4. З’ясовано, що основними матеріальними слідами є: 1) речові докази, зокрема: а) нерухомість, кошти, цінні папери тощо, як предмет кримінального правопорушення; б) відеозаписи з камер відеоспостереження, а також інші магнітні носії інформації; 2) документи, серед яких: а) протоколи: огляду місця події, речових доказів та обшуку, що підтверджують факт шахрайства , а також інші обставини кримінального провадження; б) документи, які можуть бути використані як доказ фактів чи обставин, що встановлюються під час кримінального провадження, у тому числі особисті записи затриманої особи, що фіксують ті чи інші обставини, пов’язані з шахрайством; 3) висновки судових експертиз тощо. Основними носіями ідеальних слідів є показання, зокрема: осіб, які безпосередньо брали участь у шахрайстві; свідків домовленостей щодо самої події кримінального правопорушення; осіб, які володіють інформацією, що передувала вчиненню кримінального правопорушення; осіб, які безпосередньо спостерігали за процесом підготовки, вчинення та приховування шахрайства на ринку житла в Україні. Проте, головним джерелом ідеальних слідів є показання потерпілих.

5. Наголошено, що підготовчий етап майже завжди має місце при вчиненні таких кримінальних правопорушень (92%), який характеризується: визначенням предмета посягання; підшукуванням співучасників, розподілом ролей; вивченням нормативно-правових актів, які регламентують ринок житла; придбанням предметів, які сприяють вчиненню шахрайських дій (створення «фальшивої» реальності; пошук «проміжних» квартир для показу покупцям; організація офісів, пред’явлення будівельних майданчиків і будинків у якості побудованих злочинцями; пред’явлення ніби то реалізованих забудовникам – інвесторам квартир; підшукування персоналу; створення вигляду фінансових гарантій; відкриття рахунків у банках і створення виду руху коштів на цих рахунках; розробка схем руху коштів тощо).

6. Серед технологій учинення шахрайства на ринку житла переважають складні форми співучасті з розподілом: керівники (40,2%) – посадовці будівельних управлінь, організацій: начальники дільниць, працівники проектно-кошторисних інститутів, керівні працівники; бухгалтерсько-обліковий – особи, які здійснюють бухгалтерські операції та фінансові розрахунки (36,4%) – працівники бухгалтерсько-рахункових відділів вчиняють, або намагаються маскувати шахрайські дії щодо як врахованих, так і неврахованих грошових коштів; посередницький – менеджери компаній (будівельних і ріелторських), їх дії полягають у підборі майбутніх потерпілих та введенні їх в оману стосовно цілей угод (42,7%).

7. Потерпілих від шахрайств на ринку житла доцільно класифікувати за ступенем ризику, станом здоров'я, віктимологічними ознаками, соціальним статусом та ситуативними чинниками. До груп підвищеного ризику належать особи похилого віку, хворі, особи з інвалідністю, внутрішньо переміщені особи, учасники бойових дій, вихованці дитячих будинків, а також особи з алкогольною чи наркотичною залежністю, раніше засуджені та інші соціально вразливі категорії. Встановлено, що у 73% випадків потерпілі не усвідомлюють факту шахрайства, оскільки або формально беруть участь в укладенні правочину під впливом юридичної необізнаності, довірливості чи неуважності, або взагалі не залучаються до угоди, коли заволодіння житлом здійснюється за підробленими документами із залученням осіб чи установ, пов'язаних із супроводженням операцій з нерухомістю.

РОЗДІЛ 2.
ПОЧАТКОВИЙ ЕТАП РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВ НА РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

2.1. Обставини, що підлягають встановленню під час розслідування шахрайств на ринку житла

Досудове розслідування становить окрему стадію кримінального провадження, що розпочинається з моменту внесення відомостей про кримінальне правопорушення до ЄРДР і триває до ухвалення одного з процесуальних рішень: закриття кримінального провадження або направлення до суду обвинувального акта, клопотання про застосування примусових заходів медичного чи виховного характеру, а також клопотання про звільнення особи від кримінальної відповідальності (п. 5 ч. 1 ст. 3 КПК України). У межах досудового розслідування виділяють дві форми: досудове слідство – форму, в якій здійснюється розслідування кримінальних правопорушень (п. 6 ч. 1 ст. 3 КПК України), та дізнання – форму, що застосовується для розслідування кримінальних проступків (п. 4 ч. 1 ст. 3 КПК України) [100; 99, с. 214].

Згідно з ч. 2 ст. 91 КПК України, доказування під час досудового розслідування охоплює процес збирання, перевірки та оцінки доказів з метою встановлення обставин, що мають значення для кримінального провадження [100]. У науковій юридичній літературі існують різні підходи до визначення поняття предмета доказування. Так, С. М. Стахівський визначає його як передбачену законом сукупність обставин, що підлягають обов’язковому встановленню у кожному кримінальному провадженні для забезпечення його правильного вирішення [197, с. 32]. Водночас В. В. Вапнярчук розглядає предмет доказування як коло нормативно закріплених обставин, які мають бути встановлені або спростовані під час кримінального провадження [23, с. 238]. В. О. Попелюшко, своєю чергою, трактує предмет кримінально-процесуального доказування як систему фактів і обставин об’єктивної дійсності, що мають

матеріально-правове (кримінально- і цивільно-правове) та процесуальне (кримінально- і цивільно-процесуальне) значення і становлять необхідні та достатні фактичні підстави для остаточного вирішення кримінальної справи [144, с. 113].

На відміну від кримінального процесуального законодавства, криміналістика оперує поняттям «обставини, що підлягають встановленню», які є структурним елементом криміналістичних методик розслідування окремих видів кримінальних правопорушень. Ці обставини розглядаються у межах елементів складу кримінального правопорушення, що є цілком логічним, оскільки характер і деталізація таких обставин залежать від законодавчої конструкції відповідної кримінально-правової норми. Встановлення таких обставин, за своєю суттю, має забезпечити послідовну відповідь на традиційні питання: що сталося, де, коли, за яких умов, ким і яким чином було вчинено кримінальне правопорушення. Вказані обставини є складовою частиною предмета доказування та мають криміналістичне значення для побудови ефективної стратегії розслідування.

Етап збирання та перевірки матеріалів охоплює комплекс дій, спрямованих на отримання, дослідження й оцінку відомостей, що мають доказове значення, шляхом проведення як СРД (огляду місця події, освідування, призначення судових експертиз), так і НСРД, зокрема: аудіо- та відеоконтролю особи або місця, накладення арешту на кореспонденцію, її огляду та виїмки, зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж, електронних інформаційних систем, обстеження публічно недоступних місць, житла чи іншого володіння особи, а також застосування конфіденційного співробітництва.

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 91 КПК України у кримінальних провадженнях, підлягає доказуванню (встановленню) подія кримінального правопорушення, а саме час, місце, спосіб та інші обставини їх вчинення. Згідно з ст.214 КПК України [100] та Положенням про порядок ведення Єдиного реєстру досудових розслідувань передбачається порядок внесення відомостей до ЄРДР (2016) [143], зокрема, до такого реєстру вносяться такі відомості: дата надходження заяви,

повідомлення про кримінальне правопорушення або виявлення обставин з іншого джерела, що можуть свідчити про його вчинення; прізвище, ім’я, по батькові (найменування) потерпілого або заявника; джерело походження інформації; короткий виклад обставин, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення; попередня правова кваліфікація діяння із зазначенням статті (частини статті) КК України; дані про службову особу, яка внесла відомості до реєстру, а також про слідчого або прокурора, який ініціював розслідування; інші обставини, визначені Положенням про ЄРДР. У процесі досудового розслідування реєстр доповнюється новими відомостями (оголошення підозри, застосування запобіжних заходів, розшук тощо). Проте практика засвідчує, що на початковому етапі інформація, яку отримують правоохоронні органи, здебільшого є фрагментарною, не конкретизованою, а тому часто не дає достатніх підстав для початку кримінального провадження. Провадження ініціюється лише за наявності достатніх даних, які вказують на наявність ознак складу кримінального правопорушення, що оцінюється індивідуально за внутрішнім переконанням слідчого або дізнавача.

Особливої складності набуває виявлення ознак шахрайства у сфері житлового будівництва. На практиці отримання первинної інформації про порушення з боку забудовників або компаній-управителів коштів не завжди дозволяє однозначно ідентифікувати наявність складу кримінального правопорушення. Так, заволодіння коштами під виглядом виконання договірних зобов’язань може кваліфікуватися як шахрайство лише за умов, якщо особа ще до моменту укладення правочину мала прямий умисел на заволодіння грошима, не мала реальної можливості виконати свої зобов’язання та не бажала їх виконувати. Якщо ж спочатку умисел був спрямований на виконання договору, а відмова від зобов’язань стала наслідком об’єктивних труднощів після отримання коштів, кримінальна відповідальність за шахрайство виключається. Отже, для правильного розмежування шахрайства від цивільно-правового делікту або інших кримінально караних діянь необхідне проведення комплексу перевірочних дій, спрямованих на встановлення первинного умислу особи саме

на момент укладення правочину (щодо відчуження, оренди або інвестування в об’єкти нерухомості) [182, с. 26].

Час і місце вчинення кримінального правопорушення, відповідно до ст. 91 КПК України, належать до переліку обставин, що підлягають доказуванню. Ці параметри обираються злочинцями з урахуванням мети, способу вчинення правопорушення та наступного розвитку подій. Інформація про час скоєння кримінального правопорушення дає змогу адекватно оцінити обставини події. У контексті шахрайств на ринку житла спостерігається певна різниця між первинним і вторинним сегментами. Так, на вторинному ринку найчастіше підставою для початку досудового розслідування є заява фізичної особи (потерпілого). Натомість у випадках інвестування в будівництво житла досудове розслідування зазвичай ініціюється представниками юридичних осіб – забудовників або управителів активів – через виявлені порушення, включаючи незаконну забудову. Також на первинному ринку частіше, ніж на вторинному, виявлення фактів шахрайства здійснюється самими правоохоронними органами. Незалежно від джерела інформації, до матеріалів кримінального провадження долучаються: заява фізичної особи або повідомлення органу державної влади, рапорт оперативного працівника щодо виявлення та документування кримінального правопорушення, пояснення потерпілих, свідків, документи (їх копії), що підтверджують рух коштів, протокол огляду місця події з відповідними додатками.

Як зазначає К. О. Чередник, існує суттєва різниця у співвідношенні часу між моментом вчинення кримінального правопорушення та початком досудового розслідування. Так, близько 76% кримінальних проваджень щодо шахрайств на вторинному ринку відкриваються невдовзі після вчинення кримінального правопорушення, адже потерпілі швидко звертаються до правоохоронних органів. Натомість при шахрайстві на первинному ринку, коли йдеться про інвестування в житло, момент звернення потерпілих значно відтермінований від моменту фактичного заволодіння грошовими коштами. Згідно з дослідженням, у 46% випадків цей проміжок становить від одного до

двох років. Це пояснюється тим, що шахраї навмисно вводять інвесторів в оману, демонструючи ознаки активного будівництва або надаючи неправдиву інформацію, що дозволяє їм максимально відтягнути момент виявлення шахрайства [227, с. 72–73; 225; 224].

У кримінальних провадженнях, пов'язаних із шахрайством на ринку житла, однією з кваліфікуючих ознак є розмір предмета злочинного посягання. Визначення цієї ознаки здійснюється шляхом обчислення вартості предмета шахрайських дій із урахуванням розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого на момент вчинення кримінального правопорушення. Для встановлення об'єктивного розміру предмета кримінального правопорушення необхідним є з'ясування ряду суттєвих обставин, зокрема: виду майна, яке стало об'єктом посягання (грошові кошти, об'єкти нерухомості тощо); форми власності на майно (приватна, колективна, державна; фізичні чи юридичні особи); правового статусу об'єкта (чи перебував у спільній або частковій власності, чи був обтяжений правами третіх осіб, накладенням арешту, забороною на відчуження тощо); наявності серед співвласників неповнолітніх осіб, права яких могли бути порушені; правових підстав володіння об'єктом (документальне підтвердження права власності: свідоцтво, договір, витяг із державного реєстру); виду правочину, на підставі якого майно було неправомірно передано (договір дарування, купівлі-продажу, міни, спадкування тощо); інвентаризаційної та ринкової вартості майна як на час учинення кримінального правопорушення, так і на час проведення розслідування; а також повного опису об'єкта нерухомості згідно з технічним паспортом або інформацією з реєстрів. Сукупність цих даних забезпечує можливість точної кваліфікації кримінального правопорушення за ознакою істотної шкоди, значної або особливо великої шкоди, а також є підставою для встановлення ступеня суспільної небезпечності діяння [227, с. 78–79].

Наступною обставиною, що складає головний факт предмету доказування у кримінальному провадженні щодо шахрайства на ринку житла в Україні є: винуватість підозрюваного у вчиненні діяння передбаченого диспозицією

відповідної статті КК, форма вини, мотив і мета. Доказування цих обставин дає можливість встановити конкретну особу злочинного діяння та його винуватість у вчиненні кримінального правопорушення. Згідно зі ст. 23 КК України, вина – психічне ставлення особи до вчинюваної дії чи бездіяльності, передбачених КК України, та її наслідків, виражених у формі умислу або необережності [100]. У кримінальному ж процесі, залишаючись елементом складу кримінального правопорушення, вона постає в іншому аспекті – як винність обвинуваченого, її має бути засвідчено, обґрунтовано доказами [117].

Відповідно до результатів аналізу матеріалів кримінальних проваджень, приблизно третина підозрюваних у вчиненні шахрайства на ринку житла визнають свою винуватість. Водночас встановлення умислу як необхідного елементу суб'єктивної сторони кримінального правопорушення потребує проведення комплексу процесуальних дій, спрямованих на збирання, перевірку та оцінку доказів. Визнання винуватості підозрюваним, безумовно, має важливе значення для формування доказової бази, однак його відсутність не повинна стримувати слідчого (детектива) у всебічному дослідженні інших обставин кримінального правопорушення, що підлягають доказуванню згідно зі ст. 91 КПК України.

Однією з таких ключових обставин є встановлення суб'єкта вчинення шахрайських дій. Як зазначалося у попередньому підрозділі, суб'єктом кримінального правопорушення визнається фізична осудна особа, яка на момент його вчинення досягла віку, з якого згідно з положеннями Кримінального кодексу України може наставати кримінальна відповідальність. Таким чином, суб'єкт кримінального правопорушення характеризується наявністю трьох обов'язкових загальних ознак: по-перше, це фізична особа, тобто індивід як біологічна і соціальна істота; по-друге, особа має досягти встановленого законом віку кримінальної відповідальності (16 років – загальне правило, або 14 років – за вчинення окремих кримінальних правопорушень); по-третє, вона повинна бути осудною, тобто здатною усвідомлювати свої дії (бездіяльність) та керувати ними на момент учинення правопорушення. Лише за наявності всіх вказаних

ознак особа може бути притягнута до кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері житлових правовідносин [128, с. 121].

Встановлення анкетних даних особи, яка вчинила кримінальне правопорушення, здійснюється за допомогою документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство України або спеціальний статус цієї особи. Ними є: паспорт громадянина України; паспорт громадянина України для виїзду за кордон; дипломатичний паспорт України; службовий паспорт України; посвідчення особи моряка; посвідчення члена екіпажу; посвідчення особи на повернення в Україну; тимчасове посвідчення громадянина України; посвідчення водія; посвідчення особи без громадянства для виїзду за кордон; посвідка на постійне проживання; посвідка на тимчасове проживання; картка мігранта; посвідчення біженця; проїзний документ біженця; посвідчення особи, яка потребує додаткового захисту; проїзний документ особи, якій надано додатковий захист [157].

Прямими доказами наявності умислу у суб’єкта вчинення кримінального правопорушення можуть слугувати такі фактичні дані, що безпосередньо свідчать про його свідоме прагнення до досягнення злочинного результату. До них, зокрема, належать: документи, підготовлені або підписані фігурантом, зміст яких викриває справжні наміри особи (наприклад, документація щодо профілю діяльності компанії з ознаками фальсифікації, ділове листування з партнерами, письмові вказівки підлеглим, особисті записи тощо); показання свідків (зокрема, колег, знайомих, партнерів), які мають інформацію про наміри фігуранта, характер його діяльності та дії, що вчинялися з очевидною протиправною метою; результати проведення спеціальних оперативно-розшукових та оперативно-технічних заходів, що фіксують дії або висловлювання особи, спрямовані на введення потерпілих в оману чи приховування істинного характеру угод; а також результати інвентаризацій, ревізій, аудиторських або інших спеціальних перевірок, які свідчать про дійсний фінансовий та господарський стан суб’єкта господарювання на момент прийняття на себе зобов’язань щодо будівництва житла, зокрема про відсутність необхідних ресурсів (виробничих, матеріальних,

кадрових), дозволів, технічних можливостей, що унеможливлює виконання обіцяного. Сукупність таких доказів дозволяє встановити наявність прямого умислу особи на заволодіння чужим майном шляхом обману [182, с. 25–26].

Поряд із цим, установлення способу вчинення шахрайства на ринку житла передбачає також виявлення дій, спрямованих на маскування злочинної діяльності та знищення слідів кримінального правопорушення. Особливу увагу необхідно приділити методам конспірації, що застосовувалися злочинцями як на етапі підготовки, так і під час реалізації злочинного задуму: створення фіктивних підприємств, використання змінених сім-карток та мобільних телефонів, комунікація через зашифровані месенджери, що ускладнює доступ до відповідної інформації, маскування незаконної діяльності під легальну господарську практику. Слід також встановлювати обставини знищення або пошкодження матеріальних та електронно-цифрових слідів кримінального правопорушення: які саме носії інформації були використані, ким і яким способом було здійснено їх пошкодження чи приховування, на яких рахунках зберігалися здобуті злочинним шляхом кошти. Окремим напрямом дослідження є встановлення фактів здійснення протидії досудовому розслідуванню, що виявляється в незаконному впливі на свідків, потерпілих або інших учасників провадження, а також наявності корупційних зв’язків між організаторами злочинної діяльності та представниками правоохоронних органів.

Що стосується осудності, то у кримінальному провадженні щодо шахрайства на ринку житла вона, як і в інших провадженнях, презюмується й не потребує окремого доведення стороною обвинувачення. Відповідно до ст. 3 Закону України «Про психіатричну допомогу», кожна особа вважається психічно здоровою, доки не буде встановлено інше у порядку, передбаченому законом [169]. Необхідність проведення психіатричної експертизи виникає лише за наявності обставин, що ставлять під сумнів осудність особи. Відповідно до ч. 1 ст. 509 КПК України, у такому випадку слідчий, дізнавач чи прокурор зобов’язаний призначити судово-психіатричну експертизу. Підставами для цього можуть бути: 1) наявність медичних документів, які засвідчують психічні

розлади особи; 2) неадекватна поведінка підозрюваного під час або після вчинення діяння (зокрема, затьмарення свідомості, порушення мислення, сприйняття, емоцій, пам’яті чи інтелекту). Таким чином, осудність вважається встановленою до моменту, поки не виникне обґрунтованого сумніву щодо психічного стану підозрюваного, і лише тоді вона підлягає доказуванню [149].

Вина особи у вчиненні кримінального правопорушення існує об’єктивно, тобто поза межами свідомості суб’єктів пізнання (прокурора). Зміст і функції мотиву та мети в мотивації кримінального правопорушення неоднакові. Мотив – це те, що спонукає особу до кримінального правопорушення, це підстава для оцінки такого кримінального правопорушення, а мета – це уявлення про бажане майбутнє, результат, якого особа прагне досягнути [186, с. 9–26].

Поряд із цим, у кримінальному провадженні про шахрайство на ринку житла особливе значення мають обставини, що складають зміст доказових фактів, оскільки саме вони впливають на кваліфікацію правопорушення, визначення міри відповідальності та подальший процесуальний статус підозрюваного. До таких обставин належать: 1) обставини, що характеризують ступінь тяжкості вчиненого кримінального правопорушення, особу підозрюваного, наявність пом’якшуючих або обтяжуючих покарання факторів; 2) обставини, які є підставою для закриття кримінального провадження; 3) обставини, що можуть бути підставою для звільнення особи від кримінальної відповідальності; 4) обсяг процесуальних витрат. У контексті кримінального правопорушення, передбаченого ст. 190 КК України, до таких обставин, що визначають ступінь тяжкості шахрайства, належать: повторне вчинення кримінального правопорушення; вчинення шахрайства в умовах воєнного стану; заволодіння майном у великих або особливо великих розмірах; вчинення кримінального правопорушення за попередньою змовою групою осіб або організованою групою; а також спричинення значної шкоди потерпілому. Усі зазначені фактори мають бути ретельно встановлені, задокументовані та підтверджені у процесі досудового розслідування, оскільки вони безпосередньо

впливають на кваліфікацію діяння та обґрунтованість прийнятого процесуального рішення [122, с. 442].

При визначенні шахрайства, вчиненого у великому або особливо великому розмірі, необхідно керуватися положеннями п. 3 і 4 примітки до ст. 185 КК України. Згідно з цими положеннями, шахрайство визнається вчиненим у великому розмірі, якщо завдана шкода однією особою чи групою осіб перевищує 250 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян на момент вчинення кримінального правопорушення. У свою чергу, шахрайство вважається вчиненим в особливо великому розмірі, якщо відповідна сума перевищує 600 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. У процесі досудового розслідування слідчий повинен ретельно встановити розмір завданої шкоди з урахуванням офіційно визначеної величини неоподатковуваного мінімуму на момент вчинення кримінального правопорушення, а також належним чином задокументувати всі обставини, що підтверджують відповідний розмір. Це має істотне значення для правильної правової кваліфікації діяння, визначення ступеня його суспільної небезпечності та обрання адекватного запобіжного заходу й виду покарання [122, с. 429].

Неоподаткований мінімум доходів громадян встановлюється на рівні податкової соціальної пільги з урахуванням положень закону для відповідного року.Так, відповідно до п. 5 підрозділу 1 розділу XX Податкового Кодексу (ПК) України [141] для норм адміністративного та кримінального законодавства в частині кваліфікації кримінальних правопорушень або правопорушень сума неоподаткованого мінімуму встановлюється на рівні податкової соціальної пільги, визначеної підпунктом 169.1.1 п. 169.1 ст. 169 розділу IV ПК України для відповідного року.Податкова соціальна пільга, передбачена підпунктом 169.1.1 п. 169.1 ст. 169 розділу IV ПК України, дорівнює розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, який встановлюється на 1 січня звітного року.

Відповідно до ч. 2 ст. 28 КК України, шахрайство на ринку житла слід визнавати вчиненим за попередньою змовою групою осіб, якщо кримінальне правопорушення було вчинене спільно двома або більше особами, які

заздалегідь, тобто до його початку, домовилися про його вчинення [97]. У межах досудового розслідування в таких випадках підлягають обов'язковому встановленню обставини, що підтверджують факт попередньої змови, зокрема: порядок розподілу ролей між співвиконавцями; ступінь обізнаності кожного з учасників про план і характер майбутніх дій; чи були їхні дії узгодженими з особою, яка безпосередньо вчиняла шахрайство; а також чи мали учасники спільний злочинний умисел.

У разі розслідування кримінальних правопорушень, учинених організованими групами або злочинними організаціями, обсяг доказування суттєво розширюється. Окрім встановлення базових ознак співучасті, додатково необхідно з'ясувати: внутрішню структуру злочинної організації; механізм розподілу функціональних ролей між її членами; наявність внутрішнього регламенту (системи правил поведінки) для учасників та санкцій за їх порушення; способи конспірації, що застосовувалися для приховування злочинної діяльності; методи дисциплінування учасників, включаючи форми заохочення і покарання; характер зв'язків організаторів угруповання з представниками державних органів та можливе сприяння останніх у уникненні відповідальності; рівень технічної оснащеності (засоби зв'язку, спостереження, маскування); наявність і цільове призначення грошових фондів, які використовувались для фінансування злочинної діяльності; коло осіб, відповідальних за їх зберігання та розподіл; факти використання цих фондів; наявність зв'язків з іншими організованими злочинними угрупованнями; ознаки боротьби за сфери впливу на територіях діяльності, її характер, методи та інструменти. Усі ці обставини мають вирішальне значення для належної правової кваліфікації діяння, обрання ефективної стратегії розслідування та забезпечення невідворотності покарання винних [40].

Певні особливості має і попередня перевірка обставин участі у вчиненні шахрайства на ринку житла службових осіб. Зважаючи на це, варто враховувати низку загальних положень, а саме: необхідно вирішити питання про належність особи до категорії службової (поняття службової особи визначено законодавцем

у примітці до ст. 364 КК України, п. 1 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про хабарництво» від 26 квітня 2002 р. № 5); під час розслідування службового кримінального правопорушення необхідно на підставі спеціальних інструкцій, положень, наказів вивчити коло службових обов'язків, повноважень і компетенції, характер підпорядкованості, звітності, особливості контролю, а також умови діяльності організації, у якій вчинено кримінальне правопорушення, особливості документообігу, інструктивний і фактичний порядок проходження справ і рішення конкретних питань; необхідною умовою розслідування кожного службового кримінального правопорушення є з'ясування характеру протиправних дій (або бездіяльності) службової особи, що дозволяє відмежувати кримінально-карані дії від дисциплінарних порушень; кожне службове кримінальне правопорушення, зокрема, у досліджуваній категорії кримінальних проваджень призводить до наслідків, що виявляються в заподіянні шкоди, тому встановлення характеру й розмірів заподіяної шкоди є складовою частиною предмета доказування [182, с. 28–29]. Під час встановлення можливих зв'язків із службовими особами, причетними до реалізації злочинного механізму шахрайства на ринку житла, необхідно здійснити всебічну перевірку фактів залучення до протиправної діяльності представників правоохоронних органів, органів виконавчої влади, нотаріату, банківських установ, контролюючих органів та інших структур. Особливу увагу слід приділити перевірці потенційної участі в таких схемах службових осіб, які мали повноваження, ресурси або інформаційний доступ, що могли сприяти реалізації шахрайських дій або перешкоджати їх виявленню. До переліку об'єктів, що підлягають аналізу й оперативно-слідчому вивченню в межах досудового розслідування, належать: офіси компаній-управителів коштів та компаній-забудовників; банківські установи, в яких відкрито рахунки згаданих компаній; органи місцевого самоврядування (зокрема міські державні адміністрації); інспекції державного архітектурно-будівельного контролю; Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України; органи державного санітарного та пожежного нагляду; Національна комісія з цінних

паперів та фондового ринку; територіальні органи Державної податкової служби (зокрема податкові інспекції); районні (міські) підрозділи Національної поліції; нотаріальні контори; страхові компанії; бюро технічної інвентаризації; органи державної реєстраційної служби. Аналіз контактів і можливих службових зловживань з боку представників згаданих структур дозволяє не лише ідентифікувати додаткових співучасників кримінального правопорушення, а й з'ясувати обставини, що свідчать про корупційну складову в механізмі реалізації шахрайських схем, приховування злочинної діяльності та ускладнення її виявлення [21; 19; 20, с. 101].

Відповідно до ч. 1 ст. 32 КК України, повторністю визнається вчинення двох або більше кримінальних правопорушень, передбачених тією самою статтею або частиною статті Особливої частини КК України. Наявні два види повторності: 1) повторність тотожних кримінальних правопорушень та 2) повторність однорідних кримінальних правопорушень. Про цей вид повторності йдеться, якщо наявна однорідність кримінальних правопорушень, передбачених у різних статтях Особливої частини КК України [235, с. 301].

У досліджуваному випадку, при доказуванні повторності слід керуватися п. 1 примітки до ст. 185 КК України, згідно з якою, повторним у ст. 185, 186 та 189-191 КК України визнається кримінальне правопорушення, вчинене особою, яка раніше вчинила будь-який із кримінальних правопорушень, передбачених цими статтями [122, с. 426].

Однак кримінальне правопорушення, пов'язане із шахрайством на ринку житла, не може визнаватися вчиненим повторно у випадках, коли: судимість за раніше вчинене кримінальне правопорушення погашена або знята в установленому законом порядку; особу було звільнено від кримінальної відповідальності за раніше вчинене правопорушення у передбачений законодавством спосіб; особа була засуджена без призначення покарання або зі звільненням від його відбування. З огляду на це, слідчому та прокурору як суб'єктам доказування у кримінальному провадженні необхідно в обов'язковому

порядку перевіряти вказані обставини під час кваліфікації діяння та визначення наявності ознак повторності.

Зазначене питання безпосередньо пов'язане з обставинами, які впливають на ступінь тяжкості вчиненого кримінального правопорушення, а також із необхідністю доведення обставин, що обтяжують покарання. Згідно з ч. 1 ст. 67 КК України, закон містить вичерпний перелік обставин, які обтяжують покарання. Однак не всі з них можуть бути застосовані до кримінальних проваджень, пов'язаних зі вчиненням шахрайства на ринку житла. Відтак, не підлягають доказуванню стороною обвинувачення обставини, передбачені пунктами 3, 4, 10, 12 ч. 1 ст. 67 КК України, оскільки вони, як правило, не мають об'єктивного зв'язку з цією категорією кримінальних правопорушень [97].

Отже, у означених кримінальних провадженнях підлягають доказуванню лише наступні: вчинення кримінального правопорушення особою повторно та рецидив (п. 1 ч. 1 ст. 67 КК України); вчинення кримінального правопорушення групою осіб за попередньою змовою (п. 2 ч. 1 ст. 67 КК України); тяжкі наслідки, завдані кримінальним правопорушенням (п. 5 ч. 1 ст. 67 КК України); вчинення кримінального правопорушення щодо малолітнього, особи похилого віку або особи, що перебуває в безпорадному стані (п. 6 ч. 1 ст. 67 КК України); вчинення кримінального правопорушення щодо жінки, яка завідома для винного перебувала у стані вагітності (п. 7 ч. 1 ст. 67 КК України); вчинення кримінального правопорушення щодо особи, яка перебуває в матеріальній, службовій чи іншій залежності від винного (п. 8 ч. 1 ст. 67 КК України); вчинення кримінального правопорушення з використанням малолітнього або особи, що страждає психічним захворюванням чи недоумством (п. 9 ч. 1 ст. 67 КК України); вчинення кримінального правопорушення з використанням умов воєнного або надзвичайного стану, інших надзвичайних подій (п. 11 ч. 1 ст. 67 КК України) [122, с. 169].

При цьому, відповідно до усталеної судової практики, рівень витонченості обману, ступінь обачності або, навпаки, легковажності потерпілого не мають істотного значення для кваліфікації діяння як шахрайства. Основними

обставинами, що підлягають встановленню стосовно потерпілого, є: його вік, стать, рівень освіти, професія, наявність співвласників об'єкта нерухомого майна, частка нерухомості у спільній частковій власності, наявність правовстановлюючих документів, наявність родичів, тривалість і характер взаємин з шахраями, психологічні особливості потерпілого, віктимологічні чинники [107]. Слід також з'ясовувати, чи застосовувалися до нього засоби впливу, спрямовані на примушування до укладення правочинів, зокрема – до оформлення генеральної довіреності на третіх осіб з правом укладення угод щодо житла. У випадках, коли власник нерухомості помер, а правом на квартиру заволоділи шляхом підроблення заповіту, свідоцтва про шлюб тощо, насамперед необхідно встановити обставини смерті та простежити зв'язок із подальшим незаконним відчуженням майна, а також коло осіб, які можуть бути причетними до таких дій. Важливо, що обов'язковою ознакою шахрайства визнається «добровільність» передачі майна або права на нього, однак ця добровільність має умовний характер, оскільки особа, яка передає майно, введена в оману. Отже, між діянням винного та помилкою потерпілого, яка призводить до передачі майна, повинен існувати причинний зв'язок. [148; 226; 227].

Загальний перелік обставин, що пом'якшують покарання, визначено у ст. 66 КК України. Аналіз положень цієї норми та матеріалів кримінальних проваджень щодо шахрайства на ринку житла дає підстави стверджувати, що окремі передбачені законом обставини фактично не характерні для цієї категорії кримінальних правопорушень. Водночас найбільш поширеними пом'якшуючими обставинами у таких провадженнях є щире каяття, активне сприяння розкриттю кримінального правопорушення, добровільне відшкодування завданої шкоди, а також вчинення діяння під впливом тяжких особистих чи сімейних обставин [122, с. 164].

У судовій практиці періоду дії КПК України 1960 року важливе значення мала така обставина, як з'явлення із зізнанням, що підтверджувалося відповідним процесуальним документом – явкою з повинною. Пленум Верховного Суду України у постанові від 24 жовтня 2003 року № 7 наголошував,

що добровільне повідомлення особою про вчинене кримінальне правопорушення може визнаватися обставиною, що пом’якшує покарання, лише за умови відсутності примусу або викриття особи правоохоронними органами [168].

Чинний КПК України вже не містить поняття «явка з повинною». Натомість законодавець використовує категорії щирого каяття та активного сприяння розкриттю кримінального правопорушення. Відповідно до роз’яснень Пленуму Верховного Суду України, щире каяття полягає у визнанні особою своєї вини, усвідомленні протиправності вчиненого, жалю з приводу наслідків та прагненні усунути завдану шкоду. Активне сприяння розкриттю кримінального правопорушення проявляється у наданні допомоги органам досудового розслідування у встановленні невідомих раніше обставин кримінального провадження [167].

У кримінальних провадженнях про шахрайство на ринку житла також підлягають встановленню інші пом’якшуючі обставини, зокрема вчинення кримінального правопорушення жінкою у стані вагітності. При цьому значення не має ані строк вагітності, ані факт обізнаності жінки про свій стан на момент учинення діяння [145, с. 401].

Важливе значення для оцінки ступеня суспільної небезпечності особи мають тяжкі особисті, сімейні або інші обставини, що могли вплинути на її поведінку. Йдеться про складні життєві ситуації, пов’язані з необхідністю термінового лікування близьких осіб, значними борговими зобов’язаннями, відсутністю коштів для забезпечення базових потреб сім’ї або утриманням непрацездатних осіб. Для врахування таких обставин як пом’якшуючих необхідно довести наявність причинного зв’язку між ними та вчиненим кримінальним правопорушенням.

Перелік обставин, визначених у ст. 66 КК України, не є вичерпним. Суд вправі враховувати й інші фактори, що позитивно характеризують особу винного, зокрема відсутність судимостей, вчинення кримінального правопорушення вперше, молодий вік, позитивні характеристики за місцем

проживання або роботи, стан здоров'я, а також наявність на утриманні малолітніх дітей чи інших осіб, які потребують догляду [123, с. 165].

Аналіз емпіричної бази дослідження, свідчить про те, що обставини, які пом'якшують покарання, й, які не вказані у ч. 1 ст. 66 КК України, доводяться й беруться до уваги частіше, ніж обставини, передбачені цією нормою. Переважно відповідними обставинами є: вчинення кримінального правопорушення вперше; позитивна характеристика за місцем роботи та проживання; перебування на утриманні неповнолітніх дітей, хворих батьків, які потребують стороннього догляду тощо.

Доцільно констатувати, що доказування обставин, які характеризують особу підозрюваного, має важливекриміналістичне, кримінально-правове, кримінологічне та кримінальне процесуальне значення. З цими обставинами законодавець пов'язує вирішення таких питань: 1) звільнення від кримінальної відповідальності (розділ 9 КК України); 2) визначення виду покарання (розділ 11 КК України); 3) звільнення від покарання та його відбування (розділ 12 КК України). У свою чергу, низкакримінальних процесуальних питань може бути вирішена лише при умові встановлення необхідних даних про особу підозрюваного. Так, наприклад, у ст. 178 КПК України йдеться про обставини, що враховуються слідчим суддею при прийнятті рішення про застосування запобіжних заходів. Серед інших обставин, ця стаття встановлює необхідність доказування даних щодо особи, що притягується до кримінальної відповідальності: вік та стан здоров'я підозрюваного, обвинуваченого; міцність соціальних зв'язків підозрюваного, обвинуваченого в місці його постійного проживання, у тому числі наявність в нього родини й утриманців; наявність у підозрюваного, обвинуваченого постійного місця роботи або навчання; репутація підозрюваного, обвинуваченого; наявність судимостей у підозрюваного, обвинуваченого (п.п. 3-6, 8 ч. 1 ст. 178 КПК України).

У п. 4 ч. 1 ст. 91 КПК України чітко не визначено, які саме обставини, що характеризують особу обвинуваченого, необхідно встановлювати та доказувати у кримінальному провадженні. Не йшлося про це і у п. 3 ст. 64 КПК України

1960 р. Натомість, окремі роз'яснення з цього приводу містяться у постановах ПВСУ. Так, наприклад, у п. 14 постанови ПВСУ № 5 від 29 червня 1990 р. «Про виконання судами України законодавства і постанов Пленуму Верховного Суду України з питань судового розгляду кримінальних справ і постановлення вироку»зазначалося, що до відомостей про особу, які мають значення для справи і які потрібно зазначити у вступній частині вироку, належить, зокрема, й такі: місце роботи чи навчання, громадянство, участь у Великій Вітчизняній війні, інвалідність, нагороди, дані про непогашену і не зняту судимість [154]. До того ж у п. 10 постанови ПВСУ №11 від 27 грудня 1985 р. «Про додержання судами України процесуального законодавства, яке регламентує судовий розгляд кримінальних справ» зазначалось, що у судовому засіданні необхідно з'ясувати всі дані про особу підсудного (прізвище, ім'я, по батькові, рік, місяць та день народження, місце проживання, заняття, сімейний стан, наявність утриманців, стан здоров'я, участь у бойових діях по захисту Батьківщини, наявність державних нагород, відомості про судимість та інші дані) [156]. Також, уп. 3 постанови№ 7 від 27 жовтня 2003 р. «Про практику призначення судами кримінального покарання» ПВСУ роз'яснив, що досліджуючи дані про особу підсудного, суд повинен з'ясувати його вік, стан здоров'я, поведінку до вчинення кримінального правопорушенняяк у побуті, так і за місцем роботи чи навчання, його минуле (зокрема, наявність не знятих чи не погашених судимостей, адміністративних стягнень), склад сім'ї (наявність на утриманні дітей та осіб похилого віку), його матеріальний стан тощо [168].

Результати аналізу матеріалів кримінальних проваджень засвідчують, що стороною обвинувачення у переважній більшості випадків встановлюються обставини, які характеризують особу підозрюваного. Зокрема, в усіх (100%) вивчених кримінальних провадженнях фіксувалася наявність судимостей, зайнятість (із зазначенням «працює»), надавалися характеристики за місцем проживання, а також містилася довідка з медичної установи щодо можливого перебування на обліку в нарколога чи психіатра. У 64% випадків додатково зазначалася наявність неповнолітніх утриманців або хворих членів сім'ї

(додаток Б). Такі дані дозволяють сформувати загальну соціально-правову характеристику підозрюваного як суб'єкта кримінального провадження.

Відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 91 КПК України, у кримінальних провадженнях про шахрайство на ринку житла стороною обвинувачення підлягає доказуванню також розмір процесуальних витрат. Ці витрати мають специфічну правову природу, оскільки, відповідно до законодавства, підлягають стягненню з особи, яка визнана винною у вчиненні кримінального правопорушення. Практичні труднощі виникають саме на стадії виконання судового рішення, пов'язаного зі стягненням процесуальних витрат, оскільки покладання на засудженого обов'язку компенсувати витрати держави на проведення розслідування та судового розгляду часто стикається з відсутністю у нього відповідних коштів чи майна для погашення таких витрат. Це зумовлює актуальність і складність вирішення питання відшкодування процесуальних витрат у зазначеній категорії проваджень [115, с. 506].

Інститут процесуальних витрат у кримінальному провадженні є важливим елементом механізму відшкодування державі матеріальних витрат, пов'язаних із протидією злочинності. Його належне функціонування сприяє не лише фінансовому забезпеченню кримінального судочинства, а й виконує превентивну та виховну функцію. Зокрема, особа, яка вчинила кримінальне правопорушення, повинна усвідомлювати, що на неї покладається не лише обов'язок відбуття покарання, але й відповідальність за відшкодування витрат, понесених державою у процесі розслідування кримінального провадження та судового розгляду справи. Відтак, доказування наявності та обсягу таких витрат з метою їх подальшого стягнення набуває особливого значення в діяльності органів досудового розслідування та сторони обвинувачення.

Правове регулювання інституту процесуальних витрат закріплено в главі 8 КПК України, що охоплює ст. 118–126. Зокрема, відповідно до ст. 118 КПК України, до складу процесуальних витрат входять: 1) витрати на правову допомогу; 2) витрати, пов'язані з прибуттям до місця досудового розслідування або судового провадження; 3) витрати, пов'язані із залученням потерпілих, свідків, спеціалістів,

перекладачів та експертів; 4) витрати, пов’язані із зберіганням і пересиланням речей та документів. Відповідно, процесуальні витрати можна умовно класифікувати на дві основні категорії: (1) витрати, які безпосередньо несе учасник кримінального провадження (наприклад, оплата захисника за договором); (2) витрати, що фінансуються за рахунок коштів Державного бюджету України (зокрема, витрати на експертизи або участь безоплатного захисника за призначенням) [98].

Ефективність реалізації цього інституту значною мірою залежить від належного процесуального оформлення відповідних витрат, їх фіксації у матеріалах кримінального провадження та подальшого забезпечення виконання судового рішення щодо їх стягнення з винної особи. У цьому контексті важливим є також урахування фінансового стану обвинуваченого, що впливає як на можливість компенсації державі процесуальних витрат, так і на розмір призначеного покарання у частині можливого застосування штрафу.

Однак процес доказування вищевказаних витрат у кримінальних провадженнях цієї категорії не має відповідних особливостей чи специфіки. Їх встановлення здійснюється однаково як і під час розслідування будь-якого кримінального правопорушення у порядку, передбаченого законодавством України [49; 100; 151; 153].

Відповідно до п. 5 ч. 1 ст. 91 КПК України, у кримінальному провадженні підлягають доказування стороною обвинувачення обставини, що є підставою для звільнення від кримінальної відповідальності. У п. 1 постанови ПВСУ від 23 грудня 2005 р. № 12 «Про практику застосування судами України законодавства про звільнення особи від кримінальної відповідальності» роз’яснено, що звільнення від кримінальної відповідальності – це відмова держави від застосування щодо особи, котра вчинила кримінальне правопорушення, установлених законом обмежень певних прав і свобод шляхом закриття кримінального провадження, яке здійснює суд у випадках, передбачених КК, у порядку, встановленому КПК України [167].

Випадки, за яких особа, яка вчинила кримінальне правопорушення, звільняється від кримінальної відповідальності передбачені низкою норм КК

України, зокрема, 1) у зв’язку з дійовим каяттям (ст. 45 КК України); 2) у зв’язку з примиренням винного з потерпілим (ст. 46 КК України); 3) у зв’язку з передачею особи на поруки (ст. 47 КК України); 4) у зв’язку зі зміною обстановки (ст. 48 КК України); 5) у зв’язку із закінченням строків давності (ст. 49 КК України).

Для шахрайства на ринку житла досить часто характерним є звільнення від кримінальної відповідальності у зв’язку з дійовим каяттям та у зв’язку з примиренням винного з потерпілим. Пояснюється це тим, що одним із складових дійового каяття є повне відшкодування збитків або усунення заподіяної шкоди, яке полягає в добровільному задоволенні винним або іншими особами, зокрема батьками чи близькими родичами, обґрунтованих претензій потерпілого щодо відшкодування заподіяної кримінальним протиправним діяння матеріальної та моральної шкоди, загладжуванні її в інший спосіб, наприклад, шляхом прилюдного вибачення за завдану образу. Якщо ж відсутня хоча б одна складова дійового каяття, виключається звільнення особи від кримінальної відповідальності за цією підставою. Таке роз’яснення надано ПВСУ у п. 3 постанови №12 від 23 грудня 2005 р. «Про практику застосування судами України законодавства про звільнення особи від кримінальної відповідальності» [167].

Вирішуючи питання про звільнення особи від кримінальної відповідальності у зв’язку із закінченням строків давності, прокурору необхідно встановити й довести сукупність трьох ключових умов: 1) факт вчинення особою кримінального правопорушення, до якого застосовується інститут давності; 2) сплив строку давності, передбаченого законом для цього виду кримінального правопорушення, з моменту його вчинення; 3) відсутність обставин, що призвели б до переривання або зупинення перебігу цього строку. Згідно з положеннями ч. 3 ст.4, ч. 1 ст. 49 КК України [97] та ч. 5 ст. 115 КПК України, обчислення строку давності розпочинається з 00 години доби, що настає після доби вчинення кримінального правопорушення [100].

Практика застосування положень ст. 49 КК України щодо звільнення від кримінальної відповідальності за шахрайство на ринку житла засвідчує, що в

судових рішеннях переважно фіксується лише день вчинення кримінального правопорушення без уточнення моменту початку та завершення перебігу строку давності. У випадках, коли дату вчинення кримінального правопорушення точно не встановлено, слід виходити з принципу «in dubio pro reo» – тлумачення сумнівів на користь обвинуваченого. Відповідно, днем вчинення кримінального правопорушення вважається найвіддаленіша з можливих дат, що забезпечує застосування максимально вигідного для підозрюваного строку давності.

Згідно з п. 4 ч. 1 ст. 91 КПК України, у межах кримінального провадження також підлягають доказуванню обставини, що є підставою для його закриття. Вичерпний перелік таких підстав наведено у ч. 1 та 2 ст. 284 КПК України. У контексті кримінальних проваджень про шахрайство на ринку житла особливе значення мають обставини, пов’язані: з відсутністю складу кримінального правопорушення (наприклад, коли дії особи мають ознаки цивільно-правового спору); із відсутністю події кримінального правопорушення (наприклад, у разі недоведення факту заволодіння майном шляхом обману); із закінченням строків давності; з наявністю актів амністії або помилування; з відмовою потерпілого від обвинувачення у кримінальних провадженнях приватного обвинувачення тощо. Кожна з цих підстав має бути належним чином підтверджена відповідними доказами й зафіксована у матеріалах кримінального провадження для прийняття обґрунтованого рішення прокурором, зокрема:

По-перше, окреслення обставин, що можуть бути підставою для закриття кримінального провадження про шахрайство на ринку житла, передбачених у ч. 1 ст. 284 КПК України, має істотне значення для забезпечення законності та обґрунтованості процесуальних рішень. По-перше, встановлена відсутність події кримінального правопорушення (п. 1 ч. 1 ст. 284 КПК України) означає, що в реальності не відбулося діяння, яке має ознаки кримінального правопорушення, тобто сам факт протиправної поведінки не мав місця. Це, наприклад, може стосуватися ситуацій, коли наявна інформація про кримінальне правопорушення є помилковою або свідомо неправдивою (завідомо неправдиве повідомлення). Дослідження слідчо-судової практики засвідчує, що приблизно 20% проваджень

закриваються саме за цією підставою. Водночас аналіз матеріалів кримінальних проваджень свідчить, що нерідко в таких випадках прокурори або слідчі помилково трактують відсутність події як відсутність складу кримінального правопорушення, що свідчить про наявність істотної процесуальної помилки.

По-друге, підставою для закриття провадження є відсутність складу кримінального правопорушення (п. 2 ч. 1 ст. 284 КПК України). Це має місце у випадках, коли встановлено, що діяння було вчинене конкретною особою, проте воно не містить усіх обов'язкових елементів складу кримінального правопорушення, передбаченого Кримінальним кодексом України. Така ситуація виникає, зокрема, за відсутності одного або кількох обов'язкових елементів складу (об'єкта, об'єктивної сторони, суб'єкта або суб'єктивної сторони), коли діяння є малозначним (тобто не становить суспільної небезпеки), або коли особа добровільно відмовилася від доведення кримінального правопорушення до кінця, і вчинені нею дії не є кримінально караними.

По-третє, закриття провадження можливе у разі невстановлення достатніх доказів для доведення винуватості особи в суді та вичерпання можливостей їх отримання (п. 3 ч. 1 ст. 284 КПК України). У таких випадках ідеться про ситуації, коли наявні докази не дозволяють сформувати переконання у винуватості особи, яка підозрюється у вчиненні шахрайства, або коли отримано докази, що спростовують її причетність. У таких умовах орган досудового розслідування зобов'язаний прийняти процесуальне рішення про закриття провадження за наявності вичерпаних можливостей здобути додаткові докази. Усі зазначені підстави повинні бути об'єктивно підтверджені та аргументовані у відповідних матеріалах кримінального провадження, оскільки їх застосування має безпосередній вплив як на права та свободи осіб, так і на ефективність правозастосовної діяльності [98].

По-четверте, наявність підстав для закриття кримінального провадження у зв'язку зі смертю підозрюваного (п. 5 ч. 1 ст. 284 КПК України) обумовлена конституційним принципом індивідуального характеру юридичної відповідальності (ст. 61 Конституції України) та змістом завдань кримінального

провадження, визначених у ст. 2 КПК України, зокрема забезпеченням ефективного і неупередженого притягнення до відповідальності саме тієї особи, яка вчинила кримінальне правопорушення. Смерть підозрюваного чи обвинуваченого об'єктивно унеможливлює досягнення цілей провадження та реалізацію завдань кримінального процесу. Виняток становлять лише ті випадки, коли провадження необхідне для реабілітації померлого, тобто в разі, якщо особа була безпідставно піддана кримінальному переслідуванню.

Ще однією підставою для закриття провадження є наявність вироку, який набрав законної сили, або ухвали суду про закриття кримінального провадження щодо того самого обвинувачення (п. 6 ч. 1 ст. 284 КПК України). Ця норма реалізує положення ст. 61 Конституції України, згідно з якою ніхто не може бути двічі притягнутий до одного виду юридичної відповідальності за одне й те саме правопорушення, та ч. 3 ст. 2 КК України, що встановлює заборону повторного притягнення до кримінальної відповідальності за одне і те саме кримінальне правопорушення. Крім того, у ч. 2 ст. 19 КПК України передбачено обов'язок негайного закриття кримінального провадження, якщо виявлено факт існування вироку, який набрав законної сили, щодо того самого обвинувачення. Під «тим самим обвинуваченням» слід розуміти не лише збіг правової кваліфікації діяння за тією самою статтею (частиною статті) КК України, але й ідентичність фактичних обставин – часу, місця, способу вчинення, об'єкта посягання тощо. Наприклад, якщо в межах одного провадження особу було обвинувачено за ч. 2 або ч. 3 ст. 190 КК України та кримінальне провадження було закрите ухвалою суду, то повторне відкриття кримінального провадження за тими самими обставинами і за тією самою кримінально-правовою нормою є неприпустимим і суперечить принципам кримінального процесуального законодавства

Словосполучення «по тому самому обвинуваченню» у п. 6 ч. 1 ст. 284 КПК України означають, що особа обвинувачується не тільки за тими самими статтями КК України, за якими вона обвинувачувалась в іншому кримінальному провадженні, а й за епізодами подій, які цілком збігаються за ознаками часу, місця, способу та іншими обставинами діяння [121, с. 548]. Якщо, наприклад,

щодо особи постановлена ухвала про закриття кримінального провадження, в якому її обвинувачували у вчиненні кримінального правопорушення передбаченого ч. 2 чи ч. 3 ст. 190 КК України, топровадження не може бути знову розпочате за цим самим епізодом і за цією самою кримінально-правовою нормою.

Остаточно підсумовуючи вищевикладене, слід зазначити, що в ч. 1 ст. 91 КПК України встановлено загальні для всіх кримінальних проваджень обставини, що підлягають доказуванню. Разом із тим, зміст та специфіка таких обставин, а також процес їх збирання, перевірки та оцінки у кримінальних провадженнях про шахрайство на ринку житла мають свої особливості, зумовлені характером кримінального правопорушення, способами його вчинення, рівнем організованості злочинців, кількістю потерпілих, тривалістю злочинної діяльності тощо. У фокусі доказування мають бути: обставини події кримінального правопорушення (час, місце, обстановка, спосіб учинення, знаряддя, засоби вчинення, наслідки правопорушення та причинно-наслідковий зв’язок між ними); наявність слідової інформації, у тому числі відеофіксації та свідчень очевидців; дані про потерпілого (його анкетні та професійні характеристики, психоемоційний стан, віктимологічні фактори); характеристика особи підозрюваного (анкетні дані, особистісні якості, судимості, мотиви і мета); інформація про співучасників та розподіл ролей у межах організованої злочинної діяльності. Комплексне встановлення зазначених обставин є необхідною умовою обґрунтованого висунення обвинувачення та досягнення цілей кримінального провадження.

2.2. Взаємодія органів досудового розслідування із іншими суб’єктами під час розслідування шахрайств на ринку житла

У межах розслідування шахрайства на ринку житла в Україні досудове розслідування виступає складним багаторівневим процесом, що потребує злагодженої, системної взаємодії між працівниками органів досудового

розслідування, оперативними підрозділами (карного розшуку, оперативно-технічного забезпечення, підрозділів кібербезпеки, аналітичного супроводу, фінансового моніторингу, пошуково-розвідувальних апаратів тощо), підрозділами прокуратури, судовими експертами, спеціалістами різного профілю, а також іншими учасниками кримінального провадження. Ефективність такої взаємодії напряму впливає на якість та своєчасність виявлення, фіксації, збирання, перевірки й оцінки доказів, а відтак – на досягнення завдань кримінального провадження, визначених ст. 2 КПК України. Варто наголосити, що взаємодія між вказаними суб'єктами охоплює як організаційно-тактичну площину (узгодження дій, визначення завдань, розподіл повноважень, обмін інформацією), так і процесуальну (реалізацію конкретних СРД, НСРД на підставі закону, дотримання процесуальних гарантій, забезпечення доказового значення отриманих матеріалів). Не викликає сумнівів, що дослідженню форм, способів і принципів такої взаємодії в юридичній науці було присвячено чимало уваги, що зумовлено її ключовим значенням у механізмі кримінального переслідування. Водночас, як справедливо зауважують науковці, зокрема В. В. Ковальов, взаємодія не є самоціллю – вона повинна бути спрямована на конкретне слідче завдання та забезпечувати оперативне реагування на динаміку слідчої ситуації. Такий підхід передбачає не лише об'єднання інформаційних, інтелектуальних, ресурсних і технічних можливостей залучених суб'єктів, а й їхню скоординовану діяльність на основі єдиної слідчої стратегії [65, с. 3, 7].. Варто зазначити, що проведена в Україні реформа кримінального процесуального законодавства, а також структурна трансформація правоохоронної системи, спричинили істотні зміни у підходах до організації такої взаємодії. Значна частина попередніх наукових розробок, зокрема щодо взаємодії слідчого з ліквідованими підрозділами МВС (як-то ГУБОЗ), втратила прикладне значення. У зв'язку з цим особливої актуальності набуває питання перегляду концептуальних засад організації міжвідомчої взаємодії на сучасному етапі, враховуючи нові виклики – зростання складності шахрайських схем у сфері житлової нерухомості, підвищення латентності таких

правопорушень, залучення до злочинних механізмів осіб, що мають доступ до службової інформації або повноваження в контролюючих органах. Отже, ефективна взаємодія між усіма задіяними суб'єктами кримінального провадження повинна не лише забезпечувати досягнення процесуальних результатів, але й відповідати вимогам оперативності, законності, цілеспрямованості та адаптивності до змін слідчої ситуації, що є критично важливим у протидії шахрайству на ринку житла.

Зважаючи на ці, та інші обставини, вважаємо за необхідне здійснити нову спробу дослідження форм та видів взаємодії слідчих зі співробітниками оперативних підрозділів та іншими суб'єктами під час розслідування шахрайства на ринку житла в Україні. Передусім звернемо увагу на те, що КПК України (як і КПК 1960 р.) не містить терміну «взаємодія», але останній застосовується в інших законах України: «Про оперативно-розшукову діяльність» (п. 5 ст. 7) [164], «Про організаційно-правові основи боротьби з організованою злочинністю» (розд. V) [165], а також у Інструкції з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні, затвердженої Наказом МВС України від 07.07.2017 № 575 [48] та ін.

У контексті наукового дослідження та правозастосовної практики категорія «взаємодія» розглядається як багатопланове явище, що має як загальнолюдське, так і спеціалізоване професійне значення. Згідно з Великим тлумачним словником української мови, термін «взаємодія» трактується як взаємний зв'язок між предметами в дії, а також як погоджена дія між ким-небудь або чим-небудь. У фізичному сенсі – це взаємний вплив тіл і частинок, який зумовлює зміну стану їхнього руху. Дієслово «взаємодіяти» означає – перебуваючи у зв'язку, взаємно виявляти дію або погоджено діяти, бути у стані взаємодії [25, с. 1056; 24, с. 85; 8]. У криміналістиці та кримінальному процесі поняття «взаємодія» набуває функціонального наповнення, що передбачає цілеспрямовану, організовану й узгоджену діяльність декількох суб'єктів,

зокрема органів досудового розслідування, оперативних підрозділів, прокурора, експертів, спеціалістів тощо, які спільно реалізують завдання кримінального провадження. Така взаємодія має не лише інформаційний чи організаційний характер, але й забезпечує консолідацію правових, інтелектуальних, матеріальних і кадрових ресурсів для досягнення мети кримінального переслідування, виявлення та фіксації доказів, викриття винних і захисту прав потерпілих. Таким чином, категорія «взаємодія» в юридичному значенні виходить за межі лексичного тлумачення, охоплюючи комплексну систему зв'язків, що регулюється нормами права, практичними потребами та тактичними особливостями розслідування

У соціологічній науці поняття «взаємодія» трактується подвійно. З одного боку, вона розглядається як форма соціального зв'язку, що характеризується тісною координацією дій щонайменше двох суб'єктів, взаємно спрямованих один на одного та таких, що викликають відповідну реакцію. З іншого боку, взаємодія виступає складовою системи соціального управління, яка включає дві підсистеми: регулюючу (керуючу), що представлена суб'єктом управління, та регульовану (керовану), якою є об'єкт управління. У цьому контексті управлінський процес визначається як цілеспрямований вплив суб'єкта на об'єкт задля досягнення визначеної мети. Соціальне управління, відповідно, має на меті впорядкування та узгодження спільних дій індивідів або соціальних груп для досягнення загального результату [137, с. 11].

На переконання М. А Погорецького, характер правовідносин слідчого і оперативних підрозділів, визначається конкретною формою їхньої співпраці [139, с. 60], поняття якої у науковій, юридичній літературі розглядається здебільш через категорію способів, розтлумачуючи його як способи взаємодії слідчого і працівників оперативних підрозділів, основною метою яких є взаємне інформування взаємодіючих суб'єктів, під час проведення досудового розслідування кримінального провадження.

Взаємодію також розглядають як управлінську функцію, що спрямована на перетворення системи індивідуальної на спільну, узгоджену за місцем, часом і

метою діяльність, а також як процес обміну інформацією [202, с. 16]. При цьому науковцями та практиками, зокрема В. М. Тертишником, обґрунтовується позиція, згідно з якою наявні форми взаємодії між слідчими та оперативними підрозділами не слід зводити виключно до окремих способів співпраці між відповідними суб'єктами. Зазначається, що поняття «взаємодія» має значно ширший зміст і охоплює не лише організаційні форми чи окремі прийоми співпраці, а й включає систему зв'язків, які виникають у процесі правовідносин між слідчими та оперативними підрозділами, що обумовлює комплексний характер цієї категорії в контексті кримінального провадженн [207]. Отже, насамперед важливо чітко розмежовувати поняття «координація» та «взаємодія», оскільки вони мають різне змістовне наповнення. Координація передбачає односторонній характер організації спільної діяльності, коли одна зі сторін виступає організатором і виконує функцію суб'єкта управління, тоді як інша – діє у межах заданих умов, виступаючи об'єктом управління. Натомість взаємодія характеризується двостороннім, взаємообумовленим характером: кожна із сторін не лише виконує функціональні обов'язки, а й бере участь в організації спільної діяльності, здійснюючи активний вплив на процеси, що відбуваються в межах взаємовідносин. Таким чином, взаємодія передбачає більш рівноправні й узгоджені дії учасників, на відміну від координації, де управлінська ініціатива належить одному із суб'єктів [9].

Таким чином, як вже було зазначено, поняття «взаємодія» є ширшим, ініціативним і двостороннім, що надає сторонам – учасникам дій повною мірою реалізувати свої повноваження та професійну компетентність [42]. Поряд із цим, у науці, і до цього часу висловлюють різні думки щодо поняття та сутності взаємодії під час розслідування кримінальних правопорушень. Наприклад, під взаємодією в правоохоронній діяльності О. Я. Черепненко розуміє спеціальним чином організовану, належно регламентовану, узгоджену за метою, завданнями, місцем і часом сумісну діяльність, спрямовану на ефективне та комплексне використання сил, засобів і методів правоохоронців із забезпечення

попередження і розкриття кримінальних правопорушень, розшуку злочинців [228, с. 958].

Р. Л. Степанюк, застосовуючи комплексний підхід до класифікації видів і форм взаємодії, пропонує структурувати їх за такими критеріями: 1. Залежно від рівня реалізації взаємодії: міжнародна взаємодія – здійснюється на рівні різних держав у межах міжнародного співробітництва, зокрема при розслідуванні транскордонних злочинів; міжвідомча взаємодія – відбувається між різними органами державної влади, установами та організаціями в межах України; внутрішньовідомча взаємодія – реалізується в межах одного відомства, між його структурними підрозділами, службами або функціональними одиницями. 2. Залежно від стадії кримінального провадження: взаємодія на етапі досудового розслідування – охоплює як загальну діяльність, так і співпрацю під час проведення окремих СРД; взаємодія під час судового розгляду – передбачає взаємну координацію між учасниками провадження в межах судового процесу. 3. Залежно від нормативно-правової регламентації: процесуальні форми взаємодії – ті, що прямо передбачені нормами Кримінального процесуального кодексу України або іншими нормативно-правовими актами; організаційно-тактичні (організаційно-службові) форми взаємодії – не є процесуальними за своєю суттю, однак забезпечують узгодженість дій через застосування внутрішньовідомчих розпоряджень, планів, інструкцій, спільних нарад, координаційних заходів тощо. Такий поділ дозволяє врахувати багатовимірність взаємодії як складного соціально-правового явища, а також адаптувати механізми її реалізації залежно від конкретних умов та цілей кримінального провадження [198, с. 195].

С. Тищенко зазначає, що під поняттям взаємодії у кримінальному процесі слід розуміти дії учасників кримінального провадження, які, реалізуючи свої повноваження стосовно один одного, сприяють виконанню загальних завдань. При цьому характер взаємодії може бути різним, залежно від того, керуються безпосередні учасники спільним інтересом чи відмінними. Головне, щоб у кінцевому результаті була досягнута мета, задля якої суб’єкти взаємодіють

[209, с. 105]. В. В. Топчій та В. Я. Горбачевський визначають взаємодію як узгоджену та таку, що ґрунтується на завданнях кримінального провадження, комплексну діяльність суб'єктів кримінальної процесуальної діяльності, спрямовану на ефективне розкриття, розслідування й запобігання кримінальним правопорушенням, а також на притягнення винних осіб до кримінальної відповідальності виключно на підставах, передбачених кримінальним процесуальним законодавством та іншими нормативно-правовими актами. Така взаємодія здійснюється з чітким дотриманням меж компетенції кожного суб'єкта, у межах наданих їм повноважень, із максимально ефективним поєднанням дозволених заходів, належним матеріальним забезпеченням, а також із забезпеченням збереження таємниці досудового розслідування та захисту джерел отримання конфіденційної інформації [212, с. 126].

Систематизувавши наукові підходи до розуміння взаємодії в діяльності правоохоронних органів, можна констатувати, що під цим поняттям здебільшого розуміють спільну, скоординовану, комплексну діяльність непідпорядкованих одне одному служб і підрозділів, спрямовану на досягнення спільної мети – запобігання, виявлення та розслідування кримінальних правопорушень, зокрема шляхом розшуку осіб, які вчинили кримінальні правопорушення та ухиляються від слідства чи суду. Взаємодія при цьому здійснюється на підставі чинного нормативно-правового регулювання, шляхом узгоджених за часом і місцем дій, що забезпечують концентрацію зусиль і ресурсів різних підрозділів задля вирішення тактичних завдань кримінального провадження. На наш погляд, ефективне розслідування шахрайства на ринку житла можливе лише за умови узгодженості дій слідчого з оперативними працівниками, спеціалістами, органами місцевого самоврядування, фахівцями у сфері будівництва, представниками медіа тощо. Така взаємодія зумовлена складністю кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва, множинністю учасників, прихованим характером злочинної діяльності, наявністю значних обсягів документації та необхідністю глибоких галузевих знань. У зв'язку з цим саме належна організація взаємодії, передусім на рівні територіальних органів

Національної поліції, визначає своєчасність виявлення, попередження й ефективного досудового розслідування таких правопорушень.

Відповідно до цього, пропонуємо під взаємодією слідчих з оперативними підрозділами та іншими суб'єктами у розслідуванні шахрайства на ринку житла в Україні *розумітиугоджену систему взаємодоповнюючих дій, направлених на реалізацію повноважень сторони обвинувачення щодо збирання доказів, з використанням можливостей оперативних підрозділів, інших суб'єктів, зокрема підрозділів Національної поліції, які не є оперативними, інших правоохоронних органів і контрольно-ревізійних та інших органів державної влади й місцевого самоврядування, медіа, окремих громадян.*

Підставами взаємодії між слідчим та оперативними підрозділами є нормативно закріплені положення, які пояснюють її суть, значення та практичну доцільність у системі досудового розслідування. Усвідомлення цих підстав слідчими та працівниками оперативних підрозділів надає взаємодії більш осмисленого, цілеспрямованого і правомірного характеру, що, у свою чергу, сприяє підвищенню її ефективності та результативності. Така обізнаність дозволяє чітко окреслити мету і зміст взаємодії, з'ясувати причини її необхідності та умови реалізації. До ключових підстав належать:

а) спільність мети та завдань працівників оперативних підрозділів і слідчого – обидва суб'єкти кримінального провадження об'єднані спільною метою – встановлення обставин вчинення кримінального правопорушення, викриття осіб, які його вчинили, та забезпечення невідворотності кримінальної відповідальності. З огляду на це, лише об'єднання зусиль обох сторін, за умови чіткого розмежування їх повноважень, здатне забезпечити виконання завдань, визначених у ст. 2 КПК України;

б) рівнозначна юридична сила процесуальних актів – у межах чинного законодавства протоколи, складені оперативними працівниками в результаті проведення відповідних СРД або НСРД, мають однакове доказове значення з протоколами, складеними слідчим. Це положення забезпечує процесуальну рівність сторін взаємодії та уможливлює використання результатів роботи

оперативних підрозділів у доказуванні, що особливо важливо в умовах оперативного реагування на кримінальне правопорушення (ст. 107 КПК України);

в) необхідність використання можливостей обох суб'єктів – слідчий відповідно до ст. 40 КПК України уповноважений самостійно проводити як СРД, так і окремі НСРД, а оперативні підрозділи, згідно зі ст. 41 КПК України, здійснюють НСРД у визначених законом випадках, а також надають сприяння у проведенні СРД. Така правова конструкція вимагає від обох суб'єктів не тільки сумлінного виконання своїх процесуальних функцій, а й скоординованої співпраці з метою досягнення належного результату у розслідуванні кримінального правопорушення [6].

Таким чином, підстави взаємодії є не лише організаційно-правовим обґрунтуванням спільної діяльності слідчого та оперативних підрозділів, а й важливим елементом забезпечення її правомірності, обґрунтованості, ефективності та результативності в умовах кримінального провадження.

Основні напрямки взаємодії передбачено Інструкцією з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявлені та розслідуванні [48]. Згідно з наказом МВС України № 575 від 31 липня 2017 р., основним завданням взаємодії органів досудового розслідування Національної поліції України з іншими структурними підрозділами апарату центрального органу управління поліцією, міжрегіональними територіальними органами Національної поліції та їх територіальними (відокремленими) підрозділами, територіальними органами поліції та їх територіальними (відокремленими) підрозділами є запобігання кримінальним правопорушенням, їх виявлення та розслідування, притягнення до встановленої законодавством відповідальності осіб, які їх учинили, відшкодування завданої кримінальними правопорушеннями шкоди, відновлення порушених прав та інтересів фізичних і юридичних осіб [48].

З урахуванням чинного законодавства України та практичного досвіду протидії злочинності, на наш погляд, до основних завдань взаємодії в процесі розслідування шахрайства на ринку житла слід віднести: оперативне розкриття та всебічне розслідування кримінальних правопорушень; забезпечення належного проведення процесуальних дій, зокрема СРД та НСРД; розшук і затримання організаторів, виконавців, співучасників і пособників; виявлення та фіксацію доказів, необхідних для доведення винуватості; забезпечення відшкодування заподіяної матеріальної шкоди; гарантування безпеки учасників кримінального провадження (у тому числі потерпілих, свідків, експертів). Відповідно, організація ефективної взаємодії має бути спрямована на скорочення строків досудового розслідування, підвищення його результативності та забезпечення неухильного дотримання вимог законності. Структурно взаємодія, яка здійснюється під час розслідування шахрайства у сфері житлової нерухомості, може бути поділена на: внутрішньовідомчу, що охоплює спільну діяльність слідчих та оперативних підрозділів одного органу, наприклад, Національної поліції України; міжвідомчу, яка передбачає взаємодію між слідчими та оперативними підрозділами різних правоохоронних органів (Національної поліції, ДБР, СБУ, органів і установ виконання покарань та слідчих ізоляторів Державної кримінально-виконавчої служби України, прокуратури тощо); а також міжнародну, що реалізується шляхом співпраці слідчих та оперативних підрозділів Національної поліції України з відповідними органами іноземних держав (у межах правової допомоги, запитів Інтерполу тощо). Такий розподіл сприяє чіткому розумінню ролі кожного суб’єкта у спільній діяльності, забезпеченню координації їх дій, уникненню дублювання функцій та досягненню поставлених цілей у сфері виявлення та припинення кримінальних правопорушень, пов’язаних із шахрайством на ринку житла.

Аналізуючи юридичну літературу, можна виокремити наявність кількох концептуальних підходів до визначення сутності форм взаємодії загалом. Так, І. В. Озерський вважає, що форма взаємодії передбачає структуру заходів, час і тривалість їх проведення, методи і специфіку взаємодії суб’єкта та об’єкта

діяльності. Форма взаємодії виражає конкретні дії суб'єктів взаємодії організаційно-правового порядку [124]. М. П. Лукашевич та В. М. Туленков вважають, що «спосіб взаємодії складається, як правило, з таких аспектів: 1) передача інформації; 2) отримання інформації; 3) реакція на отриману інформацію; 4) перероблення інформації; 5) одержання переробленої інформації; 6) реакція на цю інформацію» [110, с. 151].

Інші науковці, навпаки, ототожнюють поняття форми взаємодії та способи співробітництва. Дану позицію підтримує І. М. Гуткін, який визначає форми взаємодії, як способи співробітництва, які забезпечують узгоджений характер діяльності, конкретні способи зв'язку, визначаючи серед форм взаємодії «взаємну інформацію взаємодіючих суб'єктів» [194, с. 275].

Отже, у вітчизняній науці немає одностайного підходу до розуміння категорії «форми взаємодії», але провідною все ж таки залишається думка про ототожнення понять «форма» та «спосіб» у контексті взаємодії правоохоронних органів з іншими державними органами, органами місцевого самоврядування та громадськістю [26, с. 191; 68, с. 142–143]. При цьому, більшість науковців виділяє дві основні форми взаємодії: організаційні (непроцесуальні) і процесуальні. У випадку, коли процесуальні форми можна назвати способами співпраці, то організаційні форми будуть характеризуватися як способи зв'язку. Організаційні форми зв'язку існують поза межами процесуальної діяльності слідчого.

До організаційних форм взаємодії між слідчим та працівниками оперативних підрозділів, що передбачені чинним законодавством України, а також внутрішньовідомчими нормативними актами та міжнародними договорами, належить широкий спектр заходів, спрямованих на забезпечення належної координації зусиль суб'єктів кримінального провадження в межах їх повноважень. Серед таких форм слід виокремити: виконання запитів іноземних правоохоронних органів і міжнародних поліцейських організацій (зокрема Інтерполу та Європолу) у рамках міжнародного співробітництва відповідно до чинних міжнародних договорів та національного законодавства; залучення на

договірних засадах або в межах міжвідомчої взаємодії науковців, експертів, представників центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій (за погодженням з їх керівництвом) для розгляду спеціальних питань, що потребують фахового вирішення; одержання в установленому порядку необхідної інформації, документів і матеріалів від державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних осіб незалежно від форми власності та їх посадових осіб, а також від громадян та об'єднань громадян з метою належного виконання завдань, покладених на органи досудового розслідування; ініціювання спільних нарад, створення міжвідомчих комісій і робочих груп для координації дій та прийняття узгоджених управлінських рішень; встановлення контактних осіб у структурі взаємодіючих підрозділів для забезпечення оперативного зв'язку та обміну інформацією; проведення спільних засідань, круглих столів, конференцій та інших заходів, присвячених координації та підвищенню ефективності заходів у рамках взаємодії; підготовка методичних рекомендацій, аналітичних оглядів, довідкових і навчальних матеріалів з метою забезпечення уніфікованих підходів до організації розслідувань та оперативного супроводу кримінальних проваджень [214].

Окрему групу складають організаційно-тактичні форми взаємодії, які безпосередньо реалізуються в межах досудового розслідування. До таких форм належать:

а) спільне вивчення та правовий аналіз матеріалів оперативно-розшукової діяльності або первинної перевірки відомостей про кримінальне правопорушення;

б) спільна розробка слідчих і оперативних версій, узгодження планів проведення СРД, оперативно-розшукових, профілактичних та інших супутніх заходів;

в) регулярний двосторонній обмін інформацією щодо обставин конкретного кримінального провадження, що має значення для формування доказової бази;

г) проведення службових нарад (навчань) з метою узгодження позицій, обміну досвідом, а також аналізу результатів СРД з подальшою розробкою ефективних алгоритмів реагування;

д) створення СОГ, до складу яких включаються як слідчі, так і оперативні працівники для забезпечення максимальної концентрації сил і засобів у розслідуванні;

е) спільні виїзди на місце події для забезпечення належного огляду, збору слідової інформації, фіксації доказів та встановлення свідків;

ж) проведення спільних СРД і оперативних заходів (наприклад, затримання осіб, обшуки, негласні дії) в межах погодженого плану;

з) спільні виїзди слідчих і оперативних співробітників до інших регіонів України для виконання комплексу завдань у межах досудового розслідування (СРД, оперативних заходів, слідчі дії, встановлення осіб, які ухиляються);

і) спільні закордонні виїзди слідчих та оперативних працівників для збирання доказів, проведення слідчих дій чи здійснення міжнародного розшуку у провадженнях щодо організованої злочинності або транснаціональних злочинних угруповань [1].

Комплексне застосування зазначених форм взаємодії забезпечує своєчасне виявлення кримінальних правопорушень, ефективну реалізацію кримінального процесуального законодавства, а також досягнення завдань кримінального провадження, визначених ст. 2 КПК України [89, с. 389; 113, с. 131–132].

До процесуальних форм взаємодії слід віднести: виконання доручень; використання спеціальних знань; виконання процесуальних дій у складі СОГ та інші. Залежно від тривалості така взаємодія може бути:

а) епізодична – проведення експертизи, виконання працівником оперативного підрозділу доручення слідчого, залучення спеціалісті для проведення окремої процесуальної дії тощо. Початком виникнення цього виду взаємодії є момент отримання відповідного процесуального рішення (постанови, доручення, клопотання) і закінчується після його виконання;

б) тривала – виникає при необхідності вирішення низки завдань, що обумовлено характером і складністю конкретного кримінального правопорушення. Початковим моментом виникнення цього виду взаємодії слід вважати створення СОГ для досудового розслідування кримінальних правопорушень [127, с. 28].

У разі звернення заявника (ст. 60 КПК України) чи потерпілого (ст. 55 КПК України) із заявою, повідомленням про вчинення шахрайства на ринку житла, особа уповноважена на прийняття та реєстрацію таких заяв і повідомлень, зобов'язана негайно прийняти заяву, повідомлення (скласти протокол про прийняття заяви, повідомлення про кримінальне правопорушення та попередити заявника, потерпілого про кримінальну відповідальність, передбачену ст. 383 КК України, а потерпілому, крім того, згідно з ч. 2 ст. 55 КПК України, вручити пам'ятку про процесуальні права та обов'язки потерпілого [100].

Як уже зазначалося, одним із різновидів процесуальної форми взаємодії між слідчим та працівниками оперативних підрозділів є робота у складі СОГ, яка створюється для забезпечення належної організації досудового розслідування, особливо в умовах складних слідчих ситуацій. У криміналістичній літературі СОГ класифікують за різними критеріями. Зокрема, за завданням виокремлюють СОГ, сформовані для виконання окремих слідчих дій (наприклад, для огляду місця події – так звані «чергові групи»); за складом – групи, до яких включено працівників одного або декількох відомств (наприклад, слідчих слідчого управління та підрозділів Національної поліції на місцях, співробітників оперативних підрозділів, представників інших органів, зокрема ДБР чи СБУ); за періодом діяльності – СОГ, створені для розслідування конкретного кримінального провадження, а також постійно діючі групи, що спеціалізуються на розслідуванні певних категорій кримінальних правопорушень (наприклад, у сфері шахрайства, економічної злочинності, корупції тощо).

Особливу увагу слід звернути на доцільність створення СОГ при розслідуванні складних і багатоепізодних кримінальних правопорушень, зокрема шахрайства на ринку житла, а також кримінальних правопорушень, які

викликали значний суспільний резонанс. У таких випадках участь у розслідуванні фахівців із різних структур, які взаємодіють на постійній основі в межах узгодженого плану, має низку очевидних переваг порівняно з класичною слідчою групою (слідчою бригадою). Передусім, це забезпечує більш повне, всебічне й об'єктивне дослідження обставин кримінального правопорушення завдяки залученню фахівців з відповідною спеціалізацією. По-друге, значно скорочуються строки досудового розслідування, оскільки слідчі дії та оперативні заходи можуть здійснюватися одночасно за кількома напрямами. По-третє, підвищується ефективність розшуку причетних осіб, грошових коштів, майна та інших активів, здобутих злочинним шляхом.

Важливо зазначити, що ефективність взаємодії між членами СОГ, зокрема між слідчим та працівниками оперативних підрозділів, значною мірою залежить від стабільності її складу. Часті ротації чи заміни членів групи можуть дестабілізувати налагоджені канали комунікації, порушити взаєморозуміння та злагодженість у діях, що формуються в процесі спільної роботи. Крім того, новим учасникам доводиться витрачати час на ознайомлення з матеріалами кримінального провадження, суттю слідчих версій, зібраними доказами, а також поточними завданнями, що, безперечно, знижує динаміку та інтенсивність процесу розслідування. Тому збереження постійного складу СОГ, її якісний підбір та належна організація взаємодії в межах процесуального керівництва є важливою умовою досягнення позитивного результату в кримінальному провадженні

Слідчий є керівником СОГ. Згідно з КПК України він наділений правом давати оперативним співробітникам доручення про проведення СРД. Такі доручення є обов'язковими до виконання [240]. Усі свої заходи оперативні співробітники планують з урахуванням думки слідчого, аби не створювати ускладнень для розслідування. У свою чергу, слідчий повинен інформувати старшого з оперативних працівників, що є членами СОГ, про напрямки розслідування, аби своїми діями не зірвати проведення намічених розшукових заходів. Такий підхід забезпечує поєднання гласних і негласних методів роботи.

Водночас у науковій літературі, присвяченій проблематиці взаємодії між слідчими та оперативними працівниками, наголошується, що навіть за наявності принципової єдності професійних інтересів між окремими учасниками досудового розслідування не виключається ймовірність виникнення протиріч, що можуть ускладнювати реалізацію спільних завдань кримінального провадження. Попередження та подолання таких суперечностей вимагає впровадження відповідних організаційно-тактичних засобів та налагодження ефективних комунікаційних каналів у межах слідчо-оперативної групи. При цьому особливої уваги заслуговує той факт, що слідчі й оперативні співробітники зазвичай надають різні пояснення причин конфліктних ситуацій, що виникають у процесі спільної діяльності. Так, у фахових опитуваннях слідчі нерідко вказують на недостатню виконавчу дисципліну або формальне ставлення з боку оперативних працівників до виконання покладених на них обов'язків. Водночас представники оперативних підрозділів, навпаки, зазначають, що причиною виникнення конфліктів часто є неефективне використання слідчими оперативної інформації, недооцінка її значення, а також надання доручень, які не відповідають функціональним обов'язкам оперативного співробітника, або ж виходять за межі його компетенції [7, с. 193].

З огляду на зазначене, одним із ключових чинників ефективної взаємодії в межах СОГ є чіткий розподіл повноважень і обов'язків між її учасниками, що має супроводжуватися розробленням детального плану спільних дій – примірної програми або покрокового алгоритму розслідування. Такий підхід не лише оптимізує координацію зусиль між слідчими, оперативними працівниками та іншими суб'єктами (зокрема, працівниками експертних установ, органів місцевого самоврядування, аналітичних підрозділів тощо), але й акумулює в собі основні форми взаємодії, засновані на принципах узгодженості, професійної відповідальності та субординації.

До таких ключових форм взаємодії належить, насамперед, спільне планування розслідування, що передбачає: розробку основних та альтернативних слідчих версій; виокремлення кола обставин, які підлягають

встановленню; визначення пріоритетних напрямів збору доказів; обговорення доцільності проведення конкретних СРД, оперативних заходів і тактичних комбінацій з метою перевірки відповідних версій. Крім того, важливими елементами спільної діяльності є: розподіл обов'язків щодо виконання слідчих дій та оперативних заходів між членами СОГ; взаємний обмін отриманою інформацією; забезпечення узгодженості слідчих дій та оперативно-розшукових заходів задля встановлення часу, місця та способу вчинення шахрайських дій; виявлення всіх співучасників злочинного діяння; встановлення зв'язків між окремими епізодами шахрайства та локалізація злочинної діяльності у просторі та часі. Не менш важливим є також постійний спільний аналіз зібраного доказового матеріалу, в межах якого здійснюється перевірка ефективності вже проведених слідчих і розшукових заходів, ухвалюються рішення про необхідність коригування плану розслідування, визначаються нові напрями пошуку доказів, а також уточнюються слідчі версії у відповідності до встановлених обставин.

Таким чином, налагоджена система взаємодії між суб'єктами розслідування в межах СОГ є не лише запорукою ефективного розслідування шахрайства на ринку житла, а й чинником підвищення загального рівня правозастосовної діяльності в сфері протидії організованій злочинності [239, с. 214].

Щодо сприяння співробітників оперативного підрозділу слідчому під час здійснення СРД, то результати аналізу матеріалів кримінальних проваджень свідчать про наявність сталої практики тісної співпраці між цими суб'єктами на всіх ключових етапах досудового розслідування. Зокрема, в контексті розслідування шахрайства у сфері житлової нерухомості така взаємодія має системний характер, а її найбільш інтенсивним проявом є спільне проведення обшуків і допитів. Дослідження практики застосування СРД у відповідних кримінальних провадженнях підтверджує, що в усіх (100%) вивчених випадках слідчі залучали оперативних працівників саме для проведення цих дій. Причому така участь не є суто допоміжною, а передбачає активне виконання важливих

функцій: забезпечення охорони місця проведення слідчої дії, участь у затриманні осіб, виявленні предметів і документів, а також сприяння у встановленні психологічного контакту з допитуваними, зокрема тими, хто схильний до протидії слідству.

Окремо слід відзначити, що важливу роль у забезпеченні належного рівня взаємодії між слідчим і працівниками оперативного підрозділу відіграє керівництво органів досудового розслідування. На практиці керівники застосовують низку тактичних прийомів контролю за перебігом і результативністю СРД, спрямованих на підвищення якості процесуальної діяльності та злагодженості між суб'єктами взаємодії. До таких прийомів, зокрема, належать: перевірка фактичного проведення запланованих заходів – з метою виключення формального ставлення до виконання слідчих доручень; оцінювання якості виконання окремих дій, що передбачає контроль відповідності дій працівників вимогам процесуального законодавства, відображення результатів у протоколах та інших документах; заслуховування керівників чи старших оперативно-слідчих груп щодо ходу реалізації спільних заходів, проблемних аспектів і проміжних результатів; індивідуальне заслуховування відповідальних виконавців – як тактичний інструмент цільового контролю за складовими частинами загального плану розслідування; узагальнення й аналітичне опрацювання проміжних результатів досудового розслідування – задля своєчасного коригування плану слідчих і розшукових дій, з урахуванням змін у слідчій ситуації та результатів оперативно-розшукової діяльності.

Залучення оперативних співробітників до проведення СРД у кримінальних провадженнях про шахрайство на ринку житла є не лише усталеною практикою, а й необхідною умовою забезпечення комплексного, повного і ефективного досудового розслідування. Раціональне використання потенціалу оперативних підрозділів, за умови належної організації і контролю з боку керівництва, істотно підвищує результативність слідчих дій та сприяє досягненню завдань кримінального провадження [27].

Слід акцентувати увагу на тому, що необхідно координувати діяльність в розрізі збирання інформації від різних категорій осіб (бухгалтерів, менеджерів з продажу, менеджерів відділів інвестування банків), які можуть вказати на конкретних осіб, що входять до організованих груп шахраїв [196, с. 70]. У цьому контексті, зазначимо, що важливим є швидка, повна й достовірна передача оперативної інформації слідчому. Як свідчать наукові дослідження й практика, нині питання про шляхи надходження цієї інформації, форми її передачі та критерії її відбору ще належним чином не відрегульовано. Опитані нами слідчі підтвердили, що доказову інформацію вони отримують від оперативних працівників переважно: в усній формі (63%) або у формі рапорту чи довідки (37%). Натомість 15% слідчих відповіли, що оперативно-розшукова інформація, яка має значення для розслідування, до них взагалі не потрапляє, а 53,2%вважають, що надходить запізно. Мабуть, тому майжетретина слідчих вважають дефіцит оперативної інформації передумовою низької ефективності розслідування (додаток В).

Для забезпечення ефективної реалізації взаємодії між слідчим та співробітниками оперативних підрозділів під час досудового розслідування, зокрема в межах діяльності слідчо-оперативної групи (СОГ), доцільно дотримуватися низки вимог, які стосуються порядку скерування доручень та контролю за їх виконанням. Передусім, за умови створення СОГ, слідчий (або прокурор, який здійснює процесуальне керівництво) зобов’язаний надавати письмові доручення конкретним співробітникам оперативного підрозділу, які включені до складу групи, із чітким визначенням завдань, змісту дій, строків і обсягу відповідальності. Слідчий як керівник СОГ організовує її роботу, визначає порядок взаємодії, координує діяльність усіх її учасників з метою своєчасного виявлення, фіксації та вилучення слідів кримінального правопорушення, збору доказів і формування належної доказової бази. Недопустимим є формулювання неконкретизованих доручень або таких, що не містять строку виконання, оскільки це суперечить засадам кримінального процесу та може призвести до порушення прав учасників провадження.

Водночас не дозволяється, щоб співробітники оперативних підрозділів самостійно ініціювали процесуальні дії або зверталися з клопотаннями до слідчого судді чи прокурора без відповідного доручення. Слід акцентувати, що за чинним законодавством, використання інформації, яка виходить за межі конкретного кримінального провадження, допускається лише у межах реалізації аналітичних та запобіжних функцій правоохоронних органів – зокрема для виявлення типових причин і умов вчинення правопорушень, формування системних пропозицій щодо удосконалення профілактичної роботи або узагальнення практики реагування на виявлені порушення. У межах провадження ж мають застосовуватись виключно процесуальні форми взаємодії. Протоколи СРД, проведених оперативними працівниками за дорученням слідчого, мають однакову юридичну силу і доказове значення, що й протоколи, складені безпосередньо слідчим, що підкреслює рівнозначність участі оперативного працівника у процесуальній діяльності у межах наданих йому повноважень [48].

Одним із важливих суб’єктів взаємодії під час розслідування шахрайства на ринку житла виступає оцінювач (експерт з оцінки майна), який, здійснюючи підготовку до укладення договору купівлі-продажу, має змогу ще на етапі збору та аналізу документів виявити ознаки потенційного злочинного умислу. Зокрема, в межах своєї професійної діяльності оцінювач отримує й вивчає такі документи, як свідоцтво про право власності на нерухомість, технічний паспорт об’єкта (виданий БТІ), паспорт громадянина та реєстраційний номер облікової картки платника податків, а також документи, що містять дані про можливі обтяження об’єкта нерухомості (договір завдатку, наявність боргових зобов’язань, орендних або юридичних обмежень, участь об’єкта в інших цивільно-правових правочинах, контрактах тощо). Оцінювач також аналізує фотодокументацію об’єкта, що дозволяє зіставити відомості про фактичний стан майна з даними, зазначеними у документації. У разі виявлення суперечностей, невідповідностей чи інших підозрілих обставин (зокрема, фальсифікованих документів, нетипових схем зміни власників, штучно завищеної або заниженої вартості) оцінювач

зобов’язаний повідомити відповідні органи, що сприяє ранньому виявленню злочинних задумів [104, с. 65].

Важливу роль у цьому процесі також відіграє реєстраційний орган, який, здійснюючи державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно, має технічну та правову можливість виявляти ознаки підробки правовстановлювальних документів – як технічного, так і інтелектуального характеру. Такі ознаки можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення, зокрема шахрайства, службового підроблення або підробки документів, що мають юридичне значення.

Крім того, у випадках розслідування шахрайства на первинному ринку житла (йдеться про операції з нерухомістю, що перебуває на етапі будівництва або введення в експлуатацію), необхідною стає взаємодія з контрольно-ревізійними підрозділами суб’єктів господарювання, а також із фахівцями у сфері аудиту. Йдеться, зокрема, про внутрішній та зовнішній аудит, до завдань яких входить проведення таких форм перевірок, як аналітична, юридична, економічна, зустрічна, а також логічний аналіз взаємопов’язаних документів, відстеження руху матеріальних цінностей і грошових потоків, вибіркова перевірка тощо. Аудитор, як суб’єкт професійної діяльності, має дотримуватись принципу суттєвості виявлених відхилень. У цьому контексті слід розрізняти кількісну та якісну складові суттєвості: перша передбачає визначення рівня відхилення, що може вплинути на користувача інформації (інвестора, покупця, слідчого, суд тощо), друга – передбачає експертне судження аудитора щодо характеру і впливу відхилення. Встановлений рівень суттєвості виступає критичною межею, за перевищення якої обґрунтовано вважається, що користувач звітності може зробити помилкові висновки та прийняти неадекватні управлінські або економічні рішення. Отже, концепція суттєвості є не лише обліковою категорією, але й важливим інструментом криміналістичного аналізу, що дозволяє виявляти ознаки шахрайських схем під час розслідування правопорушень на ринку нерухомості.

Ревізія є ефективним засобом збирання доказів (її сутність полягає у документальній перевірці фінансово-господарської діяльності підприємства з метою встановлення законності та доцільності проведених господарських операцій), способом документального викриття нестач, розтрат, привласнень та крадіжок коштів та матеріальних цінностей, виявлення економічних кримінальних правопорушень, попередження фінансових зловживань [179]. Зміст ревізії визначається програмою, яка складається уповноваженими посадовими особами органу Державної аудиторської служби України (ДАСУ) та письмово погоджується з ініціатором – слідчим, детективом або прокурором (відповідно до п. 31 Порядку проведення інспектування, затвердженого наказом ДАСУ) [163].

До компетенції органу державного фінансового контролю належить складання *програми ревізії* на підставі питань, що наявні у зверненні чи рішенні суду. Цю програму *письмово погоджують із правоохоронним органом* (п. 31 Порядку проведення інспектування Державною аудиторською службою, її міжрегіональними територіальними органами). Відповідно до Закону України «Про основні засади здійснення державного фінансового контролю в Україні» від 26 січня 1993 р. № 2939-XII, під час підготовки до ревізії посадові особи органу державного фінансового контролю складають програму ревізії у двох примірниках, де зазначають: 1) найменування об’єкта контролю; 2) тему; 3) період; 4) питання, що підлягають з’ясуванню під час ревізії (відповідно до компетенції органу державного фінансового контролю) [163].

Зазначимо, що у процесі участі у перевірці спеціаліст контрольно-ревізійного органу виступає як носій спеціальних знань у сфері фінансового контролю, бухгалтерського обліку та бюджетного законодавства. У межах своєї компетенції він виконує консультативно-діагностичну функцію, надаючи слідчому або оперативному працівнику обґрунтовані пояснення та відповіді на питання, що виникають у ході перевірки. Така участь забезпечує об’єктивну оцінку фінансово-господарської діяльності суб’єкта, що перевіряється, й дозволяє виявити факти порушення чинного законодавства у сфері

використання, обліку та збереження державних фінансових ресурсів, необоротних активів, інших матеріальних цінностей. Окрім цього, спеціаліст оцінює правильність формування потреби в бюджетних коштах, законність укладених зобов'язань, достовірність ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності. Важливим аспектом його діяльності є встановлення факту заподіяння матеріальної шкоди (збитків), визначення її розміру, а також ідентифікація службових (посадових) осіб, дії або бездіяльність яких призвели до порушень законодавства та, як наслідок, до завдання шкоди інтересам держави, юридичних або фізичних осіб. Таким чином, залучення спеціаліста контрольно-ревізійного органу сприяє підвищенню якості доказування у кримінальному провадженні, забезпечуючи повне, всебічне й об'єктивне з'ясування обставин вчиненого кримінального правопорушення, зокрема у кримінальних провадженнях про шахрайство на ринку житла [161].

Ефективність узгодженої діяльності слідчого з представниками інших органів державної влади, спеціалістами у сфері правового регулювання житлових і господарських відносин, експертами та аудиторами в значній мірі обумовлюється не лише компетентністю залучених осіб, а й тривалістю та сталістю їхньої спільної роботи. Така взаємодія може мати різний характер за часовими межами: від одноразової співпраці при вирішенні окремого завдання до тривалої, системної взаємодії, яка здійснюється протягом усього досудового розслідування конкретного кримінального провадження. Незалежно від форми, визначальною умовою ефективної взаємодії є глибоке розуміння слідчим норм житлового, будівельного, цивільного, господарського та суміжного законодавства, що регулює обіг об'єктів нерухомості, порядок укладення угод, реєстрацію прав власності тощо. Таке знання дозволяє більш точно і своєчасно ідентифікувати ознаки шахрайства на ринку житла та грамотно організувати взаємодію з іншими суб'єктами.

Особливої уваги вимагає взаємодія слідчого з нотаріусами, яку, відповідно до результатів емпіричного дослідження, як важливу та ефективну вказали 54% опитаних правоохоронців. Нотаріуси посідають особливе місце серед суб'єктів,

дотичних до операцій із житлом, оскільки, з одного боку, мають значні повноваження у сфері посвідчення правочинів, перевірки правоздатності сторін, витребування документів та доступу до реєстрів, а з іншого – потенційно можуть бути як джерелом виявлення шахрайських дій, так і співучасниками протиправних схем. Саме тому, у контексті кримінального провадження важливо своєчасно та обґрунтовано ініціювати взаємодію з нотаріусами задля отримання достовірної інформації про обставини укладених правочинів, оцінки правомірності дій сторін і, за наявності підстав, – виявлення ознак злочинного задуму. У процесі посвідчення правочину нотаріус може за певними критеріями виявити наявність обману або омани, зокрема якщо має місце підробка документів, порушення порядку надання довіреностей, підстави для підозри у недобросовісності сторін, що істотно впливає на якість зібраного доказового матеріалу [189, с. 26].

Таким чином, системна, фахова і своєчасна взаємодія між слідчим і нотаріусом сприяє як виявленню ознак шахрайства на етапі підготовки чи укладення угоди, так і зміцненню доказової бази в рамках кримінального провадження, що є необхідною умовою успішного притягнення винних осіб до кримінальної відповідальності

Нотаріус у межах покладених на нього функцій виконує низку типових дій, що мають важливе значення для забезпечення законності у сфері обігу об’єктів нерухомості. До таких дій належать, зокрема: витребування витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або довідки виконавчого комітету відповідної місцевої ради щодо технічних та правових характеристик об’єкта нерухомості, що відчужується; перевірка наявності/відсутності заборони на відчуження майна; отримання нотаріально посвідченої згоди другого з подружжя, у разі спільної власності; перевірка наявності дозволу органу опіки та піклування у випадках, коли сторонами правочину є неповнолітні або недієздатні особи; безпосереднє нотаріальне посвідчення договору, що здійснюється лише за наявності повного пакета правовстановлюючих документів; державна реєстрація правочину та, відповідно, державна реєстрація речових прав на

майно. Сукупність зазначених дій не лише забезпечує дотримання вимог закону під час укладення правочинів у сфері нерухомості, а й створює суттєві правові бар'єри для реалізації злочинних намірів. Саме тому нотаріальна ланка часто опиняється у фокусі інтересів осіб, що вчиняють шахрайські дії у сфері житлового будівництва, інвестування чи купівлі-продажу житла. Злочинці розуміють, що реалізація їхньої злочинної схеми неможлива без проходження стадії нотаріального посвідчення та державної реєстрації правочинів, адже порушення встановленої форми договору або відсутність реєстрації позбавляє правочин юридичної сили, а отже, унеможливлює подальше заволодіння чужим майном. У зв'язку з цим злочинні угруповання вдаються або до спроб залучити нотаріуса до злочинної змови, або – за неможливості – прагнуть використати його «втемну», шляхом надання підроблених або недостовірних документів, фальсифікованих правовстановлюючих актів чи використання підставних осіб [56, с. 25; 189, с. 33; 146, с. 122–124].

Таким чином, стадія нотаріального посвідчення та державної реєстрації правочинів є не лише обов'язковою ланкою у законному обігу нерухомості, але й потенційним етапом реалізації злочинного задуму. Саме тому вивчення діяльності нотаріусів, виявлення ознак їх можливої співучасті або недбалості, а також запровадження ефективної взаємодії з ними, має ключове значення в рамках досудового розслідування шахрайства на ринку житла.

Крім взаємодії з іншими підрозділами правоохоронних органів, працівники органів досудового розслідування зобов'язані налагоджувати ефективну комунікацію з органами місцевого самоврядування, громадськими організаціями та представниками медіа-сфери, адже саме ці суб'єкти можуть надати суттєву підтримку в боротьбі з шахрайством на ринку житла. Наприклад, громадськість здатна бути корисною у межах підготовки та проведення СРД, у тому числі: виявляючи потенційні джерела інформації щодо обставин учиненого кримінального правопорушення; надаючи технічну або консультативну підтримку при реалізації окремих оперативних заходів; беручи участь в організації профілактичних заходів на локальному рівні.

Варто підкреслити, що взаємодія поліції з громадськими організаціями може включати такі напрями: участь у розробленні стратегічних документів у сфері громадської безпеки (програм, концепцій, планів тощо); двосторонній обмін інформацією щодо стану правопорядку, що, з одного боку, дозволяє поліції своєчасно реагувати на нові виклики, планувати пріоритетні напрями діяльності, а з іншого – підвищує рівень прозорості та довіри до правоохоронних органів; сприяння у забезпеченні правопорядку (спільне патрулювання, участь у моніторингу правопорушень, здійснення громадського контролю за діяльністю поліції); правове навчання громадян за участю представників поліції, проведення методичних занять і консультацій; підтримка діяльності громадських формувань через надання їм методичних рекомендацій, допомоги в організації обліку та звітності; залучення волонтерів і журналістів до висвітлення діяльності поліції, зокрема у частині запобігання злочинності.

Особливої уваги заслуговує співпраця правоохоронних органів із засобами масової інформації як з найшвидшими комунікаційними інструментами для інформування населення. Медіа можуть бути дієвими партнерами правоохоронців у таких сферах: формування позитивного іміджу правоохоронної системи та суспільної підтримки заходів з протидії злочинності; розширення правової поінформованості населення; сприяння розкриттю кримінальних правопорушень шляхом оперативного поширення інформації; профілактика правопорушень через формування громадської нетерпимості до злочинної поведінки. Залучення медіа до слідчої діяльності дозволяє зекономити ресурси, здійснювати цільовий інформаційний вплив на громадськість, а також охопити значну територію та численну аудиторію для збирання інформації про потенційних свідків, потерпілих або місце перебування підозрюваних. Більше того, матеріали журналістських розслідувань, опубліковані у ЗМІ чи на інформаційних порталах, дедалі частіше стають підставами для внесення відомостей до ЄРДР, слугують джерелами ініціативної інформації на початкових етапах розслідування та містять докази, що дозволяють окреслити схеми, фігурантів і обставини вчинення правопорушень.

Таким чином, взаємодія органів досудового розслідування з громадськими інституціями, представниками ЗМІ, органами місцевого самоврядування та громадянами створює умови для комплексної й результативної протидії шахрайству на ринку житла. Успішність цієї взаємодії передбачає дотримання певних організаційно-управлінських вимог: визначення відповідальних суб'єктів і їхніх функціональних повноважень; чіткий розподіл завдань і сфер відповідальності; формулювання єдиних цілей та узгодження дій усіх залучених сторін. Не менш важливо – налагодження постійного обміну інформацією, організація регулярних нарад, робочих зустрічей, формування комунікаційних каналів між учасниками взаємодії. Крім того, ефективна взаємодія передбачає адаптивність системи управління (маневрування ресурсами відповідно до зміни обстановки), а також здійснення постійного контролю за виконанням узгоджених заходів, оперативне коригування стратегії взаємодії залежно від досягнутих результатів.

2.3. Інформаційно-аналітичне забезпечення та профілактична діяльність у структурі методики розслідування шахрайств на ринку житла

Забезпечення ефективної боротьби з шахрайством на ринку житла вимагає скоординованих заходів у межах взаємодії зі структурними підрозділами в системі Національної поліції України і правоохоронними органами у цілому. Тому, не випадково особливу увагу приділено інформаційному забезпеченню як основі прийняття всіх управлінських і оперативно-тактичних рішень.

У контексті розслідування шахрайств на ринку житла в Україні актуалізується необхідність упровадження системного підходу до збору, обробки, аналізу та використання криміналістично значущої інформації, що надходить із різних джерел (оперативних, процесуальних, реєстраційних, ревізійних, відкритих аналітичних баз тощо), з метою виявлення, локалізації та прогнозування типових схем злочинної діяльності у сфері житлово-будівельного комплексу, які супроводжуються високим рівнем латентності та соціальної

небезпеки. У цьому зв’язку концепція аналітично орієнтованої поліцейської діяльності (intelligence-led policing) має бути інтегрована у практику досудового розслідування як інструмент раціонального управління інформаційними потоками щодо шахрайських дій, що пов’язані з незаконним відчуженням об’єктів нерухомості, використанням підроблених документів, зловживанням довірою інвесторів та громадян. Така модель забезпечує обґрунтовану оцінку ризиків (зокрема щодо повторюваності шахрайських схем, участі організованих груп, залучення службових осіб, форм тіньового фінансування), визначення оперативно-розшукових і процесуальних пріоритетів, а також прийняття стратегічно вивірених рішень щодо нейтралізації зазначених кримінальних загроз у межах ефективної взаємодії між слідчими, оперативними підрозділами, суб’єктами контролю та фахівцями аудиту, нотаріату, оцінки, будівельного нагляду тощо [150, с. 19–20].

Інформаційно-аналітичне забезпечення протидії шахрайству на ринку житла охоплює два взаємопов’язаних аспекти. По-перше, правовий аспект, який передбачає нормативно визначені гарантії дотримання принципів законності, поваги до прав і свобод людини та громадянина в процесі збирання, аналізу та використання інформації, що здійснюється під час виконання завдань із запобігання, виявлення та розслідування кримінальних правопорушень у сфері житлово-будівельних відносин. По-друге, технічний аспект, який стосується ефективного функціонування інформаційної інфраструктури, що включає засоби збору, обробки, передачі й захисту даних; доступ до різних інформаційних масивів (реєстрів, баз даних, цифрових профілів, архівів), використання інструментів комп’ютерної розвідки (OSINT, автоматизованих систем обробки криміналістичної інформації), а також картотек оперативно-розшукового, аналітичного та довідково-документального призначення. Важливе значення має також реалізація заходів із кіберзахисту для запобігання витоку, несанкціонованому доступу та компрометації відомостей, що мають оперативне або доказове значення [41; 66, с. 199].

Інформаційно-аналітична система в механізмі протидії шахрайству на ринку житла виконує функцію інтелектуального інструмента, що дозволяє не лише акумулювати та обробляти релевантну інформацію, але й формувати обґрунтовані напрями пошуку, моделювати типові та нетипові схеми злочинної діяльності, а також здійснювати багатовимірну оцінку вже отриманих даних. Ключовою умовою ефективності інформаційно-аналітичного забезпечення є функціонування єдиного аналітичного центру (аналітичної платформи), куди має централізовано надходити оперативна, розшукова, реєстраційна, правова, банківська, технічна та інша значуща інформація для її співставлення з раніше накопиченими відомостями.

Аналітична діяльність у межах кримінального провадження повинна бути чітко структурована [14, с. 220] й включати такі етапи: визначення цілей аналізу (наприклад, виявлення організованих схем заволодіння житлом, ідентифікація фіктивних продавців або пов’язаних осіб); формування переліку необхідної інформації, джерел її отримання (державні реєстри, результати СРД, інформація з банківських установ, зведення поліції, журналістські розслідування тощо); систематизація зібраних матеріалів із урахуванням змістових ознак (час, місце, особи, тип об’єкта нерухомості, спосіб вчинення, наявність спільників); перевірка достовірності шляхом пошуку підтверджувальних або спростовуючих даних (перехресна верифікація даних, допити, ревізії, судово-технічні експертизи); здійснення власне аналітичних дій із використанням інструментів інформаційної обробки, математичного моделювання, просторового аналізу та криміналістичних матриць; оцінка результатів аналізу та формулювання обґрунтованих висновків і рекомендацій, які документуються у вигляді аналітичного звіту та можуть використовуватись для визначення стратегії подальших процесуальних або оперативних дій.

В основі зазначених аналітичних процесів лежить перетворення вихідної (документованої чи цифрової) інформації, що накопичується в інформаційних системах різного призначення, зокрема: інформаційно-пошукових систем криміналістичного призначення (системи криміналістичної реєстрації за

ознаками злочину, особи, способу вчинення тощо); загальносоціальних реєстраційних баз, які охоплюють дані про місце проживання, реєстраційні дії з нерухомістю, акти цивільного стану тощо; корпоративних інформаційно-пошукових систем, які використовуються банківськими, страховими, будівельними, транспортними та іншими суб'єктами господарювання, що можуть бути безпосередньо або опосередковано пов'язані з об'єктами або суб'єктами шахрайських дій.

Як зазначає В. С. Бондар, отримання інформації та її всебічний аналіз складають основу інформаційно-аналітичного забезпечення протидії кримінальним правопорушенням, пов'язаним, яке, своєю чергою, являє собою розгалужену складну систему, яка охоплює наступні напрями діяльності:

– аналіз зібраної правоохоронними органами статистичної інформації про стан, структуру та динаміку злочинності зазначеної категорії;

– аналіз інформації про обставини, способи вчинення кримінальних правопорушень, розробку результативних методів та засобів боротьби з ними;

– включення в процес аналізу та синтезу інформації, накопиченої в криміналістичних, оперативних, статистичних та інших обліках правоохоронних органів;

– використання відомостей, що містяться в базах даних, якими володіють інші державні органи та недержавні установи та організації;

– використання сучасних комунікацій для створення умов для логічного та технічного об'єднань різних інформаційних масивів при вирішення обліково-реєстраційних задач [16].

Таким чином, інформаційно-аналітичне забезпечення є критично важливим елементом розслідування шахрайств на ринку житла, що дозволяє оперативно реагувати на ризики, виявляти латентні зв'язки, забезпечувати доказування та створювати умови для ефективного міжвідомчого співробітництва.

Охоплюючи широкий спектр відомостей з різних галузей знань і правових інститутів, що мають дотичність до протидії злочинності, криміналістично

значуща інформація у сфері шахрайств на ринку житла формується як міждисциплінарний масив, який інтегрує: кримінологічну інформацію, що надає уявлення про природу, детермінанти та динаміку злочинності, а також стратегії боротьби з нею; політичну інформацію, що закріплює на державному рівні напрями протидії злочинності через нормативні акти Верховної Ради України, укази Президента, постанови Кабінету Міністрів тощо; економічну інформацію, яка стосується умов функціонування як системи запобігання злочинам, так і економіки злочинної діяльності; правову інформацію, яка містить систему нормативно-правових актів, що регламентують кримінальну юстицію; соціально-психологічну інформацію, необхідну для ідентифікації осіб з кримінальною спрямованістю; а також технічну інформацію, що охоплює як засоби вчинення шахрайств, так і інструменти їх протидії.

У цьому контексті аналітична діяльність виступає як самостійний криміналістичний метод із власною структурою і чітко визначеними етапами реалізації, особливо у випадках виявлення злочинної діяльності під виглядом легальної (зокрема, під час функціонування «будівельних пірамід», де первинні дії є формально законними й не супроводжуються заявами від потерпілих). Виявлення таких ризиків можливе лише через глибокий деталізований аналіз усієї доступної інформації. Діяльність аналітичних підрозділів правоохоронних органів має здійснюватися поетапно: спершу здійснюється облік, що включає моніторинг інформаційно-фінансового середовища забудовника, аналіз платіжних документів, операцій за участю інвесторів, оцінку економічних показників. На наступному етапі аналізуються повідомлення, що надходять щодо сумнівної діяльності агентств чи брокерів, а також вивчаються кримінальні провадження з метою виявлення системних зв’язків між учасниками житлових правочинів, які могли б свідчити про шахрайські схеми. Окрема увага приділяється фіксації участі нотаріусів, оцінщиків, реєстраторів та інших посадових осіб у сумнівних угодах.

Отримана інформація підлягає узагальненню та класифікації за необхідними параметрами, а її обробка здійснюється з використанням

економіко-математичних методів аналізу, що дає змогу виявляти тенденції руху фінансових потоків, оцінювати структуру інвестицій, податкову дисципліну, платоспроможність та інші аспекти діяльності суб'єкта. Ці дані, у свою чергу, створюють базу для прогнозування та моделювання фінансових процесів, що відбуваються на об'єктах забудови, з урахуванням ймовірних сценаріїв виявлення або ескалації шахрайських дій, а також для формування профілактичних заходів на підставі виявлених закономірностей.

Інформаційно-аналітичне забезпечення розслідування шахрайств на ринку житла повинно відповідати низці принципових вимог. По-перше, оптимальність інформації – це відповідність обсягу та змісту даних потребам прийняття управлінських рішень у сфері протидії кримінальним правопорушенням. По-друге, своєчасність інформації визначає її ефективність залежно від періоду надходження: як затримка, так і передчасне отримання інформації можуть знижувати її актуальність та цінність для слідства. По-третє, комплексність та систематизованість – властивості, що гарантують наявність повної та структурованої картини процесів, що відбуваються у сфері житлового будівництва, фінансування, легалізації прав власності та інших пов'язаних сегментів. Важливим є також забезпечення циркуляції інформації між усіма суб'єктами досудового розслідування, її агрегування в єдиних базах даних, що дозволяє формувати комплексне бачення як окремих випадків шахрайства, так і системних злочинних схем у цій сфері [67, с. 80-85; 60].

У контексті протидії шахрайству на ринку житла особливої актуальності набуває положення, згідно з яким реалізація превентивних заходів неможлива без системного збору, накопичення, аналізу та використання інформації про соціально-економічні, правові, психологічні та організаційні явища, що виступають як детермінанти або супутні компоненти злочинності. Саме така інформація, що має кримінологічну, аналітичну й оперативну цінність, створює передумови для своєчасного виявлення та нейтралізації факторів, які зумовлюють протиправну поведінку осіб, дозволяє прогнозувати ризик виникнення криміногенних ситуацій, своєчасно виявляти приховані механізми

формування злочинного наміру, зокрема у формах ретельно замаскованої підготовки або замаху на масштабні шахрайські дії у сфері житлового будівництва.

У цьому аспекті особливу роль відіграють інтелектуальні технології, що інтегрують інструменти штучного інтелекту, машинного навчання та обробки великих масивів даних (Big Data). Сучасне розуміння терміну «інтелектуальні системи» (або «розумні технології») трактується як високотехнологічні комплекси, здатні до самоконтролю, адаптивного аналізу та генерації релевантних аналітичних звітів у режимі реального часу. У сфері запобігання шахрайству на ринку житла такі системи забезпечують: багаторівневий моніторинг транзакцій, виявлення підозрілих операцій, моделювання ризикових схем фінансування будівництва, автоматизоване виявлення пов’язаних осіб, ідентифікацію нетипових моделей поведінки суб’єктів ринку.

Інтеграція інтелектуальних аналітичних платформ у діяльність слідчих, оперативних, аналітичних підрозділів правоохоронних органів дозволяє перейти від реагування на вже скоєні злочини до проактивного виявлення загроз і мінімізації кримінальних ризиків. У довгостроковій перспективі це відкриває нові можливості для формування криміналістичної політики, орієнтованої на випереджувальний вплив на злочинність у сфері житла, що є надзвичайно важливим в умовах поствоєнного відновлення держави та забезпечення її національної безпеки [241].

Метод криміналістичної розвідки, тісно переплітається з прогностичною аналітикою. Зазначимо, що прогностична аналітика – це ефективне застосування машинного навчання. Наприклад, інструмент, який має функції прогнозуючої аналітики, використовує машинне навчання, щоб допомогти правоохоронним органам в покращенні забезпечення громадської безпеки. Вони зосереджені на визначення тенденцій злочинності загалом. Коли такі тенденції помічені, поліція може активно вживати заходів для попередження та профілактики кримінальних правопорушень. Як зазначає Р. В. Перцев, такі системи сприяють підвищенню

ефективності роботи правоохоронних органів та неабияк допомагають в розслідуванні кримінальних правопорушень [136, с. 172; 237].

Загалом, на наш погляд, інформаційне забезпечення процесу виявлення та запобігання шахрайству на ринку житла в Україні істотно виходить за межі традиційного виконання завдань досудового розслідування, набуваючи міждисциплінарного і стратегічного характеру. Це зумовлено не лише складністю механізмів реалізації шахрайських схем у сфері житлової нерухомості, а й необхідністю формування цілісного інформаційного простору для ефективного управління ризиками на макро- та мікрорівнях. У цьому контексті до змістовного наповнення інформаційного забезпечення варто віднести такі ключові напрями: систематичне збирання, накопичення, класифікація, аналітична обробка, узагальнення та постійний моніторинг інформації про соціально-політичні, економічні, демографічні, урбаністичні й інші процеси, що впливають на кон’юнктуру житлового ринку та формують криміногенну ситуацію; проведення поглибленого аналізу наявних тенденцій розвитку кримінальної ситуації на ринку нерухомості; організацію й реалізацію кримінологічних досліджень із метою встановлення закономірностей поширення шахрайства у сфері житла; прогнозування трансформацій криміногенної ситуації в окремих регіонах, на галузевому рівні та в межах держави загалом; підготовку відповідних аналітичних, довідкових та інформаційно-методичних матеріалів для органів виконавчої влади та місцевого самоврядування з метою прийняття превентивних управлінських рішень.

Результативність такої аналітичної роботи безпосередньо залежить від достовірності, повноти й оперативності отриманої інформації, її актуальності, рівня професійної підготовки аналітичного персоналу, якості використаних методів обробки даних, а також від своєчасності й обґрунтованості управлінських рішень, прийнятих на основі результатів аналізу. У цьому аспекті важливу роль відіграє застосування інструментів прогнозної (предиктивної) аналітики, яка дозволяє поліції формувати достовірну картину поточного стану злочинності в конкретних адміністративно-територіальних одиницях, виявляти

її просторово-часові закономірності та прогнозувати майбутні тенденції. Такий підхід забезпечує раціональний розподіл сил і засобів, адаптивне управління ризиками, концентрацію зусиль у потенційно уразливих локаціях та запровадження випереджувальних заходів щодо нейтралізації шахрайських схем.

Окремо слід зазначити ефективність інтеграції інтелектуальних систем відеоаналітики в оперативно-розшукову діяльність органів досудового розслідування. Застосування штучного інтелекту в поєднанні з сучасними технологіями відеоспостереження дозволяє не лише здійснювати фіксацію подій у режимі реального часу, а й автоматизовано аналізувати отримані дані, відокремлюючи релевантну інформацію, класифікуючи її за заданими алгоритмами, формуючи структуровані масиви доказової або орієнтовної інформації. За повідомленнями Інтерполу та Європолу, понад 70 країн світу вже активно використовують ті чи інші форми прогнозної аналітики в діяльності поліції, що свідчить про глобальну тенденцію до переходу від реактивної до проактивної моделі протидії злочинності, зокрема й у сфері шахрайства на ринку житла [218].

У ході аналітичного процесу оцінюється інформація щодо підозрюваного, ходу події, знарядь підготовки до вчинення, часу, місця його вчинення тощо. Так, наприклад збираючи інформацію про особу, необхідно звертати увагу не лише на родичів, а й на найближче оточення. Наприклад, друзів, коханців, тих, кого можна віднести до керівного та обслуговуючого персоналу.

Важливим є виділення таких відомостей, як традиції, звичаї, спосіб життя, дозвілля, а саме: спосіб проведення святкових і вихідних днів, канікул, відпусток; розпорядок дня, тижня; регулярні або нерегулярні місця відвідування; місця сфери обслуговування: СТО, мийки, місця стоянки авто, гаражі, перукарні, салони краси, спортзали, лікарні (лікарі), магазини, нотаріальні контори (нотаріуси), ринки. Місця відпочинку: охота, рибалка, бази відпочинку. Церкви, монастирі. При цьому звертати увагу на наявність знижок, на керівників або господарів закладів (родинні, дружні зв’язки), періодичність відвідування;

відпочинок. Джерелом інформації можуть бути бази даних, матеріали досудових розслідувань, у тому числі протоколи допитів свідків та підозрюваних, матеріали оперативно-розшукової діяльності, звіти інших органів, повідомлення преси тощо.

У контексті цифровізації правоохоронної діяльності доцільно наголосити на сучасних напрямах використання систем відеоспостереження та відеоаналітики з елементами штучного інтелекту, які виступають ефективним інструментом у протидії шахрайству, у тому числі й у сфері житлової нерухомості. Відеоаналітика (VideoAnalytics)– це комп'ютеризований аналіз відеозаписів, який використовує алгоритми для розмежування типів об'єктів та виявлення певної поведінки чи дій у режимі реального часу, забезпечуючи попередження та уявлення користувачам [218, с. 39–40]. Зокрема, ці технології застосовуються для:

– Ідентифікації особи правопорушника, що здійснюється за допомогою алгоритмів глибокого машинного навчання, здатних розпізнавати індивідуальні характеристики, які є недоступними або складними для людського сприйняття під час звичайного візуального огляду. Йдеться про розпізнавання осіб за параметрами статі, зросту, манери руху, кольору одягу, наявності предметів, зокрема рюкзаків тощо. Наприклад, у разі необхідності локалізації підозрюваної особи, описаної як чоловік у білій сорочці з рюкзаком, система відеоаналітики може автоматично проаналізувати відеопотік, виділивши релевантні кадри, що відповідають зазначеним ознакам, і тим самим значно прискорити пошукову роботу слідчого;

– Встановлення місця вчинення кримінального правопорушення, що особливо актуально у випадках автоматизованого моніторингу об'єктів або ділянок міської інфраструктури, зокрема тих, де ймовірна реалізація злочинних схем, пов'язаних із незаконними угодами чи шахрайськими діями. Наприклад, тривале спостереження за певною локацією (вулицею, двором, будівельним об'єктом) із фіксацією пішохідного трафіку дозволяє за допомогою штучного

інтелекту виявляти аномальні чи повторювані шаблони поведінки, характерні для підготовки або вчинення злочину [136, с. 172–174];

– Забезпечення критичної реакції на інцидент, яка реалізується через оперативний аналіз даних про скупчення людей, інтенсивність пішохідного або транспортного потоку, що дозволяє органам правопорядку ефективно розподіляти ресурси (патрулі, оперативні групи, технічні засоби) для попередження правопорушень, зокрема у періоди підвищеного соціального напруження або у «криміногенних» мікрорайонах. Такі аналітичні операції можуть проводитися як у режимі реального часу, так і на основі обробки архівованих відеозаписів, що розширює можливості з ретроспективного вивчення подій і оцінки оперативної обстановки.

Таким чином, упровадження інтелектуальних систем відеоаналітики в діяльність правоохоронних органів відкриває нові горизонти у сфері превенції злочинності, дозволяє підвищити рівень обізнаності оперативних підрозділів щодо криміногенних процесів, а також оптимізувати застосування ресурсів у межах виконання завдань кримінального провадження, зокрема щодо виявлення й припинення шахрайських схем на ринку житла.

Втім, сьогодні, організація аналітичної роботи потребує покращення До суто місцями формального (декларативного) підходу до аналітичної роботи підрозділів Національної поліції додається і недосконаліть інформаційного забезпечення їх діяльності. Крім того, як слушно зауважує В. М. Бесчастний, при дослідженні питання удосконалення інформаційного забезпечення протидії злочинності в системі МВС України важливим фактором такого забезпечення є внутрішня співпраця між структурними підрозділами поліції і територіальними органами. Стримуючим фактором в об’єднанні зусиль працівників усередині підрозділу і територіальних підрозділів (підрозділу) служби є фактично встановлена система показників розкриття злочинів як оцінки діяльності оперативних працівників. Штучною перепоною досягнення відповідної взаємодії є система показників роботи, що спрямовує на виконання роботи самостійно і відокремлено кожним підрозділом для урахування у статистичній

звітності. Відповідна ситуація позначається на якості розкриття злочинів та незадовільному стані оперативного реагування, відсутності навичок співпраці різних оперативних служб щодо спільного оперативного впливу правоохоронних органів [13, с. 177].

Водночас, ефективне розслідування кримінальних правопорушень вимагає від працівників правоохоронних органів не тільки проведення відповідних заходів щодо самого збору доказової інформації, але й забезпечення певної профілактичної функції. Тому питання криміналістичної профілактики під час розслідування шахрайства на ринку житла є досить важливими та своєчасними в розрізі нашого дослідження. Зокрема, світова практика показує, що найбільш ефективними методами боротьби з шахрайством на ринку нерухомості є високий рівень відповідальності органів реєстрації, однаковість системи реєстрації та створення системи страхування ризиків на ринку житла [195, с. 196].

Слід наголосити, що діяльність органів прокуратури у сфері запобігання шахрайству на ринку житла повинна охоплювати декілька ключових напрямів, серед яких: виявлення фактів незаконного будівництва; здійснення прокурорського нагляду за дотриманням вимог законодавства у сфері містобудування, житлових правовідносин та суміжних галузей; протидія корупційним проявам, що супроводжують діяльність суб’єктів будівельного ринку; забезпечення системного контролю за дотриманням норм містобудівного законодавства; а також здійснення представництва інтересів держави в суді в справах, пов’язаних із порушеннями в сфері забудови.

Водночас, попри значний профілактичний потенціал Національної поліції у сфері запобігання правопорушенням, пов’язаним із порушенням будівельного законодавства, її фактичні можливості щодо здійснення контролю за законністю ведення будівельних робіт, правомірністю забудови територій населених пунктів, дотриманням дозвільно-реєстраційних процедур залишаються обмеженими. Така ситуація створює умови для безкарного вчинення злочинів у сфері житлового будівництва, що, своєю чергою, підриває авторитет державних

інституцій і сприяє формуванню у громадян переконання в неможливості реалізації принципів правової держави та громадянського суспільства.

Одним із найбільш демонстративних прикладів вказаних негативних тенденцій є поширення практики незаконної забудови як у столиці, так і в інших регіонах України, що супроводжується непрозорими дозвільними процедурами, формальним прийняттям в експлуатацію об'єктів, які фактично не завершені, зловживаннями з боку посадових осіб, та маніпуляціями з боку забудовників, які уникають кримінальної відповідальності, прикриваючись наявністю дозвільної документації або посилаючись на форс-мажорні обставини. Унаслідок цього громадяни масово втрачають кошти, вкладені в об'єкти незавершеного будівництва, при цьому відшкодування шкоди, завданої кримінальними правопорушеннями, практично не забезпечується, а значна кількість кримінальних проваджень закривається без належного розслідування.

Соціальне невдоволення з цього приводу набуває форми гучних протестних акцій, пікетів та громадських кампаній, що нерідко супроводжуються силовими конфліктами із залученням охоронних структур забудовників і підрозділів поліції. Серед основних чинників, що сприяють розвитку цієї проблеми, варто виокремити недосконалість регуляторної політики, формалізм у роботі дозвільних органів, слабкість механізмів правового контролю за забудовниками та відсутність належної міжвідомчої координації. Такий стан речей вимагає підвищення ефективності прокурорського нагляду, посилення антикорупційної складової в регулюванні будівельної діяльності та розробки дієвих механізмів превентивного реагування на порушення у сфері житлової нерухомості, зокрема з боку поліції, яка має бути належним чином інтегрована в систему запобігання шахрайству на ринку житла [61].

Саме тому, для криміналістичної профілактики такого виду шахрайства слід застосовувати державне страхування відповідальності реєстраторів, а також приватне страхування ринкових ризиків. З'ясовано, що ризики виникають під час підписання угод на первинному ринку нерухомості та при реєстрації прав осіб на власність [196, с. 112].

Проведене дослідження дозволяє зробити висновок, що ефективність розслідування шахрайств на ринку житла значною мірою залежить від належного рівня інформаційно-аналітичного забезпечення, яке повинне бути не лише допоміжним інструментом у кримінальному провадженні, а й виступати основою для прийняття стратегічних та тактичних рішень у діяльності органів досудового розслідування. Забезпечення якісного збору, обробки, аналізу, узагальнення й зберігання інформації, що стосується як злочинної діяльності, так і пов'язаних з нею соціально-економічних та правових процесів, є запорукою своєчасного виявлення шахрайських схем, оцінки ризиків і прийняття управлінських рішень щодо їх нейтралізації. Аналітична діяльність у цій сфері повинна ґрунтуватися на використанні сучасних інформаційно-пошукових, інтелектуальних та відеоаналітичних технологій, а також методів криміналістичної розвідки. У свою чергу, профілактична складова боротьби з шахрайством на ринку житла повинна передбачати не лише традиційні форми превенції, але й активну взаємодію з громадськими інституціями, медіа та органами місцевого самоврядування, що сприятиме підвищенню рівня довіри до правоохоронних органів і створенню ефективної системи раннього реагування на загрози у сфері житлових правовідносин. Таким чином, інтеграція інформаційно-аналітичних механізмів з профілактичною діяльністю є необхідною умовою формування системного підходу до виявлення, розслідування та запобігання шахрайству у сфері житлової нерухомості в Україні.

Висновки до розділу 2

1. Початковий етап розслідування спрямований на інтенсивний пошук, виявлення та закріплення доказів. Складнощі на початковому етапі викликані недостатньою якістю і кількістю первинних матеріалів, а також низькою кваліфікацією слідчих та оперативних працівників. Об'єктивно ускладнюють процес розслідування: недосконалість чинного кримінального законодавства

(виокремили 54% опитаних); неналежний рівень взаємодії правоохоронних органів та обміну інформацією (45%); корупційні вияви та протидія зацікавлених осіб (42%); потреба одночасного проведення комплексу процесуальних (гласних і негласних) дій.

Виокремлено тактичні помилки, яких припускаються слідчі, які розпочали розслідування: неправильний підхід до діагностування події й визначення напрямів розслідування; неправильно підібраний або неповний тактичний комплекс дій; порушення процесуального порядку проведення СРД; ігнорування встановлення низки важливих обставин; обрання неправильної послідовності процесуальних дій, зокрема тактичних операцій.

2. Типовий алгоритм дій органів досудового розслідування повинен починатись із з'ясування: предмету злочинного посягання, факту шахрайських дій, суми завданої шкоди та способу вчинення; статусу особи, підозрюваної в учиненні діяння; характеру дій або бездіяльності особи; причинного зв'язку між діяннями та шкідливими наслідками; кількості кримінальних правопорушень (епізодичність, систематичність); характеристики особи підозрюваного (характеристика за місцем проживання, наявність неповнолітніх утриманців, хворих членів сім'ї; довідка з медичної установи щодо можливого перебування на обліку в нарколога чи психіатра); виявлення та закріплення слідів (дослідження різних категорій документів, огляд та обстеження житла тощо); встановлення зв'язків з іншими правопорушеннями (всіма епізодами злочинної діяльності, ознаками споріднених і супутніх кримінальних правопорушень). Для з'ясування таких обставин необхідно витребувати від житлово-будівельних організацій, органів державної влади, місцевого самоврядування, службових осіб документи, висновки експертів, акти результати інвентаризацій, ревізій, інших спеціальних перевірок (відповідно до ч. 5 ст. 40, ч. 2 ст. 93 КПК України); звернутися в установленому порядку до слідчого судді з клопотанням про тимчасовий доступ до предметів і документів (ч. 1 ст. 160 КПК України), зокрема які містять охоронювану законом таємницю (про рух коштів за певний період, копії документів, на підставі яких перераховувалися кошти) та, в разі прийняття

відповідного рішення, вилучити їх; провести (доручити проведення) інші процесуальні дії.

3. Під час розслідування розглядуваних кримінальних правопорушень взаємодія слідчих з оперативними працівниками виражалася у: проведенні спільної діяльності у межах слідчо-оперативних груп (100% слідчих); проведення негласних СРД (87%); виконанні доручень слідчого (100%); сприянні слідчому в проведенні окремих СРД (93%); здійсненні взаємного обміну інформацією (100%).

4. Організація такого забезпечення потребує покращення, зокрема діяльність аналітиків щодо формування оцінки ризиків на ринку житла повинна здійснюватися у наступній послідовності: облік (мережа передачі інформації і система розрахунків, що формує інформаційно-фінансове середовище будівельної компанії, створює можливості обліку будь-яких економічних показників (наприклад, пропозиції кількості квартир, виставлених на продаж, носії первинної інформації, з яких порівнюються відомості – платіжні документи, що містять інформацію про переміщення фінансових ресурсів, при використанні електронних платежів і розрахунків за операціями, що проводяться за участю фізичних осіб-інвесторів; аналіз: зокрема, повідомлень відносно агенції нерухомості (або окремих брокерів) щодо яких зафіксовано більше трьох повідомлень від потерпілих про їхню участь у злочинній діяльності; вивчення наявних кримінальних проваджень щодо шахрайства на ринку житла з метою встановлення співпадіння (посадових осіб державних органів, які володіють повноваженнями по прийняттю рішень до правочинів на ринку житла (опіка, реєстрація місця проживання тощо), та осіб, які надають публічні послуги (нотаріусів, оцінщиків, реєстраторів) по зафіксованих фактах їх сприяння (або прямої участі) у кримінальних провадженнях (як доведені, так і недоведені); прогнозування: отримані в ході обробки та аналізу дані дозволяють змоделювати ті фінансові процеси, що відбуваються на забудові, з певним ступенем достовірності, оскільки економіко-математичні моделі, які відповідають реаліям

господарського життя, є основою для вироблення прогнозів розміру і структури кримінальних операцій.

5. Розроблено заходи криміналістичної профілактики шахрайства на ринку житла. Доведено, що важливим елементом механізму протидії шахрайству на ринку житла є діяльність суб’єктів, які забезпечують не лише виявлення таких деліктів чи здійснюють досудове розслідування відповідних кримінальних проваджень, але й уповноважені на запобігання їм. Саме вони забезпечують невідворотність відповідальності за кримінальні правопорушення, формування у суспільстві відчуття віри в силу Закону, а відтак забезпечують стримування громадян від кримінальних практик. З цього підходу було розкрито основний зміст, і значення профілактичної діяльності у структурі методики розслідування шахрайства на ринку житла.

РОЗДІЛ 3.
ПРОВЕДЕННЯ ПРОЦЕСУАЛЬНИХ ДІЙ ПІД ЧАС РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВ НА РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Відповідно до ст. 214 КПК України слідчий, дізнавач, прокурор невідкладно, але не пізніше 24 годин після подання заяви, повідомлення про вчинене кримінальне правопорушення або після самостійного виявлення ним з будь-якого джерела обставин, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення, зобов'язаний внести відповідні відомості до ЄРДР, розпочати розслідування та через 24 години з моменту внесення таких відомостей надати заявнику витяг з ЄРДР [100].

Після внесення відомостей про кримінальне правопорушення щодо шахрайства на ринку житла до ЄРДР, уповноважені суб'єкти досудового розслідування здійснюють комплекс СРД та процесуальних дій, спрямованих на збирання, перевірку й закріплення доказової інформації, що має значення для встановлення об'єктивної істини у кримінальному провадженні. Зазначений перелік дій визначено нормами чинного кримінального процесуального законодавства, зокрема главою 20 КПК України, яка встановлює вичерпний перелік СРД. Разом із тим, застосування того чи іншого процесуального інструментарію не є імперативним для кожного провадження, а зумовлюється конкретною слідчою ситуацією, фактичними обставинами кримінального провадження, особливостями предмета доказування та потребами тактичного забезпечення ефективності розслідування, у зв'язку з чим процесуальна особа самостійно приймає обґрунтоване рішення щодо доцільності, послідовності та обсягу проведення відповідних дій.

Зважаючи на те, що етапи збирання доказів законом не визначені, різні автори вкладають у це поняття свій зміст. Наприклад, Б. Є. Лук'янчиков виділяє у цьому процесі декілька етапів: пошук, отримання, процесуальне оформлення (фіксацію) [109, с. 118]. Відшукання і виявлення фактичних даних та їх джерел

виділяє і М. А. Погорецький [140. с. 507]. Визначальне значення в системі досудового розслідування шахрайств на ринку житла відведено оперативно-розшуковій діяльності, що зумовлено її ключовою роллю у процесі виявлення джерел фактичних даних, які потенційно можуть набувати статусу доказів. Це зумовлюється тим, що процес доказування на початкових етапах нерозривно пов'язаний не стільки із збиранням уже наявних доказів, скільки з їх ідентифікацією серед масиву інформації, яка ще не має відповідного процесуального статусу. Збиранню доказів завжди передує стадія їх виявлення, яка реалізується через висунення та перевірку слідчих версій щодо місця, джерел, носіїв і змісту ймовірно доказової інформації, що випливає з характерних ознак і механізму вчинення злочину. При цьому, лише ті фактичні дані, що набувають процесуальної форми та проходять перевірку на належність, допустимість, достовірність і достатність, можуть бути включені до доказової бази у кримінальному провадженні, що, у свою чергу, зумовлює необхідність всебічного, повного та об'єктивного дослідження кожного джерела доказової інформації із використанням усього комплексу слідчих, процесуальних і, за потреби, НСРД [63, с. 196].

Загальні вимоги до проведення СРД визначені у ст. 223 КПК України, яка встановлює базові процесуальні положення, дотримання яких має гарантувати законність, обґрунтованість, досягнення мети кожної СРД та вирішення завдань кримінального провадження [98, с. 368]. Проведення СРД допускається виключно після внесення відомостей до ЄРДР (ч. 2 ст. 214 КПК України) та в межах строків досудового розслідування, визначених ст. 219 КПК України, за винятком випадків, коли такі дії ініціюються судом відповідно до ч. 3 ст. 333 КПК України. Порушення цієї вимоги спричиняє недійсність відповідних процесуальних дій, а докази, здобуті внаслідок них, визнаються недопустимими.

Тактика проведення СРД передбачає їх поділ на послідовні стадії: підготовку, безпосереднє здійснення, фіксацію ходу та результатів, а також оцінку отриманих даних із визначенням їх доказового значення у межах конкретного кримінального провадження [233, с. 204; 52, с. 139]. На кожному з

етапів вирішується низка тактико-організаційних завдань, серед яких на підготовчій стадії центральне місце посідає системний аналіз слідчої ситуації, оцінка наявної доказової та орієнтуючої інформації, формування мети СРД, вибір оптимального часу та місця її проведення, кола учасників і засобів фіксації, а також визначення доцільності залучення спеціальних знань, що відображається у відповідному плані проведення дії.

Правовою підставою для здійснення СРД, згідно з ч. 2 ст. 223 КПК України [32, с. 27], є наявність достатніх даних, які вказують на можливість досягнення мети слідчої дії. З методологічного погляду, процес виявлення та збирання доказів у розслідуванні шахрайства на ринку житла має пізнавальний характер і включає використання операцій і прийомів, які дозволяють отримати релевантну інформацію, формалізовану у відповідності до процесуальних норм. При цьому вирішальне значення має визначення оптимального способу здобуття доказів з урахуванням вимог до їх належності, допустимості, достовірності та достатності.

На стадії безпосереднього проведення СРД реалізуються поставлені завдання, забезпечується участь процесуальних фігур (зокрема спеціалістів, понятих), створюються умови для контакту з об’єктами дослідження (особою, предметом, місцевістю), використовуються тактичні прийоми, запобігається можливості втручання сторонніх осіб у процес (знищення, фальсифікація, приховування доказів), уточнюються версії та здобувається нова доказова й орієнтуюча інформація.

Фіксація ходу та результатів СРД має на меті достовірне й повне відображення змісту дії та умов її проведення, виступаючи самостійним етапом, що нерозривно пов’язаний з основною процесуальною дією. Незважаючи на поширене використання технічних засобів (аудіо-, фото-, відеофіксації), основним способом фіксації залишається протокол, що забезпечує юридичну силу результатів дії.

Таким чином, співвідношення організаційних та тактичних аспектів СРД проявляється у їх частковій інтеграції, оскільки окремі елементи мають як організаційний, так і тактико-пізнавальний характер, що зумовлює необхідність

комплексного підходу до планування, проведення та процесуального оформлення таких дій у межах кримінального провадження [105, с. 299].

3.1. Огляд та обшук

Відповідно до ст. 237 КПК України, огляд є СРД, яка здійснюється з метою виявлення слідів кримінального правопорушення, інших речових доказів, встановлення обстановки його вчинення, а також з'ясування інших обставин, що мають значення для кримінального провадження [100]. Згідно з вимогами чинного процесуального законодавства, огляд житла чи іншого володіння особи може проводитися виключно на підставі вмотивованої ухвали слідчого судді, постановленої з дотриманням порядку, передбаченого частинами 2, 3 ст. 234, ст. 235, ч. 2 ст. 237 КПК України. У таких випадках слідчий, за погодженням із прокурором, готує клопотання, в якому викладає належні підстави для проведення огляду, та звертається до слідчого судді за місцем здійснення досудового розслідування. Слідчий суддя зобов'язаний розглянути таке клопотання невідкладно в день його надходження, за участі слідчого або прокурора, й винести відповідну ухвалу – про надання дозволу на проведення огляду або про відмову в його наданні [100].

Разом з тим, кримінальний процес допускає виняток із загального правила – у невідкладних випадках, пов'язаних із порятунком життя чи майна, а також із безпосереднім переслідуванням особи, підозрюваної у вчиненні кримінального правопорушення, або за добровільною згодою володільця, огляд житла чи іншого володіння особи може бути проведено без попередньої ухвали слідчого судді. У такій ситуації прокурор або слідчий за погодженням із прокурором зобов'язаний невідкладно після здійснення відповідної слідчої дії звернутися до слідчого судді з клопотанням про надання дозволу на проведення огляду. Слідчий суддя у порядку, визначеному ст. 234 КПК України, перевіряє наявність законних підстав для проникнення до житла або іншого володіння особи без попередньої ухвали, з урахуванням вимог ч. 3 ст. 233 КПК України [100].

Проведений аналіз матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактами вчинення шахрайських дій на ринку житла, свідчить про наявність системних недоліків у тактиці та організації огляду місця події, що суттєво знижує ефективність збирання доказової інформації на ранніх стадіях досудового розслідування. Зокрема, встановлено, що низька якість проведення оглядів ускладнює формування обґрунтованих слідчих версій, перешкоджає ідентифікації осіб, причетних до вчинення кримінального правопорушення, а у випадках встановлення таких осіб – створює труднощі у доведенні їхньої винуватості. Серед основних недоліків практики проведення оглядів у зазначеній категорії проваджень можна виокремити:

1) непроведення огляду в тих випадках, коли він був об’єктивно необхідним (наголосили 61% опитаних респондентів);

2) несвоєчасність його здійснення, що призводить до втрати слідової інформації (57%);

3) хибне визначення меж огляду, внаслідок чого поза увагою залишаються потенційно значущі ділянки обстановки (52%);

4) поверхнева фіксація специфічних об’єктів, предметів та обстановки у протоколах (48%);

5) недостатнє застосування науково-технічних засобів і спеціального обладнання для виявлення, вилучення та документування речових доказів (43%);

6) проведення огляду без участі відповідних спеціалістів або залучення фахівців лише одного профілю у випадках, коли характер події вимагає комплексного міждисциплінарного підходу (39%);

7) ігнорування так званих «негативних обставин», що мають особливе значення у спростуванні версій чи підтвердженні фактів інсценування або маскування злочину (35%).

Загальним чинником, що зумовлює зазначені недоліки, виступає недостатній рівень спеціальної підготовки слідчих щодо використання криміналістичних знань, а також обмежене володіння ними навичками застосування науково-технічних засобів під час проведення огляду. Вивчення

слідчо-судової практики та результати криміналістичних досліджень дозволяють дійти висновку, що місцем події у кримінальних провадженнях даної категорії, як правило, виступають: офісні приміщення або робочі кабінети, в яких відбувалося укладання фіктивних чи незаконних угод щодо інвестування житлового будівництва; об’єкти житлового будівництва на різних стадіях реалізації (незавершене будівництво, фундамент будівлі, багатоквартирні будинки, житлові комплекси); індивідуальні об’єкти нерухомості (квартири, приватні будинки), а також допоміжна інфраструктура (будівельні майданчики, земельні ділянки, складські та підсобні приміщення, прибудинкова територія). Зазначене зумовлює потребу у вдосконаленні тактики огляду та уніфікації підходів до його проведення у кримінальних провадженнях про шахрайство на ринку житла з урахуванням криміналістичних рекомендацій та залучення фахівців відповідного профілю. [20].

Як зазначає Н. О. Опанасенко, важливими тактичними завданнями огляду зазначених об’єктів є:

1)виявлення слідів незавершеного або «замороженого» будівництва;

2)виявлення свідків житлового будівництва;

3) встановлення за участю спеціаліста обсягу та видів виконаних будівельних робіт;

4) встановлення відповідності проектного плану будівництва фактичному виконанню проекту;

5) отримання іншої інформації, необхідної для висування версій та подальшого планування розслідування [126, с. 122].

На основі проведених консультацій та експертного опитування 159 слідчих, які мають безпосередній досвід участі в оглядах місць подій у кримінальних провадженнях щодо шахрайств на ринку житла (з яких 81% підтвердили необхідність стандартизації змісту планів огляду, а 74% – вказали на брак технічного оснащення як на системну проблему), було запропоновано низку рекомендацій щодо оптимізації змісту плану проведення огляду місця події. Зокрема, у плані доцільно передбачити такі обов’язкові пункти:

1. Чітко визначити функціональне призначення об’єкта, в якому проводиться огляд, а також його окремих частин (квартир, кімнат, кабінетів, підсобних приміщень), із відображенням цього в описовій частині протоколу (так вважають 87% опитаних).

2. Заборонити стороннім особам проникати до приміщення, а також контактувати з предметами або обладнанням, до моменту їх повного документування, опису та вилучення – як захід протидії контамінації обстановки (вказано 69% слідчими).

3. Фіксувати стан обстановки місця події (збережено/порушено), із детальним описом розташування обладнання та об’єктів, що можуть мати доказове значення; відобразити їх технічні характеристики, маркування, інвентарні дані, особливості упаковки, ознаки підробки тощо (93% підтвердили необхідність розширення фіксації).

4. З’ясувати, які саме дії могли відбуватись у приміщенні (кабінеті, офісі) за участі конкретного працівника або групи осіб, із подальшим порівнянням отриманої інформації зі слідовою картиною.

5. Перевірити місцезнаходження первинної бухгалтерської та дозвільної документації, яка підтверджує або спростовує законність укладених угод, проведених операцій чи обігу коштів (відзначено 78% респондентів).

6. Забезпечити своєчасну підготовку й застосування криміналістичної техніки та спеціальних засобів – зокрема, оптичних приладів, металодетекторів, ультрафіолетових ламп, вимірювальних приладів, освітлювальних елементів та приладів фіксації, згідно з характером передбачуваних слідів.

7. Визначити логіку та послідовність огляду речових доказів, щоб уникнути пошкодження слідової інформації та забезпечити повноту документування (71% опитаних наголосили на потребі у чіткому алгоритмі огляду).

8. Виявити, зафіксувати та вилучити інструменти і засоби, що можуть мати слідову або функціональну цінність, із зазначенням їх розмірів, форми,

серійних номерів, написів, а також вказівкою на можливість зміни їх властивостей, консистенції чи стану з часом.

9. Застосовувати технічні засоби для виявлення мікрослідів, малопомітних відображень, залишкових слідів речовин, волокон, документів, електронних носіїв тощо – це є ключовим для виявлення фактів підробки, приховування або маніпуляцій із документацією (84% респондентів підтримали використання спектрального та мікроскопічного аналізу).

10. Детально оформити описову частину протоколу огляду, із включенням максимальної кількості ознак об’єктів, часу, способів виявлення, стану на момент огляду, а також ідентифікаційних ознак осіб, присутніх при огляді.

11. Здійснити обов’язкову фото- та відеофіксацію місця події, її обстановки, предметів, документів, а також процесу огляду для подальшого використання в експертних дослідженнях, судових засіданнях і відтвореннях обстановки події.

Прибувши на місце події, керівник слідчо-оперативної групи має забезпечити чіткий розподіл функцій між учасниками групи, визначити порядок дій і використання криміналістичних засобів у координації з експертами та спеціалістами [22, с. 106]. Відповідно до ч. 5 ст. 237 КПК України, дозволено вилучення лише тих речей і документів, що мають значення для кримінального провадження або вилучені з обігу, з обов’язковим їх оглядом, описом, опечатуванням і завіренням підписами учасників дії. У разі неможливості огляду на місці – речі тимчасово опечатуються до моменту повноцінного огляду в умовах, що забезпечують збереження їх властивостей.

З-поміж усіх видів огляду, огляд документів посідає провідне місце як найбільш інформативний та доказово цінний засіб встановлення істини у кримінальному провадженні, зокрема у кримінальних провадженнях про шахрайства на ринку житла, де документи не лише підтверджують юридичні дії, а й виступають самостійним об’єктом злочинного посягання або способом його реалізації. У межах предмета дослідження – тактики виявлення, фіксації та аналізу документів як речових доказів у провадженнях про житлові шахрайства

– огляд документів набуває особливої значущості: він забезпечує реконструкцію механізму злочинної діяльності, дозволяє виявити ознаки фальсифікацій, схем приховування або легалізації доходів, встановити підроблення підписів, печаток, формулярів і невідповідність реквізитів.

Огляд документів як самостійну СРД проводять тоді, коли відповідний документ не було оглянуто або зафіксовано в межах інших СРД чи слідчих дій, під час яких його було виявлено. При цьому тактична та методологічна цінність огляду документів у кримінальних провадженнях про житлові шахрайства зумовлюється об’єктивною обставиною: 90% епізодів таких злочинів супроводжуються оформленням удаваних або фіктивних правочинів, які формально закріплені в документах, але не відображають реальних юридичних наслідків.

Огляд документів виконує три основні завдання:

– встановлення загальної характеристики документа й оцінка його значення для розслідування;

– аналіз формальних ознак документа (реквізитів), що має на меті ідентифікацію та визначення його достовірності;

– виявлення індивідуалізуючих ознак і сутнісних розбіжностей, які можуть вказувати на фальсифікацію або його використання як знаряддя вчинення злочину.

Робота слідчого з документами у розслідуванні шахрайств на ринку житла є поетапною і передбачає:

оцінку зовнішніх ознак документа, що включає перевірку наявності обов’язкових реквізитів (бланків, підписів, печаток, реєстраційних номерів);

виявлення ознак матеріальної підробки, з використанням відповідних способів: мікроскопії, УФ-аналізу, аналізу товщини друкарського шару, що актуально при підробках угод, договорів пайової участі або актів приймання-передачі (за даними практичного аналізу – у 38% провадженнях фігурували підроблені копії документів);

установлення достовірності реквізитів, тобто перевірка того, чи справді організація мала право видавати документ, а підпис належить уповноваженій особі;

глибокий змістовний аналіз, спрямований на співставлення тексту документа із фактичними даними у кримінальному провадженні, виявлення суперечностей між різними документами, або між окремими його частинами.

Особливістю шахрайства на ринку житла є системне використання документів подвійного призначення: деякі з них є засобом приховування протиправних дій, інші – створюють видимість легітимної діяльності (наприклад, договори попереднього продажу або інвестиційної участі). Саме тому своєчасне проведення огляду документів, їх аналіз і закріплення у процесуальному порядку є запорукою подальшого кваліфікованого доведення складу кримінального правопорушення, і потребує високої правової, аналітичної та криміналістичної підготовки слідчого.

Зазначені документи можуть одночасно виступати:

– знаряддям учинення злочину (наприклад, підроблене доручення на право розпорядження майном);

– засобом приховування злочину (документи, які імітують легітимну інвестицію);

– джерелом доказової інформації (договір із фіктивними підписами чи невідповідним предметом угоди).

З огляду на зазначене, огляд документів вимагає нормативного й методичного доопрацювання, уніфікації тактики його проведення та супроводу експертно-криміналістичним аналізом, оскільки лише комплексний підхід дозволяє виявити латентні схеми шахрайства у сфері нерухомості, що в умовах воєнного стану набувають нових, адаптованих форм маскування [182, с. 35–36; 95].

Водночас необхідно дотримуватися правил поводження з документами:

брати пінцетом, руками в рукавичках або за куточки, щоб не знищити відбитки пальців і не залишити своїх;

не робити жодних написів, позначок, не ставити відтиски печаток і штампів;

не заминати й не робити зайвих загинів;

не підшивати до кримінального провадження;

не скріплювати степлером й не наклеювати на підкладку [184, с. 54].

Результати огляду документів, що розглядаються як речові докази у кримінальному провадженні про шахрайства на ринку житла, належить фіксувати у протоколі з урахуванням вимог повноти, об'єктивності та криміналістичної деталізації. Зміст протоколу має забезпечити можливість подальшої ідентифікації документа, встановлення його джерела походження, способу створення, підроблення чи використання у злочинній схемі.

З цією метою під час опису документа у протоколі огляду слід обов'язково відобразити:

1. Ознаки, що індивідуалізують документ за змістом: – найменування документа; – його текстуальні реквізити (номер, дата складання або видачі); – адресат або суб'єкт, від імені якого документ створено; – вступні та завершальні фрази; – основний зміст із зазначенням його суттєвих положень (правовий зміст, зобов'язання, умови угоди); – кількість, розташування та транскрипція підписів; – наявність і зміст відбитків печаток та штампів, їх точне розташування.

2. Ознаки, що індивідуалізують форму документа: – формат, обсяг, фактура та тип бланку; – характер нанесених знаків (цифри, літери, графічні елементи); – спосіб нанесення інформації (рукопис, друк, машинопис, комп'ютерна графіка); – колірні особливості барвників або друкарських засобів.

3. Ознаки, що характеризують матеріальну основу документа: – найменування та тип матеріалу (папір, фотоматеріал, електронний носій); – фізичні характеристики: колір, щільність, наявність захисних елементів (водяні знаки, стрічки безпеки); – механічні пошкодження (розриви, зім'яття, опіки), наявність слідів склеювання або сторонніх речовин; – стан країв (рівні, обрізані, обшарпані).

4. Ознаки, що свідчать про зміну або підробку змісту, форми, матеріалу документа: – виявлені способи знищення окремих записів, печаток, штампів (витирання, змивання, закреслення тощо); – сліди внесення нових записів (дописки, вставки, зміна формулювань); – ознаки підміни частин документа (вклейка, переклеювання фотографій або сторінок); – свідчення виготовлення підробленого бланку, фальсифікації підписів, печаток, штампів.

5. Ознаки, що вказують на зв’язок документа з обставинами кримінального провадження: – місце виявлення документа, його розташування серед інших об’єктів; – дані, що вказують на виготовлення або належність документа певній особі; – ознаки, що суперечать фактам, уже встановленим у провадженні; – інформація про умови зберігання, характер доступу до документа, сліди несанкціонованого втручання.

Фіксація зазначених ознак у протоколі огляду не лише забезпечує належне процесуальне закріплення доказу, а й створює підґрунтя для призначення відповідних судових експертиз, зокрема почеркознавчої, технічної експертизи документів, комп’ютерно-технічної, що особливо актуально у розслідуванні складних шахрайських схем з нерухомістю. Урахування повного переліку ознак дозволяє з високим рівнем вірогідності виявити підробку, встановити її механізм, а також простежити зв’язки між підозрюваними та злочинними діями у рамках конкретного провадження [182, с. 37–38].

Приєднувати документ – речовий доказ до кримінального провадження потрібно в окремому пакеті. Дотримання цих правил дає змогу зберегти зовнішній вигляд документа й забезпечує можливість його подальшого дослідження.

Після затримання особи, уповноважена службова особа проводить її особистий *обшук* із дотриманням правил, передбачених ч. 3 ст. 208, ч. 7 ст. 223 та ч. 5 ст. 236 КПК України [100]. Під час проведення обшуку особи, слідчий спільно із залученим спеціалістом здійснює огляд виявлених у неї предметів (наприклад, грошових коштів, документів, електронних носіїв інформації тощо) з метою встановлення ознак, які можуть свідчити про їх зв’язок із особою, а

також про їх доказове значення у кримінальному провадженні. Особливу увагу при цьому приділяють можливим слідам рук, мікрооб'єктам, зовнішнім пошкодженням або нашаруванням, які фіксуються спеціалістом за допомогою криміналістичних методів. Така фіксація має вирішальне значення для запобігання можливим твердженням обшукуваного про фальсифікацію або підкидання речей працівниками правоохоронних органів. Тактичні аспекти обшуку особи пов'язані з його правовим статусом у кримінальному процесі, оскільки обшук особи не завжди виступає як самостійна СРД, а часто супроводжує інші процесуальні дії – затримання або обшук житла чи іншого володіння. Відповідно до ч. 5 ст. 236 КПК України, за рішенням слідчого або прокурора може бути проведено обшук осіб, які перебувають у житлі чи іншому володінні, якщо є достатні підстави вважати, що вони зберігають при собі предмети чи документи, що мають значення для кримінального провадження [100].

У свою чергу, момент затримання особи, як визначено у ч. 1 ст. 209 КПК України, настає тоді, коли особа змушена залишатися поруч із уповноваженою службовою особою (через застосування фізичного примусу або внаслідок підкорення наказу), або в іншому визначеному приміщенні. Саме з цього моменту виникають процесуальні підстави для проведення обшуку особи в межах затримання. Проведення такої слідчої дії потребує не лише процесуального оформлення, але й дотримання криміналістичних стандартів, зокрема забезпечення присутності понятих, фіксації ходу обшуку технічними засобами, а також документального підтвердження отриманих результатів у протоколі [100].

Що стосується інших видів обшуку у кримінальному провадженні щодо шахрайства на ринку житла, зазначимо, що під час підготовки до цієї СРД слід врахувати: який вид обшуку буде проведено (приміщення, місцевості, транспортного засобу, особи); предмети пошуку (предмет неправомірної вигоди, речі та цінності, здобуті злочинним шляхом, а також інші предмети та документи, що мають значення для встановлення істини у кримінальному

провадженні); дані про суб'єкт, щодо якого проводять обшук (характеристика службової особи, її посада, з урахуванням цього – можливість активної протидії обшуку); мету обшуку; якого спеціаліста (або декількох) слід запросити, в тому числі до проведення тактичної операції, пов'язаної з «груповим обшуком» у співучасників злочинного ланцюжка вчиненого правопорушення, на різних об'єктах тощо; слідчу ситуацію, час проведення обшуку [217, с. 50].

У провадженнях про фінансове шахрайство, як зазначає С. С. Чернявський, об'єктами пошуку найчастіше є документи фінансово-господарської діяльності, бухгалтерської і податкової звітності, їх фрагменти, фотокопії (справжні та з ознаками підроблення); бланки документів з реквізитами суб'єктів господарської діяльності (відбитками печаток, штампів, підписами посадових осіб); комп'ютерна техніка та електронні носії інформації (компакт-диски, дискети, електронні записні книжки, платіжні картки, мобільні телефони тощо); зразки бланків, штампів та печаток суб'єктів господарської діяльності; гроші (готівка в національній та іноземній валюті), цінні папери, коштовності; особисті речі (записні книжки, чернетки, щоденники тощо) [231, с. 515–516].

Результати вивчення нами кримінальних проваджень показали, що у більшості випадках об'єктами пошуку виступають документи, чернетки, кошти, отримані злочинним шляхом, комп'ютерна техніка, мобільні телефони, будівельні матеріали та ін. Основним інструментом для виявлення схованок під час обшуку є пошукове дзеркало. У наш час існують маленькі, портативні рентгенівські прилади, які можна використати для виявлення зброї. Портативні телевізійні системи використовуються для швидкого пошуку вибухових речовин, зброї, наркотиків, огляду транспортних засобів, контейнерів, вагонів. Оптичні прилади та дзеркала доповнюють можливість ендоскопічного і телевізійного обладнання, крім того, мають деяке самостійне застосування. Науковці цілком слушно пропонують для виконання пошукових робіт використовувати собак, які в основному виконують три типи пошуку – людей, наркотиків і вибухових речовин [31, с. 61–62].

Типовий перелік документів, що підлягають вилученню у кримінальних провадженнях про шахрайства на ринку житла, можна представити у вигляді таких груп:

1) нормативні документи суб'єктів житлового будівництва: відомчі листи, інструкції, типові положення та інші документи, що визначають порядок та умови проведення підприємством окремих господарських операцій;

2) документи, що визначають економічну структуру та організаційно-правовий статус суб'єкта житлового будівництва (установчий акт, статут, засновницький договір або протокол установчих зборів, положення юридичної особи, тощо);

3) документи, які подаються державному реєстратору для здійснення державної реєстрації;

4) договори підряду;

5) первинні бухгалтерські документи, що відображають розрахунки між інвесторами (пайовиками, замовниками) та забудовниками;

6) документи фінансового обліку та звітності, пов'язані з проведенням будівельно-монтажних і ремонтних робіт;

7) документи, що підтверджують наявність у забудовника права на проведення відповідних будівельно-монтажних і ремонтних робіт;

8) документи, що підтверджують наявність у забудовника дозволу на зведення конкретного об'єкта будівництва;

9) документи, що відображають приймання-передачу об'єкта завершеного будівництва та/або факт виконання будівельно-монтажних або ремонтних робіт;

10) проектно-кошторисну документацію на кожен з об'єктів будівництва.

11) документи бухгалтерського обліку та звітності (договірні та супутні документи, розрахункові документи, документи зведеного обліку; висновки аудиторських організацій тощо);

12) документи, що стосуються змісту господарських угод (копії договорів та інших документів про виконання робіт, купівлю-продаж товарів, надання послуг: контракти, проекти, кошториси, додаткові угоди, листи, заяви-декларації

про отримання підприємством сертифікатів походження товарів, призначених для експорту з відповідними додатками);

13) банківські документи (документи про відкриття розрахункового рахунку; договір про здійснення розрахунково-касового обслуговування картки зі зразками підписів посадових осіб, яким надано право розпорядження рахунком, та відбитку печатки підприємства, посвідчених нотаріально; розпорядження банку про відкриття або закриття розрахункового рахунку тощо);

14) інші документи, що можуть мати значення у кримінальному проваджені [231, с. 583–587; 44, с. 242].

Основною тактичною вимогою є необхідність використання фактору раптовості, запобігаючи при цьому витоку інформації. У зв'язку із тим, що шахраї можуть підтримувати корупційні зв'язки із правоохоронними органами, про проведення тактичної операції повинно знати обмежене коло осіб. За даними К. О. Чередник, 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 дії. На думку дослідниці (підтримуємо абсолютно), таке рішення є цілком аргументованим, оскільки до шахрайства можуть мати відношення службові особи, високопосадові, 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 [227, с. 131].

Сьогодні, на відміну від традиційних слідів, правова природа шахрайства пов'язаного із використанням інформаційних технологій вимагає шукати нові методи їх збору та фіксації. Сучасний розвиток електроніки дозволяє зберігати великі масиви інформації в незначних за об'ємом пристроях. Електронна сутність самої інформації ставить особливі вимоги до слідчого для підготовки і проведення СРД, у тому числі і обшуку.

Так, до початку проведення обшуку слід одержати достовірні дані такого змісту: марка та конфігурація ЕОМ; наявність локальної мережі або підключення

комп’ютера до глобальної мережі Internet; яка кваліфікація користувачів ЕОМ в області програмування та обчислювальної техніки; з’ясувати, чи використовується пристрій автономного та безперебійного живлення і до яких наслідків може призвести вимкнення електроенергії; одержати характеристику колективу співробітників, які обслуговують обчислювальну техніку. Володіння такою інформацією дозволить слідчому вирішити основні завдання для збору доказової комп’ютерної інформації в процесі розслідування [2, с. 92].

Крім цього, ще до виїзду на місце проведення обшуку потрібно підготувати відповідну комп’ютерну техніку, яка буде використовуватися для зчитування та вилучення комп’ютерної інформації. Доцільно залучити спеціаліста з комп’ютерних систем (за освітою інженер-програміст, програміст-математик, інженер з технічної експлуатації та ремонту комп’ютерів). Знання спеціаліста будуть необхідні під час підготовки до обшуку, а також для оперативного аналізу інформації і кваліфікованого її вилучення [206, с. 128].

Доречною є позиція К. О. Чередник, яка зазначає, що під час обшуку та тимчасового доступу до речей та документів у кримінальних провадженнях щодо шахрайств на ринку нерухомості, спеціаліст допомагатиме правильно відшукати інформацію, що стосується кримінального провадження, 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 запірні механізми, необхідно залучати співробітників ДСНС або інших осіб, які зможуть допомогти здійснити доступ до об’єктів [227, с. 171].

Більшість програмістів вважають, що на сучасному рівні розвитку обчислювальної техніки без участі професіонала знайти «заховану» в комп’ютері

інформацію без ризику знищення її складно. Саме тому, необхідно відразу після входу в приміщення організувати охорону комп'ютерної техніки, не дозволяти нікому вимикати напругу, торкатися клавіатури, змінювати положення комп'ютера та іншого обладнання. Вимикання електроживлення з метою вилучення обладнання призведе до втрати часової пам'яті комп'ютера (RAM), а також може викликати ускладнення із запуском системи в майбутньому, тому що вона може бути захищена паролями на програмно-математичному чи електротехнічному рівні [70]. Якщо на момент проникнення до приміщення комп'ютер був увімкнений, то він має залишатися у такому стані до обстеження його спеціалістом. Усі спроби особи, яка обшукується, здійснити будь-які маніпуляції з комп'ютером необхідно розглядати як спробу знищення інформації в ЕОМ, і це бажано відтворити в протоколі обшуку. Відповідно до цього, власника приміщення або оператора ЕОМ не варто допускати до комп'ютера і клавіатури навіть у випадках згоди особи, яка обшукується добровільно видати інформацію. Усю роботу на комп'ютері повинен виконувати спеціаліст.

Найбільший інтерес завжди викликає системний блок [87, с. 29–40]. Він має певну конструкцію, специфіка якої надає можливість утворювати схованки. По-перше, всередині системного блока достатньо вільного місця. Комп'ютери побудовано за модульним принципом, тобто їх складено з окремих плат, а кожну окрему конфігурацію зібрано залежно від певного користувача. Усередині корпусу зарезервовано місце для розширення і нарощення можливостей комп'ютера шляхом установки на материнській платі додаткових плат.

Якщо в приміщенні, яке підлягає обстеженню, знаходиться невелика кількість комп'ютерів, або серед спеціалістів виник сумнів щодо можливості дослідження комп'ютерної інформації після вилучення лише системних блоків, то доцільно вилучити всі комп'ютери. Для цього необхідно: попередньо знеструмити їх, упакувати кожен пристрій та з'єднувальні кабелі окремо. Незважаючи на високу вартість комп'ютерів, на більшості із них відсутні заводські або серійні номери, що значно ускладнює їх пошук та ідентифікацію. Відповідний номер завжди є на жорсткому диску, дисководах, магнітних носіях

і материнській платі. Оскільки ці вузли є основними з погляду конструювання і найдорожчими з погляду вартості, то ідентифікацію комп'ютерів можна проводити за ними [70].

Успіх розслідування у цій категорії кримінальних проваджень багато в чому залежить від правильної фіксації та вилучення виявлених слідів злочинної діяльності в процесуальному та криміналістичному плані. Оскільки процесуальний закон основним засобом фіксації визначає протокол слідчої дії, слідчий повинен описати основні фізичні характеристики вилучених пристроїв, магнітних та інших постійних носіїв інформації, серійні номери апаратури, їх видимі індивідуальні ознаки.

Водночас, на практиці, слідчий, прокурор для проведення обшуку користуються загальною нормою, яка передбачає їх право доручити проведення слідчої дії співробітникам оперативних підрозділів. Верховний Суд вказав, що оперативні працівники самостійно не можуть проводити обшук навіть за наявності відповідного доручення [178, с. 18].

Наприклад,докази у справі були отримані працівниками кіберполіції в результаті проведення обшуку без участі слідчого. Доручення на проведення обшуку оперативним підрозділом кіберполіції було видано слідчим на підставі п. 3 ч. 2 ст. 40 КПК України. Однак колегія суддів Кримінального суду Верховного Суду вказала на незаконність таких дій. Відповідно до ст. 234-236 КПК України, проведення обшуку в кримінальному провадженні здійснюється на підставі ухвали слідчого судді. Згідно із ч. 1 ст. 236 КПК України, ухвала про дозвіл на обшук може бути виконана слідчим чи прокурором. Верховний Суд вказав, що з метою одержання допомоги з питань, що потребують спеціальних знань, слідчий, прокурор для участі в обшуку мають право запросити спеціалістів, однак це не звільняє їх від обов'язку особистого виконання обшуку. Верховний Суд зазначив, що положення п. 3 ч. 2 ст. 40 КПК України про наявність у слідчого права доручати проведення слідчих дій оперативним підрозділам в даному випадку не підлягають застосуванню, оскільки прямо суперечать вимогам щодо порядку проведення обшуку. Відповідну Постанову від 29 січня

2019 р. у справі № 466/896/17 Верховний Суд прийняв [147]. У більшості випадків обшук проводиться з порушенням порядку, встановленого Кримінальним процесуальним кодексом України, що суттєво впливає на допустимість отриманих доказів і ефективність подальшого досудового розслідування. Найтиповішими серед виявлених порушень є:

– здійснення процесуальних дій, що потребують попереднього дозволу слідчого судді, без отримання такого дозволу або з порушенням його істотних умов (ч. 1, 3 ст. 234 КПК України);

– недотримання процесуального порядку участі оперативних працівників у проведенні обшуку, зокрема, без відповідного залучення та документального оформлення їх участі;

– порушення, пов’язані із залученням понятих, серед яких: недостатня кількість понятих, їх зацікавленість, порушення вимог неупередженості або фіктивність їхньої участі;

– формальні та змістовні недоліки в оформленні протоколу обшуку, зокрема неповний опис вилучених речей, відсутність їх належної ідентифікації, нечітке зазначення місця виявлення та обставин вилучення (ч. 5 ст. 104 КПК України);

– ігнорування або неналежне застосування технічних засобів фіксації обшуку, всупереч вимогам ч. 5 ст. 107 КПК України щодо обов’язкової відеозйомки.

За результатами опитування практичних працівників, виявлено значну кількість труднощів, з якими вони стикаються під час проведення обшуку: 63% респондентів зазначили проблеми із фотографуванням об’єктів обшуку; 31% – труднощі із здійсненням відеозйомки; 22% – вилученням необхідної документації та предметів; 13% – правильним пакуванням речових доказів; 11% – оформленням опису вилученого в протоколі; 9% – вказали на інші труднощі організаційного або технічного характеру (додаток Б). Усі зазначені негативні фактори суттєво впливають на якість проведення обшуку, процесуальну цінність

зібраної інформації та об’єктивність подальшої оцінки доказів у кримінальному провадженні.

Окрему загрозу становлять систематичні порушення при вилученні та огляді мобільних пристроїв. У практиці має місце поширена ситуація, коли слідчі, не маючи ухвали слідчого судді на зняття інформації з електронних інформаційних систем (як того вимагає ч. 2 ст. 159 та ст. 261 КПК України), вилучають мобільні телефони, самовільно оглядають вміст, складають протокол і використовують отримані дані як докази, що є грубим процесуальним порушенням і підставою для визнання таких доказів недопустимими.

Таким чином, слідчий прямо порушує ч. 1 ст. 258 та ч. 1 ст. 264 КПК України. Крім того, зняття інформації з електронних інформаційних систем належить до різновиду НСРД і має оформлюватися протоколом про хід та результати НСРД, в разі якщо таке зняття відбувається без відома власника електронної інформаційної системи. Відтак, за відсутності відповідного дозволу слідчого судді, отримана таким чином інформація не може бути визнана допустимим доказом у кримінальному провадженні, оскільки даний доказ отриманий не в порядку, передбаченому КПК України [191]. Втім, Касаційний кримінальний суд 20 квітня 2020 р. у постанові по справі № 727/6578/17 зазначив, що зняття інформації з електронних інформаційних систем можливе без дозволу слідчого судді, якщо доступ до них не обмежується їх власником, або не пов`язаний з подоланням системи логічного захисту. Таким чином, Верховний Суд фактично визнає законним огляд змісту мобільного телефону та листування без рішення суду, якщо такий телефон не захищений паролем [178, с. 28–30].

Таким чином, особливості проведення огляду та обшуку в рамках розслідування шахрайств на ринку житла зумовлюються специфікою предмета посягання (об’єктів нерухомості), способів вчинення злочину, а також організованим характером протиправної діяльності. Проведений аналіз практики свідчить про те, що ефективність зазначених СРД значною мірою залежить від належної підготовки слідчого, своєчасного залучення спеціалістів, належної

фіксації обстановки місця події, ретельного документування результатів огляду та обшуку, а також від своєчасного вилучення речових доказів і документів, які можуть бути швидко знищені або сфальсифіковані. Виявлені недоліки – несвоєчасність проведення, відсутність фахової підготовки, порушення процесуального порядку дій – суттєво знижують якість зібраних доказів, перешкоджають встановленню істини та ефективному притягненню винних осіб до відповідальності. У зв'язку з цим, підвищення професійної підготовки учасників слідчих дій, стандартизація тактичних моделей їх проведення, а також впровадження сучасних технічних засобів фіксації та криміналістичної техніки, є пріоритетними напрямами удосконалення практики розслідування шахрайств на ринку житла.

3.2. Допит

Здійснення *допиту* складає 100% від загальної кількості проведення інших СРД у кримінальних провадженнях щодо шахрайства на ринку житла. Допит – це СРД, змістом якої є отримання та фіксування у встановленій кримінальним процесуальним законом формі показань підозрюваного, обвинуваченого, свідка, потерпілого, експерта, що містять відомості про відомі їм обставини, які мають значення для кримінального провадження [53].

Процесуальний порядок організації та проведення допиту на стадії досудового розслідування закріплено у ст. ст. 65, 95–97, 133, 223–226, 232, 256 КПК України [100]. Важливість саме цієї СРД обумовлена тим, що інформація, яка отримується під час допиту, охоплює значну кількість обставин, які дозволяють слідчому оцінити та використовувати їх у процесі розслідування й за допомогою чого можливо встановити наявність чи відсутність події кримінального правопорушення, ступінь винуватості особи та інші обставини, що відповідно до ст. 91 КПК України підлягають доказуванню [53; 94, с. 25].

Підготовка до проведення допиту у кримінальному провадженні щодо шахрайства на ринку житла має свої особливості і певну специфіку, не

враховуючи які, слідчий зіткнеться з низкою труднощів, зокрема, як показало опитування практичних працівників: це можуть бути труднощі пов’язані з термінологією (42%), вибором тактичних прийомів (19%), встановленням психологічного контакту (31%) (додаток Б). Саме тому перед проведенням допиту слідчий має визначити предмет допиту; з’ясувати необхідність залучення спеціалістів до слідчої дії; сформулювати запитання та визначити порядок їх послідовності; визначити, які докази та матеріали можуть бути використаними під час допиту для викриття підозрюваного; визначити послідовність проведення допитів при наявності кількох підозрюваних [11, с. 37].

У кримінальних провадженнях, пов’язаних із шахрайствами у сфері житлового будівництва, підготовка до допиту свідків вимагає від слідчого високого рівня фахової обізнаності та комплексного підходу. Зокрема, на підготовчому етапі слідчий повинен детально ознайомитися з основними правовими та економічними механізмами інвестування в об’єкти житлового будівництва, чинним порядком залучення коштів фізичних та юридичних осіб до фінансування житла, зокрема через інститути управління майном, фонди фінансування будівництва, попередні договори купівлі-продажу, договори пайової участі тощо. Окрім цього, важливим є вивчення нормативно-правових актів, що регулюють діяльність суб’єктів ринку житла, і практики їх застосування.

Необхідною умовою ефективного допиту є також збір і системний аналіз інформації, яка характеризує допитувану особу, зокрема її біографічні дані, професійну діяльність, соціальні зв’язки, психоемоційні особливості, попередню поведінку під час комунікації з органами досудового розслідування. Важливим елементом підготовки є формування орієнтовного плану допиту, в якому доцільно передбачити як основні блоки питань, так і тактичні прийоми, спрямовані на отримання достовірної, повної та логічно узгодженої інформації. Доцільним є також попереднє вирішення питання щодо технічного забезпечення допиту, зокрема застосування аудіо- чи відеофіксації, а також підготовка

документальних матеріалів, які можуть бути використані під час допиту для уточнення або спростування показань.

Ефективність допиту свідків значною мірою залежить від успішного вирішення низки тактичних завдань, серед яких ключовими є: правильне визначення кола осіб, які можуть володіти інформацією, що має доказове значення; встановлення ступеня їхньої обізнаності про обставини вчинення кримінального правопорушення; виявлення можливого зв'язку або зацікавленості свідка у результатах кримінального провадження; прогнозування й нейтралізація психологічних бар'єрів, що можуть перешкоджати наданню правдивих свідчень; забезпечення належного рівня комунікативної взаємодії та дотримання етичних норм у ході допиту.

У зазначеній категорії проваджень свідками, як правило, виступають наступні категорії осіб:

– службові особи державних регуляторних та контролюючих органів, зокрема посадовці, які здійснювали перевірки забудовників, підрядників, керівників компаній-управителів активами, а також здійснювали контрольні та наглядові функції (представники органів місцевого самоврядування, інспекцій архітектурно-будівельного контролю, банківських установ, державні аудитори, ревізори тощо);

– керівники, бухгалтери та інші посадові особи фінансових компаній, забудовників і керуючих компаній, що брали участь у створенні фінансових механізмів залучення коштів, укладенні договорів з інвесторами та у розподілі майнових прав на нерухомість;

– особи, які здійснювали допоміжні функції на етапах будівництва або оформлення фінансових операцій (юрисконсульти, офісні працівники, нотаріуси, касири, працівники банків, охоронці, комірники, прораби, майстри дільниць, водії та ін.);

– номінальні (підставні) особи, що значаться в установчих документах суб'єктів господарювання як засновники, керівники чи співробітники, але фактично не здійснювали управлінських функцій;

– особи з кола неформального спілкування підозрюваних та обвинувачуваних (друзі, родичі, сусіди, знайомі), які можуть володіти побічною або опосередкованою інформацією про протиправну діяльність.

З огляду на складність і багатоплановість злочинної діяльності у сфері житлового будівництва, ефективне проведення допитів у таких провадженнях потребує від слідчого не лише високої професійної підготовки, а й здатності аналітично мислити, прогнозувати поведінку допитуваних осіб та оперативно адаптувати тактику допиту до конкретної слідчої ситуації.

За результатами опитуванням практичних працівників, було встановлено, що слідчий постійно стикається з різними типовими ситуаціями, що складаються при проведенні допиту, зокрема, свідків. Застосування спеціальних тактичних прийомів, спрямованих на подолання труднощів і можливих протиріч, сприяє встановленню події кримінального характеру. Допитувана особа з числа свідків, в залежності від співпраці з органами досудового розслідування і знання відомостей щодо обставин учиненого кримінального правопорушення зазвичай, створює такі слідчі ситуації допиту:

1) дає повні показання щодо обставин провадження (81%);

2) дає неповні і неточні показання за обставинами провадження, в зв’язку з неповнотою таких знань (9%);

3) посилається на не причетність до обставин кримінального правопорушення або на їх невідомість, а так само дає неправдиві показання (10%) (додаток Б).

Для допиту свідка, який не бажає давати правдиві показання, найчастіше характерний прихований конфлікт. Тому при допиті свідків повинна бути врахована можлива конфліктна обстановка розслідування в цілому, прийнято до уваги відсутність попередніх даних про ступінь сумлінності свідка, про характер відомостей, які він може повідомити. Все це вимагає ретельної підготовки до майбутнього допиту, правильного способу виклику на допит, місця й часу його проведення, вироблення лінії поведінки, спрямованої на забезпечення повноти, ефективності та вірогідності відомостей [88, с. 45].

За нашим спостереженням з'ясувалося, що при проведені допиту між слідчим (прокурором) та допитуваною особою може виникнути естетичний, інтелектуальний, мотиваційний, моральний та емоційний бар'єри.

1. При першій зустрічі може виникнути естетичний бар'єр (12%), це насамперед залежить від манери спілкування та міміки слідчого. За даними психологів, така поведінка в першу чергу викликана емоційним або психологічним станом слідчого, який може не відповідати настрою допитуваної особи, таким чином деформувати її сприйняття та поведінку.

2. Другий і найпоширеніший при проведенні допиту – інтелектуальний (21%). Основними факторами розвитку такого бар'єру вважаємо, вживання специфічної термінології у ході проведення допиту, що призводить до неправильного або непрофесійного ведення діалогу.

3. При спілкуванні слідчого з допитуваним, навіть за умови подолання естетичного та інтелектуального, може виникати мотиваційний бар'єр (13%) – коли допитуваного не зацікавили доводи слідчого як такі, що не стосуються його особистісних потреб, не викликають мотиву розуміти. Подолання зазначеного бар'єру спілкування можливе за умови ретельної підготовки слідчого до допиту [177, с. 26].

4. Моральний бар'єр є доволі поширеним (23%), та найбільш складним для вирішення. У більшості випадків допитувані особи обґрунтовують або виправдовують свої неналежні дії (бездіяльність) відсутністю матеріально-технічного оснащення тощо.

5. З особливим станом пов'язують виникнення наступного бар'єру спілкування – емоційного [177, с. 26]. Емоціями є особисте ставлення людини до дійсності як переживання, що виникають під впливом внутрішніх і зовнішніх подразників. Розрізняють позитивні й негативні емоції, а також емоції-настрої, емоції-афекти, емоції-почуття [114, с. 189].

Емпіричні результати, отримані в ході дослідження, переконливо свідчать, що у кримінальних провадженнях про шахрайства у сфері житлового будівництва, вчинені на етапі залучення коштів інвесторів із відсутністю

реального наміру виконувати зобов'язання щодо зведення житла, ключову процесуальну роль відіграють допити представників компаній-забудовників та компаній-управителів коштів. У ході таких допитів доцільно з'ясовувати комплекс питань, що дозволяє ідентифікувати ступінь їх обізнаності, причетності до шахрайської діяльності та організаційно-функціональні особливості діяльності суб'єктів залучення інвестицій. До таких питань, зокрема, належать:

– відомості про займану посаду, тривалість перебування на ній, коло посадових обов'язків, ставлення до діяльності компанії, обізнаність щодо цілей та засобів її функціонування;

– загальна схема залучення коштів інвесторів, зокрема чи передбачено залучення посередників, порядок укладення договорів управління майном або попередніх договорів купівлі-продажу;

– визначення осіб з числа керівного складу, які відповідали за фінансову політику компанії, укладення договорів та організацію виконання зобов'язань перед інвесторами;

– обставини фактичного укладення угод з інвесторами: персоналії, повноваження, вміст договорів, дотримання законодавчо встановлених вимог;

– порядок документального оформлення прийнятих коштів, види та зміст фінансових документів (платіжні доручення, акти прийому-передачі, довіреності тощо);

– наявність та характер відхилень від законодавчих процедур укладення інвестиційних договорів;

– гарантії виконання зобов'язань: фінансова, матеріальна чи інша забезпечувальна база;

– стан дозвільної документації на момент укладення угод із громадянами та наявність підтверджених домовленостей із підрядними організаціями;

– обсяг впливу або допомоги з боку державних органів, посадових осіб, які могли сприяти діяльності компанії;

– система контролю за реалізацією будівельного проєкту, відповідальні особи та внутрішня звітність.

Узагальнення аналітичної інформації, отриманої на основі допитів і практичних матеріалів, дає змогу дійти висновку, що у більшості випадків допити підозрюваних у кримінальних провадженнях про шахрайство на ринку житла супроводжуються конфліктними слідчими ситуаціями. Так, за результатами емпіричного опитування:

– 34% підозрюваних повністю заперечують свою участь у протиправній діяльності;

– 22% визнають участь у залученні коштів, однак заперечують умисел або усвідомлення протиправного характеру своїх дій;

– 20% перекладають відповідальність на інших осіб або посилаються на обставини непереборної сили;

– 18% відмовляються від дачі показань або надають завідомо неправдиву інформацію (додаток Б).

У зазначених випадках рекомендовано застосовувати низку тактичних прийомів, перевірених практикою та науковими розробками. До таких належать:

– поетапна деталізація показань, що передбачає поступове з’ясування подій у хронологічному та функціональному порядку;

– формування у допитуваного уявлення про обізнаність слідчого з матеріалами кримінального провадження й наявністю доказів, у тому числі завдяки пред’явленню частини наявної доказової бази (протоколи допитів інших учасників, документи, результати експертиз тощо);

– проведення повторних допитів з метою виявлення суперечностей або уточнення позиції підозрюваного;

– тактичне випередження: допит з питань, які є предметом призначеної, але ще не проведеної судової експертизи, щоб мінімізувати ризик підготовки завідомо узгодженої версії свідчень.

Таким чином, ефективність допиту у кримінальних провадженнях зазначеної категорії залежить не лише від глибини попередньої аналітичної

підготовки, але й від здатності слідчого адаптувати тактику до динаміки комунікативної взаємодії, змісту показань та характеру процесуальної поведінки допитуваного. У свою чергу, використання даних, отриманих під час допиту, у поєднанні з іншими джерелами доказів, дозволяє обґрунтовано формувати версії злочинної діяльності та забезпечувати належний рівень доказування у кримінальних провадженнях про шахрайства у сфері житлового будівництва [146, с. 158].

У відповідній категорії кримінальних проваджень допит здійснюється, щодо значної кількості осіб. Слідчий, прокурор має право провести одночасний допит двох чи більше вже допитаних осіб для з'ясування причин розбіжностей у їх показаннях. На початку такого допиту встановлюють, чи знають викликані особи одна одну і в яких стосунках перебувають між собою (ч. 9 ст. 224 КПК України). Свідків попереджають про кримінальну відповідальність за відмову від давання показань і за давання завідомо неправдивих показань, а потерпілих – за давання завідомо неправдивих показань.

Причиною суперечностей у показаннях різних осіб можуть бути не тільки завідомо неправдиві показання одного з допитуваних, а й неправильно зрозумілі події, недостатня компетентність, застаріла інформація тощо. Проведений аналіз слідчої практики з цієї категорії проваджень свідчить про те, що не завжди вдається усунути суперечності в показаннях учасників одночасного допиту. Особи, яких притягують до кримінальної відповідальності в провадженнях цієї категорії, прагнуть дати неправдиві показання, що свідчать на їх користь, і пояснюють причини форс-мажорних обставин на ринку житла будь-якими прийнятними для них факторами, такими як недопоставка матеріалів; використання більш якісних матеріалів, які прийнятно використовувати в меншому обсязі, ніж передбачено проектною документацією тощо. Саме тому, на «очній ставці» особа, що дає правдиві показання (яку традиційно допитують першою), підтверджує свої показання в присутності особи, чиї показання викликають сумніви. Викриття неправдивих показань, подальша відмова від

помилкових показань і їх заміна на правдиві в такому разі відбуваються епізодично.

Для цього слідчому (детективу) доцільно більше ставити деталізуючих, конкретизуючих або контрольних питань учасникам одночасного допиту, пред'являти як докази різні документи, що суперечать версії допитуваних, у тому числі і висновки судових експертиз, що підтверджують причетність осіб до шахрайських дій. Не завжди спостерігається активність особи, яка дає правдиві показання, щодо постановки питань особі, яка дає неправдиві показання. Оголошення показань, наданих учасниками допиту на попередніх допитах, дозволяється лише після давання ними показань (ч. 9 ст. 224 КПК України).

Як вже було зазначено, у кримінальних провадженнях щодо шахрайства, на ринку житла, які пов'язані із залученням коштів громадян на будівництво, зазвичай, допитують велику кількість *потерпілих*. Слідчі здебільшого обмежуються вислуховуванням вільної розповіді допитуваного потерпілого та рідко вдаються до спроби активного ведення допиту, деталізації показань, виявлення нових фактів. Унаслідок цього в окремих випадках отримані дані виявляють неповноту. Доцільно закріплювати показаннями надані потерпілими первинні документи, які згодом можуть спростувати версії підозрюваних, зокрема про відсутність у них дозволів на будівництво, надання неправдивої інформації інвесторам тощо [183, с. 44–46].

Результати проведеного емпіричного дослідження дозволили систематизувати коло ключових обставин, що підлягають з'ясуванню під час допиту потерпілого у кримінальних провадженнях, пов'язаних із шахрайством на ринку житла. Допит потерпілого відіграє важливу роль у процесі доказування, оскільки саме з його свідчень можна отримати вихідну інформацію про обставини укладення правочинів, мотиви інвестування, механізм передачі коштів та поведінку представників фірми-забудовника чи компанії-управителя. У цьому зв'язку доцільно з'ясовувати такі відомості:

Обставини взаємодії з фірмою-забудовником (компанією-управителем): – місце, час і спосіб ознайомлення з інформацією про будівельний проєкт; –

місцезнаходження компанії на момент укладення угоди; – відомості про осіб, з якими потерпілий безпосередньо контактував; – підстави, що викликали довіру до забудовника (дозвільні документи, реклама, рекомендації тощо).

Характеристика правочинів: – вид, назва та зміст укладеного договору (договір управління майном, попередній договір купівлі-продажу тощо); – наявність та перелік додатків до договору; – дата укладення договору та його підписанти; – інформація про те, чи були надані документи, що посвідчують повноваження представника забудовника.

Фінансові аспекти інвестування: – запропонована сума інвестування у будівництво та її відповідність ринковій вартості житла; – форма грошових розрахунків (готівкова/безготівкова); – реквізити рахунків, на які здійснювались перерахування коштів; – період, загальна сума та підстави платежів; – документи, які можуть підтвердити передачу грошових коштів (квитанції, виписки з банку, акти приймання-передачі).

Обставини, що вказують на можливу злочинну діяльність забудовника: – наявність фактів укладення аналогічних договорів з іншими інвесторами у присутності потерпілого; – чи відомі потерпілому інші особи, які постраждали від дій цієї ж компанії; – чи виявляв потерпілий підозри щодо правомірності діяльності забудовника та які дії вживав у зв’язку з цим (звернення до контролюючих органів, перевірка дозволів, юридичні консультації тощо); – момент і спосіб усвідомлення потерпілим факту відсутності у компанії наміру завершити будівництво; – відомості про обставини спілкування після укладення договору (відмова у поверненні коштів, зміна контактів тощо).

Наслідки правопорушення: – фактична шкода, завдана потерпілому у грошовому еквіваленті; – психоемоційні наслідки (зневіра, соціально-побутові ускладнення тощо); – наявність позовних заяв, звернень до правоохоронних органів чи суду.

Інші обставини: – зміст переписок, повідомлень, аудіозаписів спілкування з представниками компанії; – участь потерпілого в організованих ініціативах

постраждалих інвесторів (об’єднання, публічні звернення, спільні позови); – оцінка потерпілим дій слідства та перспектив компенсації.

Зібрання зазначених відомостей дозволяє не лише з’ясувати фактологічну основу злочинного механізму, а й ефективно зіставити свідчення різних учасників подій, сформувати докази причинно-наслідкового зв’язку між діями представників забудовника та спричиненням шкоди, а також встановити ознаки системності або повторюваності шахрайських дій. Особливу увагу доцільно приділяти психологічному стану потерпілих, адже їх показання можуть бути емоційно забарвленими або неповними, що потребує додаткового уточнення в процесі повторних допитів або при проведенні очних ставок [126, с. 139–140].

Відповідно до ч. 5 ст. 224 КПК України, під час допиту може застосовуватися фотозйомка, аудіо- та/або відеозапис [100]. На нашу думку, техніко-криміналістичні засоби належать до засобів психологічного впливу на допиті, адже завдяки ним створюється позитивний фон для одержання доказів. Допитуваний, розуміючи, що кожне його слово відразу фіксується, поступово втрачає контроль над своєю поведінкою, допускає прорахунки і нерідко, навіть продовжуючи заперечувати свою вину, видає себе мовчанням, або обмовляється щодо суттєвих обставин події.

Ю. О. Боровіченко теж звертає увагу на те, що будь-яке технічне фіксування спрямоване на усунення суб’єктивних факторів при записуванні та оцінюванні інформації. Він зазначає, що не є таємницею, що остаточне формулювання запитань до особи та відповідей під час допиту спотворюються внаслідок стенографічного порядку викладення його результатів. У протоколах цієї СРД іноді втрачається суттєва інформація або вона викладається слідчим тенденційно. Людина, яка не володіє особливостями юридичного формулювання описування подій, може не зрозуміти або не звернути уваги на важливі відмінності між сказаним нею та записаним у документі. Окрім того, в протоколі не фіксується стан особи, яку допитують, паперове фіксування допиту не відображає інтонації, акцентів особи, яка веде допит, поза увагою залишається фактор фізичного та психологічного тиску на особу, наявність тілесних

ушкоджень або побоїв в процесі допиту. Зазвичай, аудіо- запис, або відеозапис застосовують під час допиту осіб, схильних до зміни показань, осіб, відносно яких є ризик впливу на них з боку підозрюваного чи інших зацікавлених осіб, зміни або відмови від раніше наданих показів [18].

Відтак, використання магнітофону, або відеокамери під час допитів підозрюваних дозволяє не лише фіксувати показання та суттєво економити час, але й створювати певний психологічний клімат, коли допитувана особа замислюється над тим, як поводити себе, які показання давати тощо.

Як зазначає В. К. Весельський [130, с. 15], через це практика іде шляхом проведення першого допиту підозрюваного у вчиненні особливо тяжкого злочину з обов'язковим використанням засобів відеофіксації. При цьому, С. С. Кудінов, аналізуючи практику здійснення допитів іноземців, установив, що трапляються непоодинокі випадки завідомо неправдивих перекладів, які перекручують обставини події і ускладнюють процес розслідування кримінального правопорушення. Це може відбуватися як на прохання родичів чи друзів іноземця, так і представників іноземної держави з метою приховати певні факти або обставини, що їх компрометують, або з метою введення в оману слідчого. Може йтися і про неточний переклад через недостатній рівень кваліфікації перекладача. Іноді іноземці заявляють клопотання щодо виклику як перекладачів лише певних осіб. Через це він рекомендує застосовувати відеозапис під час вербальних слідчих дій за участі іноземців [103, с. 121; 102, с. 44].

Крім цього, відеозапис дозволяє перевірити об'єктивність дій слідчого, переконатись у правомірності застосованих ним тактичних прийомів. До того ж відеофонограми в подальшому можуть стати об'єктами комплексної фонетико-психологічної експертизи, що дозволить ефективніше вирішувати питання про емоційний стан допитуваного, використовуючи як мовні, так і зовнішні вияви психічного стану (почервоніння, збліднення, виділення поту, почісування носа, вовтузіння на стільці тощо) [62, с. 123].

У кримінальних провадженнях, пов’язаних із шахрайствами на ринку житла, допит виступає одним із ключових процесуальних інструментів для встановлення істини, деталізації обставин кримінального правопорушення, з’ясування механізму обману інвесторів і виявлення ролі кожного з учасників злочинної схеми. Особливості цієї категорії злочинів, що характеризуються високим рівнем організованості, прихованості та правової мімікрії, зумовлюють необхідність високого рівня підготовки слідчого до проведення допитів, а також застосування комплексу тактичних прийомів, спрямованих на подолання протидії з боку підозрюваних, уникнення помилок у комунікації зі свідками та потерпілими, своєчасне виявлення суперечностей у показаннях.

Результати емпіричного дослідження дозволяють зробити висновок, що ефективність допиту значною мірою залежить від глибини аналітичної підготовки слідчого, правильного визначення інформаційного потенціалу кожного допитуваного, урахування їх соціального статусу, психологічних характеристик, рівня зацікавленості в результатах провадження та характеру взаємозв’язків з фігурантами кримінального провадження. Водночас у допитах потерпілих важливим є з’ясування всіх юридично значимих обставин інвестування: від мотивів ухвалення рішення до конкретних дій представників забудовника, що спричинили заподіяння шкоди.

З огляду на це, у межах слідчої тактики під час розслідування шахрайств у сфері житлового будівництва доцільно: систематично готувати індивідуальні плани допитів із визначенням цільових блоків запитань залежно від процесуального статусу допитуваного; максимально використовувати можливості контрдопитів, очних ставок і пред’явлення доказів; забезпечувати належне технічне (аудіо-, відео-) фіксування допитів з метою збереження доказової інформації.

Таким чином, допит у зазначеній категорії проваджень не лише виконує функцію джерела отримання первинної доказової інформації, а й є засобом формування обґрунтованої доказової бази, що дає змогу ефективно викривати

організовані схеми шахрайства, встановлювати фактичних бенефіціарів злочинної діяльності та забезпечувати захист прав потерпілих.

3.3. Призначення експертиз

Сформувати беззаперечну доказову базу у кримінальному провадженні неможливо без застосування спеціальних пізнань. Така обставина свідчить про необхідність використання можливостей судових експертиз [208]. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про судову експертизу», судова експертиза – це дослідження на основі спеціальних знань у галузі науки, техніки, мистецтва, ремесла тощо об’єктів, явищ і процесів з метою надання висновку з питань, що є або будуть предметом судового розгляду [171].

Основною метою проведення судової експертизи є сприяння повному і швидкому розслідуванню кримінальних правопорушень, встановленню істини у кримінальному провадженні, дослідження певних об’єктів і явищ, отримання необхідних відомостей для встановлення обставин, що мають значення для прийняття правильних та обґрунтованих рішень [223, с. 236], а також отримання таких нових фактичних даних, які досі ініціаторам проведення експертизи не були відомі та які іншим способом встановити неможливо. Загалом, експертиза проводиться для виявлення тих фактичних даних, які можуть підтвердити або спростувати факти, що мають юридичне значення. Самі по собі юридичні факти експертизою не встановлюються чи не виключаються, а тому не допускається проведення експертизи для з’ясування питань права [133, с. 88–89].

У професійній діяльності судового експерта виявляються, з одного боку, загальні властивості, притаманні будь-якій цілеспрямованій трудовій діяльності – її соціальна зумовленість, планомірність, систематичність, використання певних засобів і прийомів реалізації завдань [105, с. 21–24]. З іншого боку, ця діяльність має специфічні риси, зумовлені її особливим статусом як складової судового провадження, що ґрунтується на застосуванні спеціальних знань у межах судових експертиз. Особливий характер функцій експерта, спрямованість

досліджень на досягнення спеціально визначеної правової мети, а також нормативне регламентування підстав, порядку та форм проведення експертиз суттєво відрізняють експертну діяльність від інших видів професійної активності.

У процесі здійснення експертної діяльності фахівець розв'язує як завдання, сформульовані слідчим у постанові про призначення експертизи, так і проміжні завдання, що виникають безпосередньо в ході дослідження, залежно від обраної методики та особливостей об'єктів, які надійшли на дослідження.

У криміналістиці класифікація судових експертиз здійснюється за чотирирівневою моделлю, що передбачає поділ на класи (типи), роди, види та різновиди (підвиди). Методологічну основу криміналістичних експертиз становлять теоретичні положення криміналістичної ідентифікації, діагностики та ситуалогії, які водночас формують базис для розробки методик комплексних досліджень. У контексті комплексних експертиз принципи криміналістичної теорії ідентифікації та діагностики мають універсальне значення та поширюються на дослідження з міждисциплінарним підходом [190]. Це створює передумови для формування інтегрованих наукових напрямів, вироблення уніфікованих методологічних засад для комплексних судово-експертних досліджень, перенесення категоріального апарату між галузями знань, універсалізації експертної мови тощо.

Серед інших видів судових експертиз, які мають прикладне значення для кримінального провадження, особливу роль відіграють інженерно-технічні експертизи, до яких належать: інженерно-транспортна (автотехнічна, транспортно-трасологічна, залізнично-транспортна), дорожньо-технічна, будівельно-технічна, оціночно-будівельна, земельно-технічна, оціночно-земельна, експертиза з питань землеустрою, пожежно-технічна, з безпеки життєдіяльності, гірничотехнічна, інженерно-екологічна, електротехнічна, комп'ютерно-технічна, телекомунікаційна, електротранспортна, експертиза технічного стану ліфтів, інженерно-механічна, водно-технічна, авіаційно-технічна, теплотехнічна тощо. Застосування таких експертиз відіграє важливу

роль у встановленні істини у кримінальних провадженнях, які потребують використання спеціальних знань технічного характеру.

Поряд із основними видами інженерно-технічних експертиз, передбачених чинною нормативною базою, експертні установи уповноважені здійснювати й інші їх різновиди (підвиди), а також комплексні технічні дослідження із залученням фахівців у відповідних галузях спеціальних знань. Це стосується, зокрема, таких сфер як авіаційний та водний транспорт, де можуть виникати специфічні запити правоохоронних органів щодо встановлення обставин злочинних діянь, які потребують міждисциплінарного підходу до оцінки технічних параметрів, безпеки функціонування об’єктів транспорту, причин виникнення аварійних ситуацій тощо.

До окремих, важливих у практиці досудового розслідування та судового розгляду класів судових експертиз належать:

Економічні експертизи, що охоплюють дослідження у сфері: бухгалтерського та податкового обліку; фінансово-господарської діяльності; фінансово-кредитних операцій. Зазначені експертизи є вкрай актуальними для кримінальних проваджень щодо економічних злочинів, зокрема шахрайств у сфері житлового будівництва, легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, зловживання службовим становищем, службової недбалості тощо [39].

Товарознавчі експертизи, які включають: експертизу машин, обладнання, сировини та споживчих товарів; транспортно-товарознавчу експертизу; експертизу військового майна, техніки та озброєння.

Експертизи у сфері інтелектуальної власності, що проводяться з метою встановлення правового статусу об’єктів права інтелектуальної власності, факту та обсягу їх використання, порушень прав інтелектуальної власності, а також оцінки економічної вартості таких об’єктів. Зокрема, це стосується:літературних та художніх творів;фонограм, відеограм, програм (передач) організацій мовлення;винаходів і корисних моделей;промислових зразків;сортів рослин і порід тварин;комерційних (фірмових) найменувань, торговельних марок,

географічних зазначень;топографій інтегральних мікросхем;комерційної таємниці, ноу-хау та раціоналізаторських пропозицій;економічної експертизи у сфері інтелектуальної власності.

Психологічна експертиза, що застосовується у провадженнях, де необхідним є встановлення особливостей психоемоційного стану учасників процесу, їх здатності сприймати, запам’ятовувати та відтворювати обставини події, а також оцінки психологічних чинників ризику чи маніпулятивного впливу.

Мистецтвознавча експертиза, яка використовується при дослідженні творів мистецтва, антикваріату, автентичності культурних цінностей.

Екологічна, військова, судово-ветеринарна, гемологічна, історико-археологічна експертизи, що мають вузькоспеціалізоване значення і залучаються у межах проваджень з відповідними об’єктами злочинного посягання [91].

З метою більш повного задоволення потреб слідчої та судової практики в частині вирішення питань, що вимагають застосування наукових, технічних або інших спеціальних знань, експертними установами також здійснюється організація нових видів судових експертиз (за винятком судово-медичної та судово-психіатричної), у тому числі тих, що перебувають на стадії апробації та наукової розробки. Такі новітні напрями дозволяють розширити межі застосування спеціальних знань у кримінальному провадженні, підвищити його ефективність, забезпечити належне процесуальне обґрунтування висновків та встановлення істини у кримінальному провадженні [50].

Узагальнюючи існуючі класифікації судових експертиз, пропонуємо їх власну диференціацію, а саме тих, що застосовуються у кримінальному провадженні щодо шахрайства на ринку житла: експертизи, що досліджують підозрюваного (психологічна, психіатрична тощо); експертизи, що досліджують потерпілого (психологічна, психіатрична, судово-медична, імунологічна, цитологічна тощо); експертизи, що підтверджують або спростовують факти, що підлягають доказуванню (судово-бухгалтерська, фінансово-економічна товарознавча, будівельно-технічні почеркознавча,техніко-криміналістична

експертиза документів, комп'ютерно-технічна тощо); експертизи, що досліджують кваліфіковані ознаки (товарознавча тощо).

З урахуванням процесуального статусу судового експерта та завдань, які постають перед ним у кримінальному провадженні, чинне законодавство України передбачає можливість проведення різних за характером та змістом видів судових експертиз, а саме: первинної, додаткової, повторної, комісійної та комплексної. Кожна з них має чітке функціональне призначення, обумовлене особливостями об'єкта дослідження, обсягом наданих матеріалів, колом поставлених запитань і потребою залучення спеціальних знань з однієї або кількох галузей. Первинною вважається експертиза, під час якої відповідний об'єкт досліджується вперше, а запитання щодо нього ще не розглядалися жодним експертом у межах цього провадження. Вона є основною формою експертного дослідження та реалізує вихідну функцію у встановленні фактичних даних. Додатковою визнається експертиза, коли необхідно провести подальше дослідження того ж об'єкта або проаналізувати нові матеріали (зразки для порівняння, уточнені дані, нові документи тощо), які не були надані експерту під час проведення первинної експертизи, або сформулювати висновки за новими запитаннями, що випливають із первісного висновку. Повторна експертиза призначається у разі сумніву в обґрунтованості чи об'єктивності висновку первинної експертизи, за наявності істотних суперечностей між кількома висновками експертів щодо одних і тих самих об'єктів, або в разі сумнівів щодо правильності застосованої методики. У цьому випадку нове дослідження здійснюється іншими експертами за тими самими питаннями, що вже розглядалися раніше. Комісійною є експертиза, яка виконується двома або більше експертами, що мають однакову експертну спеціалізацію (одну й ту саму галузь знань). Такі експерти проводять дослідження спільно та формують єдиний погоджений висновок. Комісія експертів може бути утворена як органом (особою), що призначив експертизу, так і керівником експертної установи з урахуванням складності поставлених завдань. Комплексна експертиза передбачає участь фахівців з різних галузей знань (або різних спеціалізацій у

межах однієї галузі) для вирішення єдиного інтеграційного завдання, яке потребує міждисциплінарного підходу. Така експертиза передбачає послідовне або паралельне виконання досліджень експертами різного профілю, результати яких інтегруються в єдиний висновок. До її проведення можуть бути залучені як експерти державних спеціалізованих установ, так і фахівці інших державних або недержавних органів, наукових установ, вищих навчальних закладів тощо [50].

Таким чином, правильний вибір виду експертизи залежить від поставлених завдань, складності об'єкта, обсягу наявної доказової інформації та потреб у використанні різних напрямів спеціальних знань. Це дозволяє забезпечити всебічність, повноту й об'єктивність дослідження, а отже, сприяє прийняттю обґрунтованого процесуального рішення у кримінальному провадженні.

Процедура призначення й проведення судових експертиз визначається відповідними нормами галузевого законодавства, зокрема КПК України [96], в якому відображені законодавчі положення про правовий порядок проведення судової експертизи. Водночас, КПК України не містить визначення поняття «призначення судової експертизи», проте процесуальні вимоги, які стосуються застосування цієї форми використання спеціальних знань в кримінальному провадженні, розташовані в главі, що має назву «Слідчі (розшукові) дії». Вітчизняне законодавство визначає правовий статус експерта як самостійного суб'єкта процесу, який має власний обсяг процесуальних прав та обов'язків, що відрізняють його від інших суб'єктів процесуальної діяльності [69, с. 147–148].

З метою реалізації механізмів призначення й проведення судових експертиз (в межах судочинства) та експертних досліджень (поза межами судочинства) в Україні діють підзаконні нормативні акти міністерств і відомств, до сфери управління котрих входять судово-експертні установи. Наказом Міністерства юстиції України від 08.10.1998 № 53/5 затверджено Інструкцію про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень і Науково-методичні рекомендації з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень. Цей наказ є своєрідним «експертним кодексом» здійснення судово-експертної діяльності в Україні [201, с. 57]. Саме

цією Інструкцією передбачаються обов’язки, права судових експертів, організація проведення експертиз й експертних досліджень, оформлення їх результатів тощо. Вимоги цієї Інструкції розповсюджуються як на атестованих судових експертів державних експертних установ, так і на приватних експертів, котрі не працюють у вказаних установах.

Передусім, що повинен вирішити слідчийв кримінальному провадженні щодо шахрайства на ринку житла, це питання про необхідність використання спеціальних знань, зокрема в його процесуальній формі – залучення експерта до проведення експертизи. Причому потрібно переконатися, що одним із засобом вирішення слідчої ситуації, що склалася на конкретному етапі досудового розслідування, є проведення експертизи. Тому, підготовка та призначення експертизи включає насамперед аналіз наявних матеріалів кримінального провадження, конкретних слідчих ситуацій і прийняття рішення про те, що вирішення таких ситуацій неможливе без залучення експерта. Тобто перевіряється не тільки факт наявності підстав для призначення експертизи, а й визначається доцільність і ступінь обґрунтованості її проведення у конкретному кримінальному провадженні за тих обставин, що склались.

Згідно з ч. 1 ст. 242 КПК України основною підставою проведення експертизи є те, що для з’ясування обставин, що мають значення для кримінального провадження, необхідні спеціальні знання. Однак не допускається проведення експертизи для з’ясування питань права [100]. Варто додати, що у КПК України передбачені випадки, у яких слідчий, або прокурор зобов’язані призначати експертизи під час здійснення ними досудового розслідування щодо: 1) встановлення причин смерті; 2) встановлення тяжкості та характеру тілесних ушкоджень; 3) визначення психічного стану підозрюваного за наявності відомостей, які викликають сумнів щодо його осудності, обмеженої осудності; 4) встановлення віку особи, якщо це необхідно для вирішення питання про можливість притягнення її до кримінальної відповідальності, а іншим способом неможливо отримати ці відомості; 6) визначення розміру матеріальних збитків, якщо потерпілий не може їх визначити

та не надав документ, що підтверджує розмір такої шкоди, розміру шкоди немайнового характеру, шкоди довкіллю, заподіяного кримінальним правопорушенням (ч. 2 ст. 242 КПК України) [100].

У відомчих нормативно-правових актах Міністерства внутрішніх справ України й Експертної служби МВС України, які визначають порядок проведення й оформлення експертних проваджень у підрозділах Експертної служби МВС України, зазначається, що підставою для проведення експертиз відповідно до чинного законодавства є процесуальний документ (постанова, ухвала) про призначення експертизи, складений уповноваженою на те особою (органом), або письмове звернення потерпілого чи сторони захисту кримінального провадження, у якому обов'язково зазначаються реквізити, перелік питань, поставлених експерту, а також об'єкти, що підлягають дослідженню [159].

При цьому слідчий (дізнавач) повинен чітко визначити предмет судової експертизи, що дозволить визначитись з видом судової експертизи. Це пояснюється тим, що спочатку варто окреслити основні питання, які підлягають вирішенню судовим експертом шляхом використання спеціальних знань, а потім визначитися яку конкретну судову експертизу слід призначити для вирішення експертних завдань. Більше того, вирішуючи питання про вибір виду судової експертизи одразу, можна сказати паралельно, визначається час призначення експертизи, а також черговість її призначення в порівнянні з іншими судовими експертизами з тим розрахунком, щоб об'єкти дослідження не були пошкоджені й залишилися придатними для іншого виду експертних досліджень. Зокрема, як уже зазначалося, вагома частка методів дослідження під час проведення експертизи є руйнівними за своїм характером. Окрім того, часто, щоб здійснити обґрунтований і зважений вибір методів дослідження, необхідно встановити властивості й інші відомості, що характеризують об'єкт дослідження.

У свою чергу, консультування слідчих з експертами на стадії підготовки та призначення експертизи без сумніву дозволять уникнути зайвих затрат сил, засобів і часу, а також ефективне проведення вказаної експертизи, в результаті чого будуть отримані повні відповіді на поставлені перед експертом питання, а

значить вирішені всі поставлені експертні завдання. Іншими словами, вказані дії, спрямовані на створення сприятливих умов для діяльності судового експерта, дозволять вирішити ситуативно обумовлені завдання в рамках конкретного кримінального провадження.

Після прийняття рішення про залучення до кримінального провадження експерта для проведення експертизи та вжиття вищезазначених підготовчих заходів виноситься постанова (ухвала) про призначення експертизи. При цьому в документі про призначення судової експертизи, зазначаються: місце й дата винесення постанови чи ухвали; посада, звання та прізвище особи, що призначила експертизу (залучила експерта), найменування установи або суду, назва і номер провадження; обставини кримінального провадження, які мають значення для проведення експертизи, підстави для призначення експертизи; найменування експертної установи, експертам якої доручається проведення експертизи, або прізвище (-а) експерта (-ів); запитання, які виносяться на вирішення експертові; перелік об’єктів, що підлягають дослідженню (у тому числі зразків та інших матеріалів, надісланих експертові, або посилання на такі переліки, що містяться в матеріалах кримінального провадження, із зазначенням найменування, кількості та відмінних індивідуальних ознак); дані про особливості виявлення, вилучення, зберігання об’єкта дослідження, або про інші обставини, що можуть або могли вплинути на його властивості та ознаки, з наданням належно засвідчених копій протоколів процесуальних дій; інші дані, надання яких вимагає процесуальне законодавство, або які мають значення для проведення судової експертизи. При цьому поставлені перед експертом питання повинні: чітко визначати завдання, точно вказувати на об’єкт, який необхідно дослідити; бути чіткими, визначеними, не допускати неоднозначне тлумачення. Разом із тим, вказані питання не повинні виходити за межі спеціальних знань, компетенції експерта, який залучається до проведення експертизи встановлення давності документу, мати правовий чи довідковий характер, а їх перелік повинен бути повним в тій мірі, в якій експертним шляхом необхідно встановити всі

факти, обставини кримінального провадження, які цікавлять сторони кримінального провадження [238, с. 192].

Після винесення документа (постанови, ухвали) про призначення експертизи всі матеріали разом із супровідним листом направляються до відповідної судово-експертної установи. Документи, що передаються експертові, мають бути систематизованими у хронологічному порядку (за епізодами злочинної діяльності), підшитими, пронумерованими, скріпленими печаткою та підписом ініціатора експертного дослідження. Об’єкти дослідження направляються експертові в упаковці, що забезпечує їх зберігання.

Отже, етап підготовки та призначення експертизи відіграє важливу роль у створенні сприятливих умов для її проведення, що в свою чергу забезпечує як ефективність судово-експертної діяльності, так і кримінального провадження. Проте існує ряд об’єктивних і суб’єктивних факторів, які перешкоджають, а то й унеможливлюють створення необхідних умов для роботи судового експерта. Причому окрема їх частка припадає саме на допущення помилок на цьому етапі проведення експертизи – її підготовки та призначення. Адже, як відомо, від належного рівня підготовки та призначення експертизи залежить якість проведення експертних досліджень, а значить і можливість забезпечити ефективне та результативне проведення судової експертизи. Ось чому важливу роль у організації проведення судової експертизи, слід приділяти виокремленню таких чинників і їх врахуванню з боку органів досудового розслідування та суду під час призначення експертизи, підготовки матеріалів для експертного дослідження. Це може значно скоротити повернення матеріалів без виконання, кількість клопотань про надання документів, покращити організацію роботи експертів, а в остаточному підсумку захистити права громадян та сприяти виконанню завдань правосуддя в цілому [216, с. 107].

В умовах сучасних соціально-економічних трансформацій, зокрема в період воєнного стану, коли зростає загроза порушення прав інвесторів і поглиблюється правова невизначеність на ринку нерухомості, значення криміналістичного забезпечення досудового розслідування шахрайства в сфері

житлового будівництва істотно зростає. Одним із ключових напрямів такої діяльності є призначення та проведення судових експертиз, зокрема почеркознавчих і техніко-криміналістичних досліджень документів, що мають особливе значення для встановлення істини у кримінальному провадженні.

Почеркознавча експертиза є важливим інструментом у розслідуванні шахрайств на ринку житла, оскільки дозволяє вирішувати як ідентифікаційні, так і діагностичні завдання. До ідентифікаційних питань належить встановлення автора рукописного тексту або підпису, що має істотне значення у випадках підписання підроблених договорів інвестування, угод купівлі-продажу, довіреностей тощо. Для ефективного проведення такої експертизи слідчому необхідно забезпечити надання експерту порівняльних зразків почерку, серед яких виділяють вільні, умовно вільні та експериментальні зразки. У випадках, коли існує підозра щодо участі злочинної групи, рекомендовано відібрати зразки письма та підписів у всіх підозрюваних, свідків та інших осіб, залучених до оформлення чи підписання документів.

Типовими питаннями, що формулюються для вирішення в межах почеркознавчої експертизи, є:

чи виконано конкретний рукопис або підпис визначеною особою;

чи виконано кілька рукописів або підписів однією чи різними особами;

чи є ознаки навмисного зміщення або імітації почерку (зокрема у випадках тиску, вчиненого в умовах воєнного стану).

Не менш важливим під час розслідування шахрайства на ринку житла є техніко-криміналістичне дослідження документів, яке дозволяє виявляти факт їх підроблення, модифікації, вставок, видалень, а також інших маніпуляцій, що спотворюють юридичну природу документа.

Типовими напрямами технічного дослідження документів є:

аналіз бланків документів і підписів у разі можливого технічного підроблення;

вивчення відбитків печаток і штампів, а також факсиміле;

ідентифікація технічних засобів та приладів, що могли бути використані під час виготовлення підробки;

визначення типу барвника, паперу, способу нанесення знаків, їхнього віку, ступеня зношеності тощо;

установлення відносної давності створення документа або окремих його частин [183].

Об’єктами дослідження, як правило, є:

документи, що підтверджують оформлення прав на нерухомість (договори інвестування, свідоцтва про право власності, дозвільні документи на будівництво тощо);

особисті документи інвесторів і представників забудовників (паспорти, довіреності, посвідчення, нотаріальні акти).

У період воєнного стану, коли значна кількість будівельної документації зберігається в електронному вигляді або була втрачена внаслідок бойових дій, набуває актуальності експертиза електронних документів та цифрових носіїв. У межах криміналістичного дослідження таких об’єктів можуть бути вирішені такі запитання:

яка операційна система, програмне забезпечення та формат документів використовувалися;

чи є на носіях інформація, що прямо або опосередковано підтверджує факти фальсифікації або приховування документів;

які імена файлів, їхній розмір, дата створення, зміни або видалення;

чи проводилися спроби очищення, шифрування або приховування інформації на електронних носіях;

чи містяться виявлені електронні документи технічні або логічні ознаки підробки.

Таким чином, у контексті досудового розслідування злочинів, пов’язаних із шахрайством на ринку житла, призначення почеркознавчої та техніко-криміналістичної експертиз має вирішальне значення для встановлення достовірності документів, ідентифікації виконавців, виявлення схем

фальсифікацій і забезпечення належного рівня доказування в умовах правової турбулентності, спричиненої війною.

У процесі призначення та проведення техніко-криміналістичної експертизи документів, особливе значення має аналіз ознак, обумовлених як технологією виготовлення печатки, так і механізмом нанесення її відбитку на документ. Ці ознаки дають змогу не лише ідентифікувати джерело походження печатки, а й виявити факти фальсифікації або підроблення офіційної документації, що є поширеним способом вчинення шахрайства на ринку житла.

Традиційно перед судовим експертом у цій категорії експертиз ставляться такі ідентифікаційні та діагностичні питання:

- яким способом виготовлено кліше печатки;
- яким саме способом нанесено досліджуваний відбиток на документ;
- чи нанесено зображення відбитка печатки за допомогою конкретного кліше, зразки відбитків якого надано для порівняльного аналізу;
- чи є досліджувані відбитки печатки виконаними одним або кількома різними кліше;
- чи наявні ознаки технічного копіювання, штампування, підробки відбитків або використання факсиміле.

Водночас, у зв’язку з широким використанням комп’ютерних технологій у процесі виготовлення підроблених печаток і штампів, а також у зв’язку з цифровізацією документообігу та поширенням фальсифікованих графічних зображень у форматі електронних макетів, виникає об’єктивна необхідність у призначенні комплексних експертиз, що поєднують методи техніко-криміналістичного та комп’ютерно-технічного дослідження.

У межах такого міждисциплінарного дослідження можуть бути вирішені, зокрема, наступні спеціальні питання:

- чи є представлені зображення результатом створення в графічних редакторах (наприклад, Adobe Illustrator, CorelDRAW, Photoshop тощо) і чи можуть вони бути оригінал-макетами печатки;

- який графічний та текстовий зміст має виявлений макет, чи містить він індивідуалізуючі ознаки (ідентифікаційні елементи, назву підприємства, ІПН, код ЄДРПОУ, логотипи тощо), які вказують на приналежність до певної фізичної або юридичної особи;
- чи виготовлено оригінал-макет печатки конкретною особою або за допомогою встановленого програмного забезпечення (зокрема з обліку встановлених ліцензій);
- яким чином отримано зображення комп'ютерного макету: шляхом сканування, експорту з графічного редактора, створення вручну тощо;
- чи є ознаки редагування або підробки зображення печатки, у тому числі з використанням функцій копіювання, ретушування, монтажу;
- чи можливо здійснити відновлення видалених або стертих файлів, пов'язаних із створенням макета (у разі дослідження електронних носіїв);
- на одному чи на різних принтерах були виготовлені документи, що містять зображення відбитків печаток (з урахуванням ідентифікаційних ознак друкарських пристроїв, таких як тип головки, розподільна здатність, особливості шрифтів тощо);
- чи відповідає якість відтворення елементів відбитка печатки (ліній, контурів, знаків, стилізованих зображень) встановленим стандартам друку, або ж має ознаки імітації справжнього відбитка [129].

Умови воєнного стану, що супроводжуються дестабілізацією функціонування реєстраційних та контролюючих органів, створюють додаткові ризики масового обігу фальшивих документів. Це вимагає від слідчих і прокурорів підвищеної уваги до ідентифікації технічних засобів виготовлення підробок, перевірки джерел електронних макетів і встановлення каналів поширення фальсифікованих матеріалів.

Таким чином, залучення судових експертів для проведення комплексної експертизи, що поєднує традиційні криміналістичні та цифрові методики, є обов'язковим елементом ефективного розслідування шахрайств у сфері

нерухомості, особливо в умовах інформаційної та документальної нестабільності, що супроводжує період воєнного стану.

Фахівці в галузі судової експертизи підкреслюють, що аналіз практики проведення комп'ютерно-технічних експертиз, а також узагальнення відповідної наукової літератури свідчать про широкі можливості цього виду дослідження, обумовлені як характером джерел і носіїв комп'ютерної інформації, так і конкретними завданнями, які ставляться перед експертом. Видовий поділ комп'ютерно-технічної експертизи передбачає дослідження різних об'єктів, зокрема:

– системних блоків персональних комп'ютерів, ноутбуків та їх комплектуючих;

– периферійних пристроїв (принтерів, сканерів, дисководів, модемів тощо);

– комунікаційних засобів комп'ютерних мереж;

– магнітних, оптичних та електронних носіїв інформації (жорстких дисків, флеш-накопичувачів, карт пам'яті тощо);

– мобільних пристроїв (телефонів, електронних записників, планшетів), які містять текстову, графічну або цифрову інформацію;

– відео- та звукозаписів, електронних замків, засобів охоронної техніки, пластикових карток, POS-терміналів тощо.

Застосування зазначених досліджень набуває особливої актуальності під час розслідування злочинів, пов'язаних із шахрайством у сфері житлового будівництва, що супроводжується використанням підроблених або змінених електронних документів, маніпуляцією електронними базами даних і цифровими слідами діяльності підозрюваних.

Окрему групу становлять фінансово-економічні експертизи, які призначаються з метою встановлення правомірності фінансових операцій, пов'язаних із залученням коштів громадян, і можливості забудовника виконати зобов'язання, передбачені договорами інвестування. Цей вид експертизи є надзвичайно важливим у кримінальних провадженнях щодо шахрайських схем у

будівельній галузі, особливо в умовах воєнного стану, коли фінансова дисципліна суб'єктів господарювання зазнає додаткових ризиків, а наглядові та регуляторні механізми частково послаблені.

Основними завданнями фінансово-економічної експертизи в такій категорії кримінальних проваджень є:

установлення документальної обґрунтованості банківських операцій з відкриття рахунків та обігу грошових коштів;

перевірка правомірності оформлення та обліку операцій із залучення коштів установників управління майном для фінансування будівництва житла та/або здійснення операцій з нерухомістю;

аналіз документального забезпечення та відображення у звітності фінансово-господарської діяльності забудовника;

визначення відповідності здійснених фінансових операцій вимогам чинного законодавства та нормативів з ведення бухгалтерського обліку;

виявлення фактів порушень у нарахуванні та сплаті податків, визначення достовірності даних, відображених у фінансовій звітності;

ідентифікація посадових осіб, відповідальних за фінансову дисципліну, зокрема за дотримання законодавства щодо залучення коштів інвесторів.

За результатами проведення комплексу експертних досліджень у кримінальних провадженнях про шахрайство в будівельній сфері, зазвичай підтверджуються такі фактичні обставини:

наявність або відсутність фактів підроблення документів, які використовувались як підстава для залучення коштів громадян;

належність виконаних рукописних текстів або підписів на таких документах конкретним особам [183, с. 50–51].

Таким чином, комп'ютерно-технічна та фінансово-економічна експертизи є невід'ємними елементами механізму доказування у кримінальних провадженнях щодо шахрайства на ринку житла. Їх проведення забезпечує виявлення ключових доказів щодо способу вчинення злочину, участі конкретних осіб у його реалізації та обсягу завданих збитків, що має вирішальне значення

для встановлення об’єктивної істини в умовах ускладненого доступу до інформації в період дії особливого правового режиму – воєнного стану.

Головними завданнями *будівельно-технічної експертизи* на етапі будівництва та здачі в експлуатацію побудованих будинків є:

– визначення ринкової вартості нерухомого майна;

– установлення факту відповідності (невідповідності) збудованої або реконструйованої будівлі проекту і вимогам державних будівельних норм;

– визначення вартості різних видів будівельних робіт;

– установлення відповідності проектно-кошторисної документації вимогам державних стандартів з питань будівництва;

– установлення правильності складання державної звітності про виконання будівельних робіт.

– визначення технічного стану будівель, споруд, інженерного обладнання (відсоток зношення, придатність до експлуатації, необхідність ремонту, наявність дефектів, причини, які їх викликали, та ін.).

Безпосереднє проведення судової експертизи як ключового елементу судово-експертної діяльності розпочинається з моменту надходження до відповідної судово-експертної установи документа про її призначення разом із доданими до нього матеріалами та передачі цих матеріалів до відповідного структурного підрозділу або конкретного експерта, уповноваженого на проведення експертного дослідження. Водночас у разі, якщо подані матеріали не відповідають встановленим вимогам – зокрема, надані не в повному обсязі, об’єкти дослідження та зразки неналежно упаковані або упаковка не гарантує їх збереження та захист від несанкціонованого доступу, не засвідчена належним чином, або містяться інші порушення, що унеможливлюють організацію дослідження, – такі матеріали не підлягають реєстрації й невідкладно повертаються ініціатору для усунення виявлених недоліків. У випадку отримання вказаних матеріалів поштовими, кур’єрськими чи фельд’єгерськими службами, керівник експертної установи доручає уповноваженій особі повідомити ініціатора телефоном та скласти відповідну довідку про

невідповідність, один примірник якої разом із повернутими матеріалами надсилається ініціатору [210].

Після належного отримання й реєстрації матеріалів, судовий експерт, якому доручено виконання експертизи, розпочинає дослідження відповідно до встановленого алгоритму дій, дотримуючись обраної методики проведення експертизи. Згідно з усталеною у науці та практиці структурою, судово-експертне дослідження передбачає послідовне проходження низки стадій. Як зазначає В. В. Копча, експертне дослідження включає:

1. попереднє дослідження, під час якого експерт ознайомлюється з постановою (ухвалою) про призначення експертизи, з'ясовує коло завдань і предмет експертного аналізу, оглядає об'єкти, оцінює їхню придатність і достатність для дослідження, формулює експертні версії, складає план проведення експертизи або заявляє клопотання про надання додаткових матеріалів чи зразків, а у випадку відсутності умов для проведення експертизи – складає мотивоване повідомлення про її неможливість;

2. роздільне дослідження, в межах якого здійснюється фіксація, ідентифікація та аналіз ознак об'єктів дослідження, їх властивостей і характеристик;

3. порівняльне дослідження, що передбачає співставлення встановлених ознак для виявлення тотожності або відмінностей між досліджуваними об'єктами чи зразками;

4. оцінку отриманих результатів і формулювання експертного висновку, який містить обґрунтовані відповіді на поставлені питання, спираючись на аналіз встановлених ознак, їхню достатність, об'єктивність і відповідність критеріям наукової достовірності [73, с. 109–110].

Таким чином, дотримання чіткої послідовності процедурних дій, передбачених методикою, є запорукою достовірності, об'єктивності й належної доказової сили експертного висновку в кримінальному провадженні.

Вибір типових, спеціалізованих або комбінованих методик, а також побудова індивідуальної методики конкретного судово-експертного

дослідження здійснюється безпосередньо експертом, залежно від особливостей конкретної експертної ситуації. Така ситуація включає в себе низку взаємопов'язаних чинників, які умовно поділяються на цільову спрямованість дослідження та умови його реалізації. Цільова спрямованість охоплює: а) кінцеву мету експертизи – тобто відповідь на основне питання, сформульоване в ухвалі (постанові) про призначення експертизи, і б) проміжні (підзавдання), що логічно передують отриманню головного результату, обумовлюючи послідовність дій і етапів дослідження.

Що стосується умов проведення експертизи, вони диференціюються на об'єктивні та суб'єктивні.

До об'єктивних умов належать:

– стан об'єктів експертного дослідження та зразків, що надійшли на експертизу (їх збереженість, цілісність, повнота);

– наявність необхідної кількості порівняльного матеріалу;

– ступінь технічної оснащеності експерта (наявність обладнання, програмного забезпечення, лабораторних умов тощо);

– рівень інформаційної підтримки (доступ до баз знань, довідкових систем, нормативно-методичних документів, у т. ч. електронних);

– зовнішні фактори, що можуть ускладнити дослідження, зокрема в умовах воєнного стану (відключення енергопостачання, обмеження доступу до певних технологій, зниження кадрової спроможності установи тощо).

Суб'єктивні чинники, які впливають на вибір і реалізацію методики, пов'язані безпосередньо з особистістю експерта:

а) рівень його професійної підготовки, що охоплює глибину знань з відповідної експертної спеціальності, володіння типовими та індивідуальними методиками, а також обізнаність щодо суміжних наукових підходів і галузей знань, які можуть бути інтегровані в межах комплексних досліджень;

б) професійний і практичний досвід, включаючи обсяг самостійно проведених експертиз, залучення до складних та нестандартних досліджень, а також засвоєння напрацювань «колективного досвіду» експертного середовища;

в) когнітивні та психологічні властивості, зокрема здатність до сприйняття, аналізу та збереження специфічної інформації про властивості об’єктів, застосовані методики та характерні ознаки досліджуваних матеріалів;

г) особистісні риси (рівень відповідальності, уважність, послідовність, сумлінність), які визначають ставлення експерта до виконання покладених на нього завдань, рівень мотивації та готовність до ретельної аналітичної роботи;

д) фізичний і емоційний стан експерта під час проведення експертизи, що особливо актуалізується в умовах підвищеного стресового навантаження, характерного для періоду воєнного стану або надзвичайних ситуацій [17, с. 116–117].

Відтак, ефективність судово-експертного дослідження значною мірою зумовлюється здатністю експерта адаптувати наявні методики до конкретних умов, обирати оптимальні прийоми для досягнення поставленої мети, а також зберігати належний рівень професійної об’єктивності, достовірності та наукової обґрунтованості своїх висновків.

Висновок експерта є завершальним і ключовим результатом судово-експертного дослідження, що становить офіційний процесуальний документ, у якому відображено методологію, хід та результати дослідження, а також сформульовано відповіді на поставлені у постанові (ухвалі) питання. Структура висновку експерта, відповідно до нормативних вимог та експертної практики, включає три основні складові: вступну частину, яка містить вихідні дані, обґрунтування компетентності експерта та обставини призначення експертизи; дослідницьку частину, де послідовно викладено хід і методику проведення експертного аналізу, опис об’єктів і використаних засобів; та висновкову частину, що містить узагальнені результати та відповіді на поставлені запитання.

За процесуальним значенням висновки експерта можуть мати різне функціональне навантаження:

– пізнавальний висновок, що містить інформацію, за допомогою якої можливо встановити факт, що має доказове значення у кримінальному

провадженні. Наприклад, на підставі дактилоскопічної експертизи встановлено, що відбитки пальців рук, виявлені на місці події, належать конкретній особі;

– оцінювальний висновок, що стосується встановлення обставин, пов’язаних із кримінальною відповідальністю особи (наприклад, висновок судово-психіатричної експертизи про осудність або неосудність особи під час вчинення кримінального правопорушення);

– кваліфікаційний висновок, що дає змогу точно оцінити дії підозрюваного або обвинуваченого та сформувати обґрунтоване повідомлення про підозру, як-от висновок товарознавчої експертизи, у якому вказано розмір матеріальної шкоди.

Таким чином, призначення судової експертизи має базуватися на ситуативному аналізі та бути процесуально обґрунтованим. Підготовчий етап включає визначення предмета дослідження, виду експертизи, строків її проведення, черговості призначення у межах кримінального провадження, вибір компетентної судово-експертної установи, а також збирання, підготовку та правильне оформлення матеріалів і об’єктів експертного дослідження.

Процес безпосереднього проведення експертизи реалізується відповідно до вимог кримінального процесуального закону, а також методичних рекомендацій і галузевих стандартів проведення конкретного виду експертизи. Ключовою умовою наукової обґрунтованості та доказової сили експертного висновку є послідовна фіксація всіх етапів дослідження, детальне відображення методичних підходів, аналізу результатів, їх оцінки та логічного переходу до остаточних висновків.

В умовах воєнного стану значення висновку експерта як джерела об’єктивної інформації зростає, оскільки він виступає не лише інструментом встановлення істини у кримінального провадження, а й гарантією належного документування доказової бази в умовах підвищених ризиків втрати або недоступності матеріальних слідів правопорушення..

Висновки до розділу 3

1. Запропоновано послідовний алгоритм дій під час огляду місця події: вказати на призначення будівлі, в якій проводиться огляд місця події та окремих її частин (квартири, кімнати, кабінетів тощо); заборонити стороннім особам проходити в приміщення, торкатися будь-яких предметів чи обладнання, до того часу, допоки вони не будуть оглянуті, описані та вилучені; з'ясувати обстановку місця події (збережено; порушено); вказати на розташування обладнання та інших предметів, які мають відношення до кримінального провадження, описати їх властивості та особливості; з'ясувати, які саме дії та в яких приміщеннях (службових кабінетах, інших приміщеннях) здійснював працівник; своєчасна підготовка та застосування криміналістичної техніки, інших спеціальних засобів (оптичні прилади, вимірювальні засоби, пошукові засоби, освітлювальні засоби); визначити послідовність огляду речових доказів; виявити, оглянути, зафіксувати, вилучити інструменти, засоби (розмір, форма, написи, кількість, зовнішній вигляд, встановити можливість зміни речовини та її властивостей, консистенція); виявити та вилучити маловидимі сліди, мікрооб'єкти (застосування науково-технічних засобів); провести детальну фото- та відеозйомку.

2. Результати вивчення кримінальних проваджень дозволили з'ясувати, що у 74% випадків об'єктами пошуку виступають документи, чернетки, кошти, отримані злочинним шляхом, комп'ютерна техніка, мобільні телефони, будівельні матеріали та ін. Сформовано типовий перелік документів, що підлягають вилученню: а) нормативні: відомчі листи, інструкції, типові положення та інші, що визначають порядок та умови проведення підприємством окремих господарських операцій; б) визначають економічну структуру та організаційно-правовий статус суб'єкта житлового будівництва (установчий акт, статут, засновницький договір або протокол установчих зборів, положення юридичної особи, тощо); в) подаються державному реєстратору для здійснення державної реєстрації; г) договори підряду; д) первинні бухгалтерські, що

відображають розрахунки між інвесторами (пайовиками, замовниками) та забудовниками; є) фінансового обліку та звітності, пов'язані з проведенням будівельно-монтажних і ремонтних робіт; е) підтверджують наявність у забудовника права на проведення відповідних будівельно-монтажних і ремонтних робіт; ж) підтверджують наявність у забудовника дозволу на зведення конкретного об'єкта будівництва; з) відображають приймання-передачу об'єкта завершеного будівництва та/або факт виконання будівельно-монтажних або ремонтних робіт; и) проектно-кошторисну документацію на кожен з об'єктів будівництва; і) бухгалтерського обліку та звітності (договірні та супутні документи, розрахункові документи, документи зведеного обліку; висновки аудиторських організацій тощо); к) стосуються змісту господарських угод (копії договорів та інших документів про виконання робіт, купівлю-продаж товарів, надання послуг: контракти, проекти, кошториси, додаткові угоди, листи, заяви-декларації про отримання підприємством сертифікатів походження товарів, призначених для експорту з відповідними додатками); л) банківські (про відкриття розрахункового рахунку; договір про здійснення розрахунково-касового обслуговування картки зі зразками підписів посадових осіб, яким надано право розпорядження рахунком, та відбитку печатки підприємства, посвідчених нотаріально; розпорядження банку про відкриття або закриття розрахункового рахунку тощо).

3. Запропоновано здійснювати криміналістичний аналіз документа в такому порядку: формальна оцінка документа – чи має документ усі необхідні реквізити й формальні ознаки; звернення уваги на ознаки повної або часткової матеріальної підробки, для чого потрібно знати відповідні способи їх виявлення; з'ясування достовірності реквізитів документа, а для цього встановити: чи відповідає вид печатки та штампу найменуванню організації, від якої він виходить; перевірити, чи відсутні суперечності між текстами відбитків печатки та штампу; переконатися, чи має організація, від імені якої виходить документ, право користування печаткою цього виду; з'ясувати, чи підписала документ посадова особа, уповноважена на це відповідними посадовими інструкціями;

аналіз текст документа щодо основного змісту (містить наступні складові: виявлення суперечностей між змістом документа та фактами, встановленими у кримінальному провадженні; виявлення суперечностей між змістом окремих елементів документа та між змістом різних документів, що відображають один факт; співставлення різних примірників того самого документа.

4. Допити підозрюваних у кримінальних провадженнях про шахрайство на ринку житла, здійснюються у конфліктних тактичних ситуаціях, передусім допитуваний: не визнає своєї участі в шахрайстві (34%); не заперечує своєї участі у вчиненні кримінального правопорушення, проте наполягає, що не усвідомлював протиправного характеру своїх дій (22%); перекладає вину на інших осіб та певні форс-мажорні обставини (20%); повністю відмовляється від спілкування зі слідчим або дає неправдиві (суперечливі) показання (18%). Запропоновано варіанти уникнення конфліктних ситуації за допомогою різних тактичних прийомів, спрямованих на подолання вербальних бар'єрів.

5. Узагальнено обставини, які підлягають встановленню під час допиту потерпілого. Насамперед, це: місце та час вчинення шахрайства; місцезнаходження фірми-забудовника (компанії-управителя); коли і де потерпілий ознайомився з інформацією щодо здійснення забудовником житлового будівництва; які дозвільні документи на зайняття будівельною діяльністю було пред'явлено представниками фірми-забудовника (компанії-управителя); яку суму грошових коштів фірма-забудовник (компанія-управитель) запропонувала інвестувати в будівництво житлового об'єкта; місцезнаходження об'єкта житлового будівництва; який договір був укладений між потерпілим та фірмою-забудовником; які додатки долучалися до укладеного договору; з ким конкретно потерпілий підписував договір; яку форму грошових розрахунків було запропоновано (готівкову або безготівкову), який термін оплати; реквізити розрахункового рахунку, на який були перераховані грошові кошти; протягом якого періоду перераховувались грошові кошти, яка сума; які документи можуть підтвердити перерахування грошових коштів; з ким, окрім потерпілого, фірма-забудовник в його присутності укладала договори про

житлове будівництво; чи відомі потерпілому інші особи (довірителі, інвестори), яких було ошукано фірмою-забудовником; чи викликала недовіру будівельна діяльність фірми-забудовника; якщо так, то які дії здійснив потерпілий; коли і яким чином потерпілому стало відомо, що будівельна компанія не має наміру здійснювати будівництво житлового об'єкта; розмір шкоди, завданої потерпілому внаслідок вчинення шахрайських дій.

6. Запропоновано диференціацію тих, що застосовуються у кримінальному провадженні щодо шахрайства на ринку житла, а саме: експертизи, що досліджують підозрюваного (психологічна, психіатрична тощо); експертизи, що досліджують потерпілого (психологічна, психіатрична, судово-медична тощо); експертизи, що підтверджують або спростовують факти, що підлягають доказуванню (судово-бухгалтерська, фінансово-економічна товарознавча, будівельно-технічні почеркознавча, техніко-криміналістична експертиза документів, комп'ютерно-технічна тощо); експертизи, що досліджують кваліфіковані ознаки (товарознавча тощо). До числа основних недоліків, пов'язаних з призначенням та проведенням експертиз по цій категорії кримінальних проваджень віднесено: незрозумілість предмета експертизи (15%); постановка перед експертом запитань, які не враховують складність слідчої ситуацій, не входять до кола його компетенції та призводять до збільшення термінів розслідування й призначення додаткових експертиз (73%); не призначення експертиз коли їх проведення обов'язкове (20%)).

ВИСНОВКИ

У **дисертації** на підставі дослідження комплексу питань, що виникають під час розслідування шахрайств на ринку житла, сформульовано наукові положення та одержано результати, що в сукупності спрямовані на виконання наукового завдання в галузі криміналістичної методики й містять практичні рекомендації щодо збирання доказів у кримінальних провадженнях зазначеної категорії за умов воєнного стану з урахуванням плану післявоєнної відбудови України, зокрема:

1. Гарантоване Конституцією України право на житло забезпечується розвитком житлового фонду, сприянням кооперативному й індивідуальному житловому будівництву, справедливим розподілом під громадським контролем жилої площі, яка надається під час здійснення програми будівництва благоустроєного житла, наданням громадянам за їхнім бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення для категорій громадян, визначених законом, а також невисокою платою за квартиру й комунальні послуги.

Враховуючи особливості шахрайства на ринку житла, криміналістична методика як програма розслідування має будуватися з урахуванням таких науково-методологічних засад: предмет обумовлений особливостями криміналістичної характеристики (механізмів і технологій злочинної діяльності); структуру визначають особливості пошуково-пізнавальних процесів залежно від етапу розслідування й спрямування його завдань; основою слугують алгоритми проведення СРД та їхніх комплексів, спрямованість і послідовність яких залежать від місця та обставин кримінального правопорушення (первинний чи вторинний ринок житла).

2. Сфера пошуку слідової інформації під час виявлення ознак шахрайства на ринку житла має суттєві відмінності й пояснюється тривалістю в часі та просторі процесу незаконного заволодіння житлом, яка зумовлена складним механізмом вчинення правочину, а саме дії розпочинаються із збирання документів, продовжуються нотаріальним посвідченням договору та його

державною реєстрацією, а закінчуються безпосереднім заволодінням житлом, грошовими коштами тощо (у 46 % випадків у матеріалах кримінальних проваджень було зазначено, що місцем вчинення шахрайства, пов'язаного з укладанням угод щодо відчуження житла, є відразу декілька місць, зокрема нотаріальна контора (на вторинному ринку) фігурує як основне місце вчинення кримінального правопорушення, а на первинному ринку переважають відділи продажу та офіси (91 %), а також банківські установи (3 %).

Наведено типовий перелік документів з матеріальними слідами вчинення шахрайства. Встановлено, що документи як джерела доказової інформації в кримінальному провадженні досліджувались і використовувались у таких аспектах: а) з позиції значення фактів, зафіксованих у документах (наприклад у статуті житлового підприємства, ліцензії на право провадження будівельних робіт); б) з метою визначення способу виготовлення документа (наприклад, через призначення техніко-криміналістичної експертизи документа), його справжності; в) з метою ідентифікації особи, яка написала (підписала) документ або голос і мовлення якої зафіксовано на магнітному носії інформації (за рахунок призначення відповідної криміналістичної експертизи).

3. Доведено, що механізмом вчинення шахрайств на ринку житла охоплюється низка «підпорядкованих» кримінальних правопорушень, що передбачені різними розділами, але пов'язані єдиною метою незаконного одержання коштів громадян через використання одного з фінансових механізмів залучення та управління ними під час будівництва житла й операціях з нерухомістю. До основних груп таких шахрайств потрібно віднести ті, які: а) спрямовані на безпосереднє заволодіння коштами (ст. 190, 191, 192 КК України); б) є способом або вагомою умовою вчинення шахрайства на ринку житла (ст. 209, 222, 358 КК України). На первинному ринку житла шахрайство найчастіше пов'язане із заволодінням коштами інвесторів, невиконанням або викривленням умов будівництва, а також незаконним отриманням права на житло за пільговими програмами; на вторинному – з відчуженням нерухомості за договорами купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання,

спадкування чи оренди. Такий поділ підтверджує багатоетапність злочинного механізму.

4. Сформовано типову криміналістичну характеристику особи, що вчиняє шахрайства на ринку житла в Україні, зокрема, це: чоловік (70 %), громадянин України (86,2 %), українець (79,2 %), віком від 25 до 50 років (54,5 %), одружений (51,5 %), має на утриманні неповнолітніх дітей (62 %) з повною вищою (60,1 %) юридичною (42 %) чи економічною (27,4 %) освітою, працездатний (91,6 %), а саме підприємець, який здійснює господарську діяльність на ринку житла (22,4 %), або фізична особа, яка займається операціями із житлом (чорні та сірі ріелтери) (32,6 %) чи супроводжує правочини із житлом, з вольової сторони схильний до групового вчинення кримінального правопорушення, цинічно, з корисливих мотивів володіє психологічними прийомами спілкування, раніше несудимий, справляє гарне враження, вміє спілкуватись із широкою аудиторією, у побуті та за основним місцем роботи характеризується позитивно.

На потерпілих впливають суб’єктивні (неуважність до вибору забудовника й необачність під час укладання угод) та об’єктивні (що складаються самостійно) чинники (перші притаманні шахрайству на первинному ринку, а другі – на вторинному ринку). Існує залежність між видом шахрайства, етапом обігу житла, на якому вчиняється кримінальне правопорушення, віком і статусом потерпілих: під час житлової забудови злочинним зазіханням підлягають особи, які мають кошти та відповідний статус; у разі незаконного відчуження житла – потерпілі загалом похилого віку або належать до незаможних верств населення.

5. Початковий етап розслідування шахрайства на ринку житла спрямований на інтенсивний пошук, виявлення та закріплення доказів. Складнощі викликані недостатньою якістю та кількістю первинних матеріалів, а також низькою кваліфікацією слідчих і оперативних працівників (такі кримінальні провадження нерідко закривають на стадії досудового слідства (34 %) або направляють до суду, проте вони не мають судової перспективи (27 %).

Проведено рівневий розподіл обставин, що підлягають встановленню в кримінальних провадженнях щодо шахрайства на ринку житла: загальний – як узагальнена нормативна модель, структура і зміст якої визначено в ст. 91 КПК України; особливий – визначається на рівні норм Особливої частини КК України, у яких уточнено об'єктивні та суб'єктивні ознаки шахрайських дій (ст. 190 КК України); окремий – визначається за допомогою деталізації обставин першого й другого рівнів з урахуванням криміналістичних особливостей учинених шахрайських дій. Розроблені алгоритми дій є орієнтовними для з'ясування обставин, що підлягають встановленню й коригуванню з урахуванням обставин кримінального провадження та слідчої ситуації, що склалась.

6. Основними завданнями взаємодії слідчих із оперативними підрозділами під час розслідування шахрайства на ринку житла є виявлення й розслідування таких протиправних дій; забезпечення проведення процесуальних, зокрема СРД і негласних СРД; розшук та затримання організаторів, учасників і пособників шахрайства; забезпечення безпеки учасників кримінального провадження.

Взаємодія слідчих з іншими підрозділами правоохоронних органів, державними та громадськими інституціями, окремими громадянами й медіа є дієвим інструментарієм підвищення ефективності протидії шахрайству на ринку житла. Результативність діяльності суб'єктів, які взаємодіють, може бути досягнута лише під час обов'язкового дотримання певних умов. Насамперед повинні бути визначені ланки взаємодії, їхнє завдання та обсяг, чітко розподілені функціональні обов'язки, обрані форми взаємодії та визначені конкретні виконавці, яким повинні бути роз'яснені поставлені перед ними спільні завдання. Далі потрібно забезпечити обмін взаємною інформацією, визначити способи та засоби зв'язку (наради, робоче обговорення конкретних ситуацій, контакти тощо) між ланками, які взаємодіють. Крім того, має бути чітке маневрування силами та засобами відповідно до обстановки, а також постійне керівництво й контроль за виконанням узгоджених спільних заходів. Наведено основні проблемні аспекти під час спільної діяльності суб'єктів, які взаємодіють, і запропоновані способи їхнього усунення.

7. Криміналістично значуща інформація щодо шахрайства на ринку житла об’єднує: кримінологічну, яка надає уявлення про злочинність, її природу, детермінанти, заходи боротьби з нею тощо; політичну, яка визначає на державно-владному рівні основні напрями стратегії та засоби протидії злочинності (закони Верховної Ради України, укази Президента України та постанови Кабінету Міністрів України); економічну, яка охоплює відомості як про економічні умови діяльності системи запобігання, так і про економічні умови злочинної діяльності; правову як сукупність законодавчих і підзаконних нормативних актів, що регламентують діяльність органів кримінальної юстиції щодо запобігання кримінальним правопорушенням; соціально-психологічну, яка сприяє встановленню осіб з кримінальною спрямованістю; технічну, тобто інформацію як щодо новітніх технологій, за допомогою яких вчиняються шахрайства на ринку житла, так і щодо тих, за допомогою яких здійснюється їхнє запобігання.

Систематизація такої інформації спрямована як на профілактику шахрайства, так і на виконання завдань кримінального провадження й можлива завдяки використанню методу криміналістичної розвідки (Forensic intelligence) як нового напряму в криміналістиці, заснованого на обробці та використанні криміналістичної інформації (криміналістичні бази даних, серійні методи, криміналістичні дані з місця події тощо), що збирається та аналізується криміналістичними підрозділами на основі відеоаналітики (VideoAnalytics) з використанням інформаційно-пошукових (OSINT, Python та ін.), аналітичних (Big Data, FACE Recognition тощо) систем і штучного інтелекту (побудова шахрайських схем, ідентифікація підозрюваних, відстеження грошових потоків та ін.).

8. Проведений аналіз матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактом вчинення шахрайства на ринку житла, засвідчив порівняно низьку якість проведених оглядів у приміщеннях (офіси, робочі кабінети) – місцях, де укладалися неправомірні угоди щодо інвестування житлового будівництва; на об’єктах житлового будівництва, зокрема незавершеного; багатоповерхових житлових комплексів, окремих квартир, інших об’єктів (земельна ділянка,

будівельний майданчик, прибудинкова територія, складські приміщення, підсобні й допоміжні споруди тощо).

До порушень порядку проведення обшуку віднесено: здійснення процесуальних дій, які потребують попереднього дозволу суду, без такого дозволу або з порушенням його суттєвих умов; порушення під час проведення обшуку за участю оперативних працівників; порушення, пов'язані із залученням понятих; порушення, пов'язані з протоколом обшуку; порушення, пов'язані з фіксацією обшуку за допомогою звуко- та відеозаписувальних технічних засобів. Опитуванням слідчих встановлено, що в процесі проведення обшуку вони зазнають труднощів під час фотографування, на що вказали 63 % респондентів, відеозйомки – 31 %, вилучення відповідної документації, предметів – 22 %, пакування – 13 %, їхнього опису в протоколі – 11 %, інше – 9 %. Усі ці негативні чинники впливають на якість обшуку та отриманий результат.

9. Акцентується увага на тому, що проведення допиту в кримінальному провадженні щодо шахрайства на ринку житла має свої особливості й певну специфіку, не враховуючи які, слідчий зіткнеться з низкою труднощів, пов'язаних з термінологією (42 %), вибором тактичних прийомів (19 %), встановленням психологічного контакту (31 %). Саме тому слідчому або за його дорученням оперативним працівникам у процесі підготовки до такої СРД потрібно: ознайомитися із способами інвестування в об'єкти житлового будівництва, загальним порядком і умовами залучення коштів інвесторів у будівництво житла; вивчити дані, що характеризують допитувану особу (біографічні відомості, індивідуально-психологічні особливості, соціальні зв'язки тощо); підготувати відповідні документи, що можуть бути пред'явлені як докази; вирішити питання про технічне забезпечення його проведення (організувати здійснення аудіо- та/або відеозапису); скласти орієнтовний план допиту.

Встановлено, що під час проведення розслідування в 62 % випадках виникає потреба в проведенні одночасного допиту двох чи більше вже допитаних осіб. Окреслено основні тактичні прийоми підвищення ефективності тактики

такого допиту, а саме: надання учасникам ініціативи в дослідженні питань, з приводу яких виникли суперечності; розгляд спірних питань у зворотній послідовності розвитку подій; пред'явлення доказів для пожвавлення асоціативних зв'язків пам'яті; поділ предмета одночасного допиту; загострення суперечностей у показаннях допитуваних за менш значущими спірними обставинами; припинення брехні одного учасника з акцентуванням на правдивості іншого; використання позитивних рис особистості несумлінного учасника; уповільнений темп одночасного допиту; зміна черговості постановки питань.

10. Основними формами використання спеціальних знань під час розслідування шахрайства є: консультаційна допомога спеціалістів; залучення спеціалістів до проведення окремих СРД; призначення судових експертиз.

Судові експертизи в таких кримінальних провадженнях спрямовані на вирішення процесуальних питань, пов'язаних із фінансовою діяльністю компаній-управителів коштів і забудовників (судово-бухгалтерська, фінансово-економічна); дослідженням форми та змісту документів (почеркознавча, техніко-криміналістична, комп'ютерно-технічна); об'єктом будівництва (будівельно-технічна), а також уточнення розміру завданої правопорушенням матеріальної шкоди. Зазначено про можливості окремих видів судових експертиз, зокрема фінансово-економічної задля встановлення правомірності фінансових операцій, пов'язаних із залученням коштів громадян, а також спроможності будівельної компанії виконати взяті на себе зобов'язання за договором інвестування. Сформовано перелік питань експертові та роз'яснено порядок призначення й проведення експертиз.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Абламський С. Є., Юхно О. О., Лук'яненко Ю. В. Взаємодія слідчого з іншими органами і підрозділами при розкритті та розслідуванні кримінальних правопорушень : навч. посіб. / за заг. ред. О. О. Юхна. Харків, 2017. 152 с.

2. Азаров Д. С. Злочини у сфері комп'ютерної інформації (кримінально-правове дослідження) : монографія. Київ : Атіка, 2007. 304 с.

3. Актуальні методи і способи легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, та фінансування тероризму : аналіт. огляд. Київ : Департамент фінансових розслідувань ; Державна служба фінансового моніторингу України, 2012. 68 с. URL: https://bankalliance.ua/pages/aml/library/Типології%20досліджень%20відмивання%20коштів%20отриманих%20злочинним%20шляхом/2012%2027%2012_2012.pdf.

4. Андрушко П. П. Кримінально-правова охорона прав інтелектуальної власності в Україні. Київ : Форум, 2004. 161 с.

5. Аркуша Л. І. Легалізація (відмивання доходів, одержаних у результаті організо-ваної злочинної діяльності : характеристика, виявлення, розслідування : монографія. Одеса : Юрид. літ., 2010. 376 с.

6. Багрій М. В., Луцик В. В. Процесуальні аспекти негласного отримання інформації: вітчизняний та зарубіжний досвід : монографія. Харків : Право, 2017. 376 с.

7. Бакутін Є. І. Роль технічних засобів фіксації правопорушень в досудовому розслідуванні. *Наукове забезпечення досудового розслідування*: *проблеми теорії та практики* : зб. тез доп. V Всеукр. наук.-практ. конф. м. Київ, 8 лип. 2016 р. / НАВС. Київ, 2016. С. 192–194.

8. Бандурка О. М. Оперативно-розшукова діяльність : підручник. Харків : Нац. ун-т внутр. справ, 2002. Ч. 1. 336 с.

9. Бандурка О. М., Литвинов О. М. Стратегія і тактика протидії злочинності : монографія. Харків : НікаНова, 2012. 318 с.

10. Барановський О. І. «Відмивання» грошей: сутність та шляхи запобігання. Харків : Форт, 2003. 472 с.

11. Бахін В. П., Весельський В. К. Тактика допиту : навч. посіб. Київ : Правник, 1997. 64 с.

12. Безпалова О. І. Адміністративно правовий механізм реалізації правоохоронної функції держави : монографія. Харків : Харк. нац. ун-т внутр. справ, 2014. 544 с.

13. Білецький В. О. Інформаційне забезпечення оперативно-розшукової діяльності у прикордонній сфері. *Публічне управління: теорія та практика*. 2013. Вип. 2. С. 176–180.

14. Бірюков В. В., Хахановський В. Г., Бондар В. С. Інформаційно-довідкове забезпечення кримінальних проваджень : підручник / ред. В. В. Бірюков ; Луганськ. держ. ун-т внутр. справ ім. Е. О. Дідоренка. Київ : Центр учбової літератури, 2014. 288 с.

15. Боднарчук О. Г. Теоретичні основи та адміністративно-правові механізми протидії корупції в Державній кримінально-виконавчій службі України : монографія. Київ, 2017. 462 с.

16. Бондар В. С. Інформаційно-аналітичне забезпечення криміналістичної діяльності в процесі досудового розслідування кримінальних правопорушень пов'язаних з тероризмом. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія : Право. 2015. № 4. С. 137–141.

17. Бондар М. Є. Проблемні питання застосування експертних методик при проведенні конкретних досліджень. *Криміналістика і судова експертиза*. 2013. № 1 (58). С. 116–124.

18. Боровиченко Ю. О. Позитивні та негативні сторони обов'язкового застосування відео зйомки під час допиту. *Актуальні питання техніко-криміналістичного забезпечення кримінальних проваджень* : зб. матеріалів круглого столу. Київ : Навч.-наук. ін-т підготовки слідчих і криміналістів Нац. акад. внутр. справ, 2013. С. 45–47.

19. Бруссо К. М. Особливості проведення негласних слідчих (розшукових) дій під час розслідування корупційних кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва. *Право та державне управління.* 2019. № 2, т. 1. С. 280–286.

20. Бруссо К. М. Розслідування корупційних кримінальних правопорушень, які вчиняються в сфері житлового будівництва : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Маріуполь. 2021. 242 с.

21. Бруссо К. М. Способи вчинення корупційних кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва. *Держава та регіони.* Серія : Право. 2020. № 4. С. 142–148.

22. Буханченко О. А. Особливості огляду місця кримінального вибуху за участю спеціаліста-вибухотехніка : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2010. 183 с.

23. Вапнярчук В. В. Загальна характеристика предмета кримінально-процесуального доказування. *Вісник Національної академії правових наук України.* 2013. № 3 (74). С. 238–248.

24. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.) / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. Київ ; Ірпінь : Перун, 2005. 1728 с.

25. Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. Київ ; Ірпінь : Перун, 2003. 1440 с.

26. Взаємодія міліції та громадськості в Україні : навч. посіб. / за заг. ред. О. Н. Ярмиша. Харків : Нац. ун-т внутр. справ, 2001. 200 с.

27. Взаємодія слідчого з іншими органами і підрозділами при розкритті та розслідуванні кримінальних правопорушень : навч. посіб. / С. Є. Абламський, О. О. Юхно, Т. Г. Фоміна та ін. Харків : Панов А. М., 2019. 209 с.

28. Віхров О. П. Правове регулювання господарських відносин в окремих галузях економіки : курс лекцій. Чернігів : Чернігівські обереги, 2003. 207 с.

29. Галянтич М. К., Коваленко Г. І. Житлове право України : курс лекцій. Київ : Юрінком Інтер, 2002. 480 с.

30. Галянтич М., Дрішлюк А., Лічман Л. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав : монографія / Наук.-досл. ін-т приватного права і підприємництва АПрН України. Київ–Тернопіль : Підручники і посібники, 2009. 496 с.

31. Головко М. Б., Осипенко І. П. Обшук (юридико-психологічні аспекти організації та проведення) : навч.-метод. посіб. Чернігів : ЧНТУ, 2015. 126 с.

32. Гринюк В. О. Реалізація змагальності сторін щодо отримання доказів під час досудового розслідування. *Вісник кримінального судочинства*. 2015. № 2. С. 25–31.

33. Державне управління : проблеми адміністративно-правової теорії та практики / за заг. ред. В. Б. Авер'янова. Київ : Факт, 2003. 384 с.

34. Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт : Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 466. *Офіційний вісник України*. 2011. № 34. Ст. 1404. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-%D0%BF#Text.

35. Джужа О. М., Горлач С. В. Злочинець або особа, яка вчинила злочин (порівняльний аналіз). *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2014. № 2 (91). С. 15–21.

36. Дикий О. В. Житлова нерухомість як предмет злочинів проти власності. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*, Серія : Право. 2014. Вип. 27, т. 3. С. 26–29.

37. Електронні докази у кримінальному провадженні: поняття, збирання, використання в доказуванні : монографія / І. В. Гора, В. А. Колесник, В. В. Малюк, В. О. Ходанович, А. М. Черняк, Л. І. Щербина ; за заг. ред. В. А. Колесника. Київ : 7БЦ, 2024. 484 с.

38. Енциклопедичний словник української мови. URL: http://ukrlit.org/slovnyk/%D0%B5%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%BA%D0%BB%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B8%D0%B9

39. Євдокіменко С. В. Теорія і практика судово-економічної експертизи : монографія. Харків : Панов, 2016. 540 с.

40. Єпринцев П. С. Організована злочинність в Україні: феномен, детермінація, запобігання : монографія. Одеса : Юридика, 2023. 560 с.

41. Закон України «Про оперативно-розшукову діяльність» : наук.-практ. комент. / за заг. ред. д-ра юрид. наук, професора А. М. Притули. Хмельницький : НАДПСУ, 2021. 238 с.

42. Запобігання злочинам, пов’язаним з незаконним використанням бюджетних коштів : наук.-практ. посіб. / В. В. Кулаков, В. В. Лень, С. С. Мірошниченко та ін. Запоріжжя : Дніпров. металург, 2011. 289 с.

43. Запорожець Р. А. Запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2017. 288 с.

44. Запотоцький А. П. Основи методики розслідування злочинів у сфері будівництва : монографія. Київ : Освіта України, 2018. 320 с.

45. Запотоцький А. П. Особливості виявлення привласнення, розтрати майна у сфері будівництва або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем. *Актуальні проблеми досудового розслідування :* матеріали Всеукр. наук.-практ. конф., присвяч. Дню слідчого в Україні, м. Київ, 5 липня 2017 р. / Нац. акад. внутр. справ. Київ, 2017. С. 95–98.

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

47. Запотоцький А. П., Савицький Д. О. Документи як процесуальні джерела доказів у кримінальному судочинстві : монографія. Київ : БМК, 2011. 220 с.

48. Інструкція з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні : наказ Міністерства внутрішніх справ України від 07.07.2017 р. № 575. *Офіційний*

вісник України. 2017. № 67. Ст. 2019. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0937-17/sp:wide.

49. Інструкція про порядок і розміри компенсації (відшкодування витрат та виплати винагороди особам, що викликаються до органів досудового розслідування, прокуратури, суду або до органів, у провадженні яких перебувають справи про адміністративні правопорушення, та виплати державним спеціалізованим установам судової експертизи за виконання їх працівниками функцій експертів і спеціалістів : затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 01.07.1996 р. № 710. *Верховна Рада України*. URL: http://zakon2.rada. gov.ua/laws/show/4651-17.

50. Інструкція про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень : затв. наказом Міністерства юстиції України від 08.10.1998 р. № 53/5. *Офіційний вісник України*. 1998. № 46. Ст. 1715. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98#Text.

51. Калінніков О. В. Генеза законодавства щодо досудового розслідування за відсутності підозрюваного (in absentia) у період незалежності України. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2020. № 1 (114). С. 88–99.

52. Капліна О. Кримінальне процесуальне доказування та його суб'єкти. *Право України*. 2014. № 10. С. 135–142.

53. Карпушин С. Ю. Проведення слідчих (розшукових) дій : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2016. 210 с. URL: http://elar.naiau.kiev.ua/bitstream/123456789/1421/1/karpushin_dis.pdf.

54. Класифікація проблем інвесторів. *Ассоциация помощи пострадавшим инвесторам*. URL: http://investhelp.com.ua/content/ klasifikatsiya-problem-investoriv.

55. Клименко О. В. Особливості формування методики розслідування легалізації (відмивання) майна, одержаного внаслідок ухилення із сплати податків. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 2 (36). С. 165–168.

56. Князєв С. В. Виявлення та перевірка оперативної інформації при протидії злочинам, що вчиняються на ринку житла. *Боротьба з організованою злочинністю та корупцією (теорія і практика)*. 2014. № 1. С. 22–26.

57. Князєв С. В. Встановлення ознак злочинів, що вчинюються на ринку житла. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2013. № 2. С. 80–89.

58. Князєв С. В. Криміналістична методика розслідування кримінальних правопорушень у бюджетній сфері України : монографія. Київ : Видавництво Людмила, 2024. 482 с.

59. Князєв С. В. Основні способи вчинення злочинів на первинному та вторинному ринку житла. *Духовність українства XXI століття* : зб. матеріалів XII Всеукр. наук.-практ. конф., м. Кіровоград, 20 квітня 2012 р. Кіровоград, 2012. С. 126–127.

60. Князєв С. М. Фінансова піраміда: поняття та криміналістичні ознаки. *Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ*. 2011. № 1 (1). С. 30–37.

61. Ковалевський М. А. Запобігання кримінальним правопорушенням органами прокуратури в умовах збройного конфлікту. *Держава та регіони.* Серія : Право. 2022. № 2. С. 188–191.

62. Коваленко В. В. Актуальні проблеми застосування науково-технічних засобів спеціалістами при провадженні слідчих дій : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Луганськ, 2004. 216 с.

63. Коваленко Є. Г. Теорія доказів у кримінальному процесі України : підручник. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 632 с.

64. Коваленко М. А., Радванська Л. М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти : навч. посіб. Херсон : ОЛДІ-плюс, 2002. 160 с.

65. Ковальов В. В. Взаємодія слідчого з працівниками експертної служби МВС України : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2008. 22 с.

66. Ковальова О. В. Інформаційна парадигма досудового розслідування в Україні: теоретико-прикладний аспект : монографія. Одеса : Гельветика, 2022. 320 с.

67. Ковальова О. В. Механізм удосконалення інформаційного забезпечення досудового розслідування в Україні. *Держава та регіони.* Серія : Право. 2022. № 2. С. 80–85.

68. Кожухар О. В. Адміністративно-правове забезпечення взаємодії інститутів громадянського суспільства з органами і підрозділами Національної поліції України : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.07. Київ, 2021. 286 с.

69. Колесник Ю. В. Слідчі та негласні слідчі (розшукові) дії як криміналістичні засоби діяльності слідчого в досудовому розслідуванні : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2016. 198 с.

70. Комп'ютерна злочинність : навч. посіб. / П. Д. Біленчук, Б. В. Романюк, В. С. Цимбалюк та ін. Київ : Атіка, 2002. 385 с. URL: https://library.nlu.edu.ua/poln_text/knigi/komp_zlo_2002.htm.

71. Коновалова В. О. Вбивство: мистецтво розслідування : монографія. Київ : Факт, 2006. 311 с.

72. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр.

73. Копча В. В. Тактика використання спеціальних знань у кримінальному судочинстві. Призначення і проведення судових експертиз. *Науковий вісник Ужгородського національного університету.* Серія : Право. 2017. Вип. 47, т. 3. С. 107–114.

74. Корж В. П. Огляд місця події: процесуальні підстави, особливості тактики, криміналістичні рекомендації : наук.-практ. посіб. для слідчих, прокурорів, поліцейських, патрульної та кримінальної поліції. Харків : Золоті сторінки, 2017. 216 с.

75. Корж В. П. Сучасні тенденції розвитку криміналістики в умовах реалізації кримінального процесуального законодавства. *Вісник Академії адвокатури України*. 2015. Т. 12, № 2. С. 235–241.

76. Корж В. П. Типові слідчі помилки при огляді місця події та криміналістичні засоби їх усунення. *Дізнання та досудове слідство в органах внутрішніх справ: сучасний стан та шляхи удосконалення* : матеріали наук.-практ. конф., м. Харків, 22 жовтня 2010 р. / Харк. нац. ун-ту внутр. справ. Харків, 2010. С. 11–15.

77. Корнєв Р. А. Інформаційно-аналітичне забезпечення та профілактична діяльність у структурі методики розслідування шахрайств на ринку житла. *Науково-практичні засади розвитку юридичної науки на сучасному етапі державотворення* : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 15–16 лютого 2023 р. / НДІ публічного права. Київ, 2023. С. 17–20.

78. Корнєв Р. А. Криміналістичні особливості проведення огляду під час розслідування шахрайств на ринку житла. *Пріоритетні напрямки розвитку правової системи України* : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ 14–15 листопада 2021 р. / НДІ публічного права. Київ, 2021. С. 34–36.

79. Корнєв Р. А. Обстановка вчинення та типова характеристика потерпілих від шахрайства на ринку житла в Україні. *KELM. (Knowledge, Education, Law, Management)*. 2022. № 7. С. 430–434. URL: https://kelmczasopisma.com/ua/viewpdf/14017.

80. Корнєв Р. А. Особа злочинця як елемент криміналістичної характеристики шахрайства на ринку житла в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 8. С. 602–606. URL: https://lsej.org.ua/8_2020/154.pdf.

81. Корнєв Р. А. Особливості допиту при розслідуванні шахрайств на ринку житла. *Взаємодія публічного та приватного права: сучасні проблеми та виклики* : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 21–22 лютого 2022 р. / НДІ публічного права. Київ, 2022. С. 39–41.

82. Корнєв Р. А. Особливості сфери будівництва житла як об’єкту криміналістичного дослідження. *Право і суспільство*. 2021. № 6. С. 398–403. URL: https://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2021/6_2021/59.pdf.

83. Корнєв Р. А. Предмет та типові сліди вчинення шахрайства на ринку житла. *Право та державне управління*. 2022. № 4. С. 427–433. URL: https://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/4_2022/63.pdf.

84. Корнєв Р. А. Шахрайство на ринку житла як об’єкт криміналістичного вивчення. *Право та державне управління*. 2022. № 3. С. 522–527. URL: https://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/3_2022/81.pdf.

85. Короткий словник економічних термінів. *Підручники для вузів онлайн.* URL: https://pidru4niki.com/1429011445406/politekonomiya/politichna_ekonomiya_korotkiy_slovnik_ekonomichnih_terminiv.

86. Криміналістика : навч. посіб. / Р. І. Благута, В. М. Бараняк, Р. І. Сибірна, Є. В. Пряхін та ін. : за заг. ред. Є. В. Пряхіна. Львів : ЛьвДУВС, 2010. 540 с.

87. Криміналістика : підручник / В. В. Пясковський, Ю. М. Чорноус, А. В. Іщенко, О. О. Алєксєєв та ін. Київ : Центр учбової літератури, 2015. 544 с.

88. Криміналістика : підручник / В. Д. Берназ, В. В. Бірюков, А. Ф. Волобуєв та ін. ; за заг. ред. А. Ф. Волобуєва. Харків : Харк. нац. ун-т внутр. справ, 2011. 666 с.

89. Криміналістика : підручник / В. М. Глібко, А. Л. Дуднікова, В. А. Журавель та ін. ; за ред. В. Ю. Шепітька. Київ : Ін Юре, 2001. 684 с.

90. Криміналістика : підручник / за ред. В. В. Тіщенка. Одеса : Гельветика, 2017. 556 с.

91. Криміналістика : підручник / за ред. проф. В. Ю. Шепітька. 4-те вид., перероб. і доповн. Харків : Право, 2008. 464 с.

92. Криміналістика : підручник / П. Д. Біленчук, О. П. Дубовий, М. В. Салтевський, П. Ю. Тимошенко ; за ред. П. Д. Біленчука. Київ : Атіка, 1998. 416 с.

93. Криміналістика : підручник для студ. вищ. навч. закл. / К. О. Чаплинський, О. В. Лускатов, І. В. Пиріг, В. М. Плетенець, Ю. А. Чаплинська. 2-

ге вид, перероб. і доповн. Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ ; Ліра ЛТД, 2017. 480 с.

94. Криміналістика. Академічний курс : підручник / Т. В. Варфоломеєва, В. Г. Гончаренко, В. І. Бояров, С. В. Гончаренко, В. О. Попелюшко. Київ : Юрінком Інтер, 2011. 495 с.

95. Криміналістичне забезпечення розслідування кримінальних правопорушень щодо підроблення документів, які подаються для проведення державної реєстрації юридичної особи та фізичних осіб-підприємців : метод. реком. / А. А. Саковський, А. В. Мировська, М. В. Нечеснюк та ін. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2023. 57 с.

96. Кримінальне процесуальне право України : навч. посіб. / за ред. В. Г. Гончаренко та В. А. Колесника. Київ : Юстініан, 2014. 573 с.

97. Кримінальний кодекс України : Закон України від 05.04.2001 р. № 2341-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 25–26. Ст. 131. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text.

98. Кримінальний процес : підручник / Ю. М. Грошевий, В. Я. Тацій, А. Р. Туманянц та ін. ; за ред. В. Я. Тація, Ю. М. Грошевого, О. В. Капліної, О. Г. Шило. Харків : Право, 2013. 824 с.

99. Кримінальний процес : підручник / за заг. ред. В. В. Коваленка, Л. Д. Удалової, Д. П. Письменного. Київ : Центр учбової літератури, 2013. 544 с.

100. Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13.04.2012 р. № 4651-VI. *Відомості Верховної Ради України.* 2013. № 9–10, № 11–12, № 13. Ст. 88. URL : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17#Text.

101. Кришевич О. В. Кримінальна відповідальність за шахрайство: доктрина, законодавство практика : монографія. Київ : Видавництво Людмила, 2024. 391 с.

102. Кудінов С. С. Особливості до здійснення допиту іноземців. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2019. № 4, т. 3. С. 42–45.

103. Кудінов С. С. Розслідування злочинів, пов’язаних з участю іноземців : монографія. Харків : Оберіг, 2012. 196 с.

104. Кузьмичов В., Москвін Ю. Криміналістичне вивчення злочинної діяльності. *Право України*. 1999. № 5. С. 65–67.

105. Кузьмічов В. С., Чорноус Ю. М. Слідча діяльність: характеристика та напрями удосконалення : монографія. Київ : Нічлава, 2005. 446 с.

106. Кукса В. Шахрайство, завірене нотаріусом. *Дзеркало тижня*. URL: https://zn.ua/ukr/LAW/shahraystvo,_zavirene_notariusom.html.

107. Лилик В. А. Методика розслідування нецільового використання бюджетних коштів, виділених на роботу з відходами : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Львів. 2019. 239 с.

108. Лисенко В. В. Розслідування здирств : навч. посіб. Харків : Ун-т внутр. справ, 1996. 160 с.

109. Лук’янчиков Б. Є. Доказування як засіб встановлення об’єктивної істини. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ України*. 2006. Вип. 6. С. 118–124.

110. Лукашевич М. П., Туленков М. В. Соціологія. Загальний курс : навч. посіб. Київ : Каравела, 2006. 408 с.

111. Люх В. В. Адміністративно правові засади оптимізації діяльності правоохоронних органів у сфері забезпечення фінансової безпеки України : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.07. Запоріжжя, 2021. 204 с.

112. Майорова Т. В. Інвестиційна діяльність : підручник для студ. вищ. навч. закл. Київ : Центр учбової літератури, 2009. 472 с.

113. Малюга В. М. Взаємодія слідчого з оперативними підрозділами та іншими суб’єктами в системі методики розслідування злочинів : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Львів, 2016. 289 с.

114. Матюшкова Т. П. Бар’єри спілкування в тактиці допиту: деякі особливості виникнення та прийоми подолання. *Право і безпека*. 2010. № 4 (36). С. 187–190.

115. Мельник М. І. Кримінологічні та кримінально-правові проблеми протидії корупції : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.08. Київ, 2002. 506 с.

116. Микитчик А. В. Кримінологічні засади запобігання шахрайству з нерухомістю : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.08. Київ, 2008. 201 с.

117. Михеєнко М. М. Проблеми розвитку кримінального процесу в Україні : вибрані твори. Київ : Юрінком Інтер, 1999. 240 с.

118. Мусієнко О. Л. Теоретичні засади розслідування шахрайства в сучасних умовах : монографія / за ред. проф. В. Ю. Шепітька. Харків : Право, 2009. 168 с.

119. Настільна книга слідчого : наук.-практ. вид. для слідчих і дізнавачів / М. І. Панов, В. Ю. Шепітько, В. О. Коновалова та ін. Київ : Ін Юре, 2003. 720 с.

120. Настільна книга слідчого : наук.-практ. вид. для слідчих і дізнавачів / М. І. Панов, В. Ю. Шепітько, В. О. Коновалова та ін. 2-ге вид., перероб. і доповн. Київ : Ін Юре, 2007. 728 с.

121. Науково-практичний коментар до Кримінального процесуального кодексу України від 13 квітня 2012 року / за ред. О. А. Банчука, Р. О. Куйбіди, М. І. Хавронюка. Харків : Фактор, 2013. 768 с.

122. Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України / за заг. ред. О. М. Джужі, А. В. Савченка, В. В. Чернєя. 2-ге вид., перероб. і доповн. Київ : Юрінком Інтер, 2018. 1104 с.

123. Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України від 5 квітня 2001 року / за ред. М. І. Мельника, М. І. Хавронюка. Київ : Каннон, 2001. 1236 с.

124. Озерський І. В. Взаємодія органів слідства та дізнання у боротьбі з організованою злочинністю (психолого-правовий аспект). *Президенту України, Уряду України, органам центральної та місцевої виконавчої влади. Аналітичні розробки, пропозиції наукових і практичних працівників* : міжвід. наук. зб. / за ред. А. І. Комарової, М. О. Потебенька, В. П. Пустовойтенка та ін. Київ, 2001. Т. 25 : Економічні злочини: попередження і боротьба з ними. С. 538–543.

125. Околович М. Є. Адміністративно-правове регулювання містобудівної діяльності органами місцевого самоврядування : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.07. Одеса, 2018. 258 с.

126. Опанасенко Н. О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2018. 250 с.

127. Організація роботи слідчо-оперативної групи : навч.посіб. / Л. Д. Удалова, Ю. В. Сухомлин, А. С. Симчук, М. Й. Кулик, В. В. Зарубей. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2020. 504 с.

128. Оробець К. Властивості суб'єктів злочину за кримінальним правом України. *Підприємництво, господарство і право*. 2006. № 2. С. 121–123.

129. Основи судової експертизи : навч. посіб. для фахівців, які мають намір отримати або підтвердити кваліфікацію судового експерта / авт. уклад.: Л. М. Головченко, А. І. Лозовий, Е. Б. Сімакова-Єфремян та ін. Харків : Право, 2016. 928 с.

130. Особливості провадження допиту підозрюваного (обвинуваченого) з метою недопущення тортур та інших порушень прав людини : посібник / В. К. Весельський, В. С. Кузьмічов, В. С. Мацишин, А. В. Старушкевич. Київ : Нац. акад. внутр. справ України, 2004. 148 с.

131. Павлова Н. В. Особливості відібрання зразків для порівняльного дослідження у справах щодо шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла. *Науковий вісник Дніпропетровського університету внутрішніх справ*. 2006. № 1. Спец. вип. С. 214–221.

132. Павлова Н. В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Харків, 2007. 224 с.

133. Паладійчук О. Ю. Значення судової експертизи у вирішенні завдань кримінального провадження. *Науковий вісник Ужгородського національного університету.* Серія : Право. 2015. Вип. 34, т. 3. С. 87–89.

134. Панов М. М. Кримінальна відповідальність за незаконні дії з документами на переказ; платіжними картками та іншими засобами доступу до

банківських рахунків : монографія / наук. ред. В. І. Борисов. Харків : Право, 2009. 184 с.

135. Панов М. І. Спосіб скоєння злочину та кримінальна відповідальність. Харків : Вища шк., 1982. 161 с.

136. Перцев Р. В. Техніко-криміналістичне забезпечення розслідування кримінальних правопорушень (за матеріалами української та ізраїльської експертної практики) : дис. … д-ра філос. : 081. Київ, 2023. 263 с.

137. Плішкін В. М. Теорія управління органами внутрішніх справ : підручник / за ред. Ю. Ф. Кравченка. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 1999. 702 с.

138. Погорецький М. А. Докази у кримінальному процесі: проблемні питання. *Часопис Національного університету «Острозька академія»*. 2011. № 1 (3). С. 1–53.

139. Погорецький М. А. Кримінально-процесуальні правовідносини: структура і система : монографія. Харків : Арсіс, 2002. 160 с.

140. Погорецький М. А. Функціональне призначення оперативно-розшукової діяльності у кримінальному процесі : монографія. Харків : Арсіс ЛТД, 2007. 576 с.

141. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13–14, № 15–16, № 17. Ст. 112. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/ laws/show/2755-17.

142. Політична економія : підручник / В. Г. Федоренко, О. М. Діденко, М. М. Руженський, О. Ф. Іткін. Київ : Алерта, 2008. 488 с.

143. Положення про порядок ведення Єдиного реєстру досудових розслідувань : затв. наказом Офісу Генерального прокурора від 06.04.2016 р. № 139. *Офіційний вісник України*. 2016. № 46. Ст. 1674. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/ show/z0680-16.

144. Попелюшко В. О. Предмет доказування в кримінальному процесі (процесуально-правові та кримінально-правові аспекти) : монографія. Острог : Нац. ун-т «Острозька академія», 2001. 196 с.

145. Попель Д. В. Обставини, що пом’якшують покарання. *Законодавство України: проблеми та перспективи розвитку* : зб. матеріалів 9 Міжнар. наук. конф., 27.01 – 31.01. 2008 р., м. Косів Івано-Франківської області. Київ, 2008. Вип. 9. С. 398–404.

146. Попова І. М. Розслідування шахрайств, пов’язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2011. 251 с.

147. Постанова Верховного Суду від 29.01.2019 р. у справі № 466/896/17. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/79601140.

148. Правові висновки Великої палати Верховного Суду та Верховного Суду України у кримінальних провадженнях (справах) станом на 18 жовтня 2018 року. *Протокол.* 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/.

149. Прийняття пропозиції, обіцянки або одержання неправомірної вигоди службовою особою: проблеми доказування стороною обвинувачення у досудовому розслідуванні : монографія / за ред. д-ра юрид. наук, проф. М. А. Погорецького та С. С. Чернявського. Київ, 2017. С. 59–60.

150. Прикладний кримінальний аналіз на базі інформаційно-аналітичної системи «RICAS» : метод. реком / Д. Ю. Узлов, В. М. Струков, О. В. Власов та ін. Харків : Юрайт, 2018. 90 с.

151. Про адвокатуру та адвокатську діяльність : Закон України від 05.07.2012 р. № 5076-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 27. Ст. 282. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5076-17/print1510914513027726

152. Про архітектурну діяльність : Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. *Відомості Верховної Ради України.* 1999. № 31. Ст. 246. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text.

153. Про безоплатну правову допомогу : Закон України від 02.06.2011 р. № 3460-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 51. Ст. 577. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3460-17.

154. Про виконання судами України законодавства і постанов Пленуму Верховного Суду України з питань судового розгляду кримінальних справ і постановлення вироку : Постанова Пленуму Верховного Суду України № 5 від 29.06.1990 р. *Постанови Пленуму Верховного Суду України в кримінальних справах* / упоряд. В. В. Рожнова, А. С. Сизоненко, Л. Д. Удалова. Київ : ПАЛИВОДА А. В., 2010. С. 95–102.

155. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.004 р. № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text.

156. Про додержання судами України процесуального законодавства, яке регламентує судовий розгляд кримінальних справ : Постанова Пленуму Верховного Суду України № 11 від 27.12.1985 р. *Постанови Пленуму Верховного Суду України в кримінальних справах /* упоряд. В. В. Рожнова, А. С. Сизоненко, Л. Д. Удалова. Київ : ПАЛИВОДА А.В., 2010. С. 49–54.

157. Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус : Закон України від 20.11.2012 р. № 5492-VI. *Відомості Верховної Ради України.* 2013. № 51. Ст. 716. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5492-17.

158. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі житлового будівництва : Закон України від 25.12.2008 р. № 800-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2009. № 19. Ст. 257. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17/.

159. Про затвердження Інструкції з організації проведення та оформлення експертних проваджень у підрозділах Експертної служби Міністерства внутрішніх справ України : наказ Міністерства внутрішніх справ України від

17.07.2017 р. № 591. *Офіційний вісник України*. 2017. № 73. Ст. 2254. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1024-17#Text.

160. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 18 «Будівельні контракти» : наказ Міністерства фінансів України від 28.04.2001 р. № 205. *Офіційний вісник України*. 2001. № 21. Ст. 965. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0433-01#Text.

161. Про затвердження Порядку взаємодії органів державної контрольно-ревізійної служби, органів прокуратури, внутрішніх справ, Служби безпеки України : наказ Головного контрольно-ревізійного управління, Міністерства внутрішніх справ України, Служби безпеки України, Генеральної прокуратури України від 19.10.2006 р. № 346/1025/685/53. *Офіційний вісник України*. 2006. № 44. Ст. 2962. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1166-06#Text.

162. Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 р. № 553. *Офіційний вісник України*. 2011. № 40. Ст. 1647. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/553-2011-%D0%BF#Text.

163. Про затвердження Порядку проведення інспектування Державною аудиторською службою, її міжрегіональними територіальними органами : Постанова Кабінету Міністрів України від 20.04.2006 р. № 550. *Офіційний вісник України*. 2006. № 16. Ст. 1206. URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/550-2006-%D0%BF.

164. Про оперативно-розшукову діяльність : Закон України від 18.02.1992 р. № 2135-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 22. Ст. 303. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2135-12#Text.

165. Про організаційно-правові основи боротьби з організованою злочинністю : Закон України від 30.06.1993 р. № 3341-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 35. Ст. 358. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3341-12#Text.

166. Про переміщення готівки і банківських металів через митний кордон України : Постанова Правління Національного банку України від 27.05.2008 р.

№ 148. *Офіційний вісник України*. 2008. № 43. Ст. 1430. URL: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0520-08.

167. Про практику застосування судами України законодавства про звільнення особи від кримінальної відповідальності : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 23.12.2005 р. № 12. *Постанови Пленуму верховного Суду України в кримінальних справах* / упоряд. В. В. Рожнова, А. С. Сизоненко, Л. Д. Удалова. Київ : ПАЛИВОДА А. В, 2010. С. 362–367.

168. Про практику призначення судами кримінального покарання : Постанова Пленуму Верховного Суду України № 7 від 27.10.2003 р. *Вісник Верховного Суду України*. 2003. № 6. С. 14–20.

169. Про психіатричну допомогу : Закон України від 22.02.2000 р. № 1489-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 19. Ст. 143. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1489-14#Text.

170. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text.

171. Про судову експертизу : Закон України від 25.02.1994 р. № 4038-XII. *Відомості Верховної Ради України.* 1994. № 28. Ст. 232. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/ru/4038-12.

172. Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності : Постанова Пленуму Верховного Суду № 12 від 25.12.1992 р. *Верховна Рада України*. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0012700-92.

173. Про судову практику у справах про злочини проти власності : Постанова Пленуму Верховного Суду № 10 від 06.11.2009 р. *Верховна Рада України*. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0010700-09.

174. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 52. Ст. 377. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text.

175. Прокуратура столиці викрила нову схему квартирного шахрайства. *Економічна* правда. URL: http://www.epravda.com.ua/news/2012/08/3/331221/.

176. Протидія кримінальним та іншим правопорушенням у сфері проведення операцій з об'єктами нерухомого майна : метод. реком. / кол. авт. Дніпро : ДДУВС, 2022. 40 с.

177. Процесуальний порядок та тактичні особливості здійснення слідчих (розшукових) дій : наук.-метод. реком. / В. В. Кікінчук, К. Л. Бугайчук, В. О. Малярова, Т. П. Матюшкова. Харків : Харк. нац. ун-т внутр. справ, 2018. 101 с.

178. Процесуальні порушення на стадії досудового розслідування які призвели до визнання доказів недопустимими : огляд судової практики / О. В. Таран, О. М. Брисковська, М. А. Грига, М. В. Бурак та ін. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2022. 68 с.

179. Ревізія як форма використання спеціальних економічних знань у кримінальному провадженні : навч. посіб. / В. В. Неганов, А. П. Запотоцький, Т. М. Давиденко ; за заг. ред. С. С. Чернявського. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2024. 132 с.

180. Резніченко В. О. Адміністративно-правові засади дозвільної діяльності у сфері містобудування : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.07. Харків, 2015. 194 с.

181. Рекомендація щодо безпеки та гігієни праці у будівництві № 175 : ухв. на 75 сесії Генеральної конференції Міжнародної організації праці від 20.06.1988 р. *Верховна Рада України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/993_094#Text.

182. Розкриття та розслідування шахрайств у сфері фінансування будівництва житла : метод. реком. / авт.-сост. С. С. Чернявський, В. В. Топчій, В. В. Сокуренко. Київ, 2010. 84 с.

183. Розслідування злочинів, пов'язаних із зловживаннями при залученні коштів на будівництво об'єктів житлового сектору : метод. реком. / С. С. Чернявський, А. А. Вознюк, І. М. Попова та ін. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2012. 65 с.

184. Розслідування прийняття пропозиції, обіцянки або одержання неправомірної вигоди службовою особою : метод. реком. / С. С. Чернявський, А. А. Вознюк, Р. М. Дударець та ін. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2016. 96 с.

185. Рущенко І. П. Соціологія злочинності : монографія. Харків : Нац. ун-т внутр. справ, 2001. 370 с.

186. Савченко А. В. Мотив і мотивація злочину : монографія. Київ : Атіка, 2002. 343 с.

187. Салтевський М. В., Лукашевич В. Г., Глібко В. М. Навчально-довідковий посібник з криміналістики. Київ : ВІПОЛ, 1994. 180 с.

188. Салтевський М. В. Криміналістика (у сучасному викладі) : підручник. Київ : Кондор, 2005. 588 с.

189. Сандрачук А. А. Основи виявлення та розслідування шахрайстваз об’єктами нерухомості, що перебувають у приватній власності : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Одеса, 2007. 207 с.

190. Сімакова-Єфремян Е. Б. Теоретико-правові та методологічні засади комплексних судово-експертних досліджень : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.09. Харків, 2017. 516 с.

191. Слободян Б. Вилучення телефону під час обшуку: статус вилученої інформації та порядок отримання доступу до неї. ***EQUITY law***. URL: https://equity.law/press-center/publications/1027.htm.

192. Слободянюк С. О. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2012. 214 с.

193. Словник української мови : в 11 т. / редкол.: І. К. Білодід (голова) та ін. ; АН Української РСР ; Ін-т мовознав. ім. О. О. Потебні. Київ : Наукова думка, 1973. Т. 4 : І–М. 840 с.

194. Словник-довідник для працівників органів державної податкової служби / авт.-упоряд. : М. О. Бондаренко, Ю. І. Ляшенко, Л. А. Савченко та ін. ; за ред. М. Я. Дем’яненка, П. В. Мельника ; Акад. держ. подат. служби України. Київ : Дія, 2001. 344 с.

195. Сорочан А. В. Окремі аспекти криміналістичної профілактики під час розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості. *Актуальні питання теорії та практики криміналістичної науки* : матеріали наук.-практ. семінару (м. Дніпро, 16 трав. 2018 р.) / Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ. Дніпро, 2018. С. 196–199.

196. Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпро, 2021. 173 с.

197. Стахівський С. М. Теорія і практика кримінально-процесуального доказування : монографія. Київ : Нац. акад. внутр. справ України, 2005. 272 с.

198. Степанюк Р. Л. Криміналістичне забезпечення розслідування злочинів, вчинених у бюджетній сфері України : монографія / за заг.ред. А. Ф. Волобуєва. Харків : Ніка-Нова, 2012. 382 с.

199. Стеценко С. Г. Адміністративне право України : навч. посіб. Київ : Атіка, 2008. 624 с.

200. Сударенко О. В. Правовове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Київ, 2006. 224 с.

201. Судові експертизи в процесуальному праві України : навч. посіб. / за заг. ред. О. Г. Рувіна. Київ : Ліра-К, 2019. 424 с.

202. Сущенко В. Д. Сучасний процес управління в органах внутрішніх справ : монографія. Київ : Нац. акад. внутр. справ України, 1999. 352 с.

203. Тарасюк Ю. В. Адміністративно-правове забезпечення житлового будівництва в Україні : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.07. Суми, 2021. 227 с.

204. Тарасюк Ю. В. Характеристика системи суб’єктів адміністративно-правового забезпечення житлового будівництва в Україні. *Наукові записки*. Серія : Право. 2019. Вип. 6, т. 2. С. 99–104.

205. Тенденції на ринку нерухомості. *Хрещатик. Київ*. URL: http://www.kreschatic.kiev.ua/ua/4102/art/1340305912.html.

206. Теплицький Б. Б. Техніко-криміналістичне забезпечення розслідування злочинів у сфері використання електронно-обчислювальних

машин (комп'ютерів), систем та комп'ютерних мереж і мереж електрозв'язку : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2021. 268 с.

207. Тертишник В. М. Концепція КПК України та актуальні проблеми правосуддя. *Вісник прокуратури*. 2003. № 9. С. 39–44.

208. Тимчишин А. М. Спеціальні знання у кримінальному процесі України : монографія. Одеса : Юридика, 2023. 362 с.

209. Тищенко С. Дефініція поняття взаємодії в кримінальному провадженні. *Вісник Національної академії прокуратури України*. 2014. № 3. С. 101–107.

210. Тівоненко І. Ю. Особливості призначення судових експертиз у кримінальних провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості. *Право та державне управління*. 2022. № 3. С. 419–426.

211. Тіщенко В. В. Корисливо-насильницькі злочини: криміналістичний аналіз : монографія. Одеса : Юрид. літ., 2002. 360 с.

212. Топчій В. В., Горбачевський В. Я. Взаємодія правоохоронних органів у запобіганні транснаціональній організованій злочинності в Україні. *Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика)*. 2013. № 4. С. 121–129.

213. Торопчин С. О. Спосіб вчинення легалізації (відмивання) майна, одержаного злочинним шляхом. *Юридична наука*. 2020. № 4. С. 222–231. URL: https://journal-nam.com.ua/index.php/journal/article/download/221/214/.

214. Трач С. С. Взаємодія слідчого з іншими суб'єктами під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері господарської діяльності. *Юридична наука*. 2019. Т. 2, № 5. С. 75–79.

215. Трач С. С. Способи легалізації (відмивання) грошових коштів, одержаних внаслідок ухилення від сплати податків. *Правова освіта: науковий погляд молодих вчених* : матеріали II наук.-практ. конф. до Міжнародного дня освіти, м. Київ, 22 січня 2021 р. Київ, 2021. С. 42–44.

216. Трофименко Н. С. Питання призначення та проведення деяких видів судових експертиз (за матеріалами узагальнення експертної практики). *Вісник Академії митної служби України*. Серія : Право. 2013. № 1 (10). С. 107–112.

217. Участь спеціаліста у проведенні слідчих (розшукових) дій під час розслідування корупційних злочинів : метод. рек. / Б. Б. Теплицький, О. М. Шрамко, В. В. Юсупов. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2019. 71 с.

218. Федоренко О. А., Стрільців О. М., Тарасенко О. С. Використання технологій штучного інтелекту у правоохоронній діяльності : аналіт. огляд. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2022. 105 с.

219. Фінансові розслідування у сфері протидії легалізації злочинних доходів в Україні : метод. реком. / С. С. Чернявський, О. Є. Користін, В. А. Некрасов та ін. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2017. 164 с.

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

221. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text.

222. Чаплинський К. О. Тактичне забезпечення розслідування діяльності злочинних угруповань : монографія / Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ. Дніпропетровськ : Ліра, 2010. 304 с.

223. Чаплинський К. О. Тактика використання спеціальних знань у системі тактичного забезпечення досудового розслідування. *Навчальний вісник ДДУВС*. 2011. Спец. вип. № 57. С. 232–238.

224. 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.) / Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ. Дніпро, 2018. С. 129–132.

225. Чередник К. О. Обстановка та умови вчинення шахрайств на ринку нерухомості злочинними угрупованнями. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ***.** 2018. № 4. С. 179–184.

226. 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. Вип. 6–2, т. 3. С. 201–206.

227. Чередник К. О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2019. 270 с.

228. Черепненко О. Я. Взаємодія підрозділів ОВС з іншими силовими структурами, державними та громадськими організаціями. *Форум права*. 2011. № 2. С. 958–962.

229. Чернєй А. В. Адміністративна відповідальність під час здійснення державних закупівель : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.07. Запоріжжя, 2015. 189 с.

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

231. Чернявський С. С. Фінансове шахрайство: методологічні засади розслідування : монографія. Київ : Хай-Тек Прес, 2010. 624 с.

232. Шелудько В. М. Фінансовий ринок : підручник. 3-те вид., стер. Київ : Знання, 2015. 535 с.

233. Шепітько В. Система слідчих дій за кримінальним процесуальним законом та механізм її реалізації у криміналістиці. *Право України*. 2013. № 11. С. 202–207.

234. Шепітько В. Ю. Особливості криміналістичної характеристики шахрайства. *Вісник Академії правових наук України*. 1998. № 2. С. 140–145.

235. Шепітько М. В. Повторність та сукупність злочинів за кримінальним правом України. *Використання сучасних досягнень криміналістики у боротьбі*

зі злочинністю : матеріали міжвуз. наук.-практ. конф. студентів, курсантів і слухачів, м. Донецьк, 14 квітня 2006 року / Донецький юридичний інститут ЛДУВС. Донецьк, 2007. С. 301–304.

236. Школьний В. Б. Роль сучасних лідерів організованих злочинних формувань у відмиванні доходів, отриманих від злочинної діяльності. *Безпека підприємництва та фінансовий моніторинг*. 2008. № 4. С. 110–115.

237. Школьніков В. І. Використання методу кримінального аналізу для протидії організованій злочинності. *Часопис Київського університету права*. 2017. № 1. С. 300–303.

238. Щербаковський М. Г., Разумов Е. О., Волкова А. Е. Криміналістична тактика : навч. посіб. з підгот. до практ. занять з криміналістики. Суми : Мрія-1, 2008. 256 с.

239. Юхно О. О. Окремі аспекти взаємодії слідчих та інших підрозділів органів внутрішніх справ при розслідуванні злочинів. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2014. № 2. С. 212–221.

240. Яременко В. В. Шляхи удосконалення взаємодії оперативних працівників зі слідчими при реалізації матеріалів оперативно-розшукового процесу. *Право і безпека*.. 2004. Т. 3, № 2. С. 126–128.

241. Netlingo. *The Internet Dictionary*. URL: https://www.netlingo.com/word/smarttech.php.

242. Organizational Information and Lending Data Appendixes. Annual Report. 2018. *The World Bank*. URL: http: //www.*vsemirnyjbank.org/ua/about/annual-report.*

243. Trach S., Nahorniuk-Danyliuk O., Rossokha S., Shumeiko D., Yermakov Y. Procedure in absentia in criminal proceedings for legalization (laundering) of taxes derived from crime. *Cuestiones Politicas*. 2023. Vol. 41, № 77. P. 144–157. DOI: https://doi.org/10.46398/cuestpol.4177.10.

ДОДАТКИ

Додаток А

Акти впровадження

РАДА
ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

КОМІТЕТ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ
з питань правоохоронної діяльності

вул. М. Грушевського, 5, м. Київ, 01008, www.rada.gov.ua

вих. № 147-9/9-04
від 29.04.2026

ДОВІДКА
про впровадження результатів дисертаційного дослідження Корнєва Романа Анатолійовича на тему: «Розслідування шахрайств на ринку житла в Україні»

Довідка засвідчує те, що результати дисертаційного дослідження Корнєва Романа Анатолійовича на тему: «Розслідування шахрайств на ринку житла в Україні», поданого на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук зі спеціальності 12.00.09 «Кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність», можуть бути використані Комітетом Верховної Ради України з питань правоохоронної діяльності при підготовці змін до законодавства України.

Представлене на розгляд дисертаційне дослідження містить необхідний теоретичний та методологічний рівень, а також має практичну та наукову цінність.

Надані Корнєвим Р.А. консультації і рекомендації, положення і висновки наукового дослідження, викладені в науково-обґрунтованих пропозиціях, будуть враховані Комітетом при опрацюванні відповідних нормативно-правових актів з правового регулювання правоохоронної діяльності в Україні.

Заступник голови Комітету
з питань правоохоронної діяльності,
народний депутат України,
доктор юридичних наук **Григорій МАМКА**
(посв. № 147)

Підпис Мамки Г.М.
підтверджую
Керівник Управління кадрів
Апарату Верховної Ради України
«29» квітня 2026 р.

АДВОКАТСЬКЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЮС ФОРТІС»
ЄДРПОУ 44751570
01004, вул. Чикаленка, 11а, оф.9, e-mail: jusfortis.office@gmail.com, тел.: +38(077)881-88-18

«25» березня 2026 року
вих. №25/03-3

ДОВІДКА

про впровадження результатів дисертаційного дослідження

Результати дисертаційного дослідження Корнєва Романа Анатолійовича на тему «Розслідування шахрайств на ринку житла в Україні», поданого на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук зі спеціальності 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність, впроваджено у практичну діяльність Адвокатського об'єднання «ЮС ФОРТІС».

Наукові положення, висновки та практичні рекомендації, сформульовані у дисертаційному дослідженні, використовуються адвокатами об'єднання під час надання професійної правничої допомоги у кримінальних провадженнях, пов'язаних із шахрайськими посяганнями на об'єкти житлової нерухомості, а також при захисті прав та законних інтересів осіб, які є учасниками таких проваджень.

Практичне використання результатів дисертаційного дослідження сприяє підвищенню ефективності аналізу матеріалів кримінальних проваджень, удосконаленню підходів до формування правової позиції сторони захисту, підготовки процесуальних документів та забезпеченню належного захисту прав і законних інтересів клієнтів у справах, пов'язаних із шахрайством на ринку житла.

Результати дисертаційного дослідження мають практичне значення та можуть бути використані у подальшій діяльності адвокатів Адвокатського об'єднання «ЮС ФОРТІС» під час здійснення захисту, представництва та надання інших видів професійної правничої допомоги у кримінальних провадженнях, пов'язаних із шахрайством у сфері житлової нерухомості.

Керуючий партнер
Адвокатського об'єднання «ЮС ФОРТІС» Юлія МОРОЗ

«25» березня 2026

ЗАТВЕРДЖУЮ
Проректор з навчально-методичної роботи Державного податкового університету, к.ю.н., доцент

_____ Іван ШЕМЕЛИНЕЦЬ
«25» 04 2025 р.

АКТ
впровадження результатів дисертаційної роботи
Корнєва Романа Анатолійовича на тему: «Розслідування шахрайств на ринку житла в Україні» у освітній процес

Комісія у складі: заступника директора з навчально-методичної роботи навчально-наукового інституту права, кандидата юридичних наук, доцента Лугіної Н. А., гаранта освітньої програми «Правове регулювання публічних та приватних відносин», кандидата юридичних наук, доцента Бак В.І., завідувача навчально-методичного відділу, доктора філософії Грищук Г.В., склали цей акт про те, що опубліковані результати дисертаційного дослідження Корнєва Романа Анатолійовича на тему: «Розслідування шахрайств на ринку житла в Україні» використовувалися у освітньому процесі під час підготовки та проведення лекційних і семінарських занять з навчальних дисциплін «Судові та правоохоронні органи», «Кримінальне процесуальне право України», «Криміналістика» для підготовки здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня денної та заочної форм навчання галузі знань 08 Право спеціальності 081 «Право» за освітньою програмою «Правове регулювання публічних та приватних відносин» Державного податкового університету, а саме:

1. Корнєв Р.А. Особа злочинця як елемент криміналістичної характеристики шахрайства на ринку житла в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2020. №8. С. 602-606. https://lsej.org.ua/8_2020/154.pdf
2. Корнєв Р.А. Обстановка вчинення та типова характеристика потерпілих від шахрайства на ринку житла в Україні. *KELM (Knowledge, Education, Law, Management).* 2022. № 7. С. 430-434. https://kelmczasopisma.com/ua/viewpdf/14017
3. Корнєв Р.А. Особливості сфери будівництва житла як об'єкту криміналістичного дослідження. *Право і суспільство.* 2021. № 6. С. 398-403. https://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2021/6_2021/59.pdf
4. Корнєв Р.А. Предмет та типові сліди вчинення шахрайства на ринку житла. *Право та державне управління.* 2022. № 4. С. 427-433. https://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/4_2022/63.pdf
5. Корнєв Р.А. Шахрайство на ринку житла як об'єкт криміналістичного вивчення. *Право та державне управління.* 2022. № 3. С. 522-527. https://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/3_2022/81.pdf

6. Корнєв Р.А. Криміналістичні особливості проведення огляду під час розслідування шахрайств на ринку житла. *Пріоритетні напрямки розвитку правової системи України.* Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ 14-15 листопад 2021 року). – Київ: Науково-дослідний інститут публічного права, 2021. С. 34-36.

7. Корнєв Р.А. Особливості допиту при розслідуванні шахрайств на ринку житла. *Взаємодія публічного та приватного права: сучасні проблеми та виклики:* матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Київ, 21–22 лютого 2022 р. – Київ: Науково-дослідний інститут публічного права, 2022. С. 39–41.

8. Корнєв Р.А. Інформаційно-аналітичне забезпечення та профілактична діяльність у структурі методики розслідування шахрайств на ринку житла. *Науково-практичні засади розвитку юридичної науки на сучасному етапі державотворення:* матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Київ, 15–16 лютого 2023 р. – Київ: Науково-дослідний інститут публічного права, 2023. С. 17–20.

Комісія підтверджує, що сформульовані за результатами дослідження Корнєвим Р.А. пропозиції, висновки, рекомендації використані при формуванні навчально-методичного забезпечення та проведенні навчальних занять.

Заступник директора з навчально-методичної роботи ННІ права, кандидат юридичних наук, доцент **Наталія ЛУГІНА**

Гарант освітньої програми «Правове регулювання публічних та приватних відносин», кандидат юридичних наук, доцент **Віра БАК**

Завідувач навчально-методичного відділу, доктор філософії **Ганна ГРИЩУК**

ЗАТВЕРДЖУЮ
Проректор Національної
академії внутрішніх справ,
доктор юридичних наук, професор

Сергій ЧЕРНЯВСЬКИЙ

18. 11 2024 р.

АКТ
про впровадження результатів дисертаційного дослідження Корнєва Романа Анатолійовича на тему: «Розслідування шахрайств на ринку житла в Україні» у освітній процес та науково-дослідну роботу Національної академії внутрішніх справ

Комісія у складі ученого секретаря секретаріату Вченої ради, доктора юридичних наук, професора **В. В. Василевича** (*голова комісії*), завідувача кафедри кримінології та кримінально-виконавчого права, кандидата юридичних наук, доцента **Ю. О. Левченка** та провідного наукового співробітника наукової лабораторії з проблем протидії злочинності, доктора юридичних наук, старшого наукового співробітника **Д. М. Тичини** склала цей акт про те, що результати дисертації здобувача наукового ступеня Корнєва Романа Анатолійовича на тему: «Розслідування шахрайств на ринку житла в Україні» за спеціальністю 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність мають необхідний теоретичний, методологічний рівень і практичну значимість, використовуються для подальших наукових досліджень з розслідування шахрайств на ринку житла в Україні, а також під час підготовки лекцій, посібників, методичних рекомендацій, тестових завдань і дидактичних матеріалів з кримінальний процес, судові та правоохоронні органи України, досудове розслідування, процесуальні документи в кримінальному провадженні, докази та доказування у провадженнях про кримінальні правопорушення а також при проведенні різних видів занять із відповідних дисциплін у процесі підготовці бакалаврів та магістрів за спеціальністю 081 «Право» та в системі підвищення кваліфікації працівників системи МВС України.

Голова комісії: **Віталій ВАСИЛЕВИЧ**

Члени комісії: **Юрій ЛЕВЧЕНКО**

Дмитро ТИЧИНА

ЗАТВЕРДЖУЮ
Проректор з наукової роботи
Державного податкового університету,
кандидат юридичних наук, доцент

Василь ЛУЦИК

«28» 10 2025 р.

АКТ
впровадження результатів дисертаційного дослідження в науково-дослідну діяльність

Комісія у складі: заступника директора з наукової роботи навчально-наукового інституту права, кандидата юридичних наук, доцента Н. В. Лаговської, доцента кафедри кримінального права та процесу, кандидата юридичних наук, доцента О. А. Павлюх, начальника науково-організаційного відділу, доктора філософії Н. Б. Добрянської склали цей акт про те, що матеріали дисертаційного дослідження Корнєва Романа Анатолійовича на тему: «Розслідування шахрайств на ринку житла в Україні» мають необхідний теоретичний та методологічний рівень, практичну цінність і використовуються під час проведення науково-дослідної роботи на тему «Розслідування кримінальних правопорушень (кримінальні процесуальні та криміналістичні аспекти)» (державний реєстраційний № 0121U113579).

Сформульовані автором висновки й пропозиції є обґрунтованими, змістовними та можуть бути використані як основа для подальших наукових дискусій.

Заступник директора з наукової роботи навчально-наукового інституту права, кандидат юридичних наук, доцент **Наталія ЛАГОВСЬКА**

Доцент кафедри кримінального права та процесу, кандидат юридичних наук, доцент **Ольга ПАВЛЮХ**

Начальник науково-організаційного відділу, доктор філософії **Наталія ДОБРЯНСЬКА**

Додаток Б

ЗВЕДЕНІ РЕЗУЛЬТАТИ
анкетування 384 респондентів (85 прокурорів, 159 слідчих та 140 оперативних працівника) з практичних питань щодо розслідування шахрайства на ринку житла

Питання	**Результат**	
	Кількість осіб	**%**
1. Освіта		
а) вища юридична	384	100
б) вища неюридична		
2. Ваша професійна діяльність:		
а) прокурор	85	22,6
в) слідчий	159	44
г) оперативний працівник	140	33,4
3. Стаж роботи (професійної діяльності):		
а) до 3 років	112	43
б) 3-5 років	78	29
в) 5-10 років	127	48
г) понад 10 років	67	25
4.Проблеми розслідування шахрайства на ринку житла пов'язані з:		
Недосконалістю КК України	96	36
Недосконалістю КПК України	203	77
Недосконалістю житлового та цивільного законодавства	47	18
Протидією зацікавлених осіб	32	12
5. З початку злочинних дій до моменту відкриття кримінального провадження проходить зазвичай наступний час:		
менше місяця	186	70
менше півроку	156	67
менше року	42	16
6. На початковому етапі розслідування шахрайства на ринку житла висуваються версії щодо:		
події	340	84
епізодів злочинної діяльності	286	67
способу вчинення шахрайства	156	48

злочинців, їх кількості, місцезнаходження	256	60
7.З якої причини, на Вашу думку, не завжди вдається розкрити шахрайство на ринку житла:		
відсутність рекомендацій з методики розслідування	191	73
неналежний рівень взаємодії правоохоронних органів з органами місцевого самоврядування, фінансовими компаніями та забудовникам	97	37
недосконаліть та суперечливість законодавства	42	16
кримінальні правопорушення добре маскуються під цивільно-правові відносини, передусім на підготовчому етапі	54	20
8.Дефіцит яких криміналістичних відомостей Ви відчуваєте?		
про правове регулювання схем фінансування будівництва житла	34	13
про обставини, що підлягають встановленню для початку кримінального провадження	269	74
про типові слідчі ситуації	21	8
про умови та порядок використання спеціальних економічних та криміналістичних знань	156	48
про особливості юридичної оцінки та кваліфікації кримінальних правопорушень	45	17
9. Яких спеціалістів Ви залучали під час розслідування шахрайства на ринку житла:		
техніка-криміналіста	346	86
спеціаліста будівельної галузі	143	54
економіста	121	38
бухгалтера	67	25
спеціаліста з інформаційних систем	175	67
10.Як часто, за Вашими спостереженнями, зацікавлені працівники контролюючих органів сприяють вчиненню шахрайств на ринку житла?		
не менш ніж у 90% всіх випадків	24	9
не менш ніж у 50% випадків	76	31
майже ніколи	125	40
важко відповісти	159	57

11. Які види слідчого огляду під час розслідування шахрайства на ринку житла Вами проводилися:		
Огляд місця події.	132	46
Огляд документів	184	70
Огляд предметів	90	34
12.Які тактичні прийоми під час допиту підозрюваного Вами застосовувалися:		
Пред'явлення документів, предметів	86	33
Раптові запитання	101	38
Переконання щодо необхідності надати правдиві показання	74	27
Маскування цілей допиту	23	8
Створення умов для вільної розповіді	137	47
13.Які чинники, на Ваш погляд, сприяють шахрайству на ринку житла?		
відсутність належного контролю за діяльністю компаній-управителів коштів	220	78
загальна криміналізація вітчизняного ринку нерухомості	75	28
недбалість або особиста зацікавленість представників контролюючихорганів	121	46
відсутність належної взаємодії державних органів між собою	155	59
недбалість та зайва довірливість громадян	306	87
14. Які слідчі (розшукові) дії, на Вашу думку, є найбільш ефективними при розслідуваннішахрайства на ринку житла:		
Огляд	180	67
Допит	276	78
Обшук	374	97
Призначення судових експертиз	337	89

Додаток В

Аналітична довідка
за результатами вивчення 170 кримінальних проваджень за ст. 190 КК України, що були розглянуті судами у 2015–2023 роках з усіх регіонів країни та анкетування 85 прокурорів, 299 працівників Національної поліції (159 слідчих, 140 оперативних працівників) в окремих областях

На думку опитаних правоохоронців, нині, розкриття та розслідування шахрайства на ринку житла, у більшості випадків ускладнюється такими чинниками:факт вчинення шахрайства, як правило, виявляється через тривалий час, що дає злочинцям можливість приховати сліди кримінального правопорушення (74%);кримінальні правопорушення маскуються під цивільно-правові відносини, передусім на підготовчому етапі, вчиняються за чітко розробленим планом з розподілом ролей співучасників (81%);члени злочинних угруповань встановлюють корупційні контакти з представниками органів влади усіх рівнів, керівництвом фінансових установ, нотаріусами тощо (69%);недосконаліть та суперечливість законодавства щодо ринку житла та фінансування будівництва (55%);відсутність методик та нових практичних рекомендаційщодо розслідування кримінальних правопорушень (42%)

Вчиненню переважної більшості шахрайств у містах (у 82% випадках предметом шахрайства на ринку житла, було житло (майнові права на житло), що знаходилось у містах з населенням понад 80 тис. осіб)) сприяють: вартість нерухомості в обласних центрах є набагато вищою; функціонування у зазначених регіонах багатьох агентств з нерухомості, які надають інформацію щодо житлових та інших об’єктів; відповідний рівень розвитку цивільно-правових відносин у регіонах на відміну від невеликих міст; функціонування у фінансових та промислових центрах значного грошового обігу.

Розтягнутість у часі та просторі процесу незаконного заволодіння житлом зумовлена складним механізмом здійснення правочину стосовно житла, зокрема,

дії починаються із збирання документів, продовжуються нотаріальним посвідченням договору та його державною реєстрацією, а закінчуються безпосереднім заволодінням житлом, грошовими коштами тощо. Власне це саме підтверджується й результатами вивчення кримінальних проваджень, згідно з якими у 75,7% випадків місцем вчинення шахрайства, пов'язаного з укладанням угод щодо відчуження житла, виступає декілька місць. При цьому нерідко нотаріальна контора (на вторинному ринку) фігурує як основне місце вчинення кримінального правопорушення. Однак, в шахрайстві на первинному ринку переважають такі місця події як відділи продажу та офіси (91%), а також банківські установи (3%).

Говорячи про час вчинення шахрайства на ринку житла, зазначимо, що такі кримінальні правопорушення здебільшого вчиняються у будні дні, з 9 до 18 години. Це пояснюється тим, що укладення угод щодо житла здійснюється відповідно до режиму роботи державних установ, які проводять цивільно-правові операції щодо нерухомості. Щодо сезонності, ми не побачили будь-якої закономірності, але трохи більший відсоток угод все ж таки укладався у осінньо-літній період (орієнтовно 61%).

Основний відсоток шахрайства на первинному ринку вчиняють *чоловіки* (70%). Особи жіночої статі частіше заявляють себе при вчиненні шахрайства на вторинному ринку нерухомості, як пособники, або виконавці. Так, саме жінки працюють у переважній більшості у ріелторських фірмах, здійснюють державну реєстрацію правочинів із нерухомістю, працюють у державній міграційній службі, є працівниками ЖЕК або представниками ОСББ. Водночас, у 86% випадків організатором шахрайства виступають особи чоловічої статі.

Вивчення вікових характеристик осіб, засуджених за вчинення шахрайства на ринку житла, надає змогу дійти висновку про те, що це, переважно, особи віком від 25 до 50 років (54,5%), на осіб старшими за 50 років припадає 25,1%, а найменше таких кримінальних правопорушень учиняється особами у віці від 18 до 25 років (20,4%).

Серед засуджених найбільший відсоток (60,1%) припадає на осіб із повною вищою освітою (зокрема, юридичною 42%, економічною 27,4%, у сфері менеджменту та торгівлі 17,6%). Переважну більшість (91,6%) з цих осіб, становлять працездатні особи, зокрема: фізичні особи – підприємці, які здійснюють господарську діяльність на ринку житла (22,4%); фізичні особи, які займаються операціями з житлом (чорні та сірі ріелтери) (32,6); посадові особи контролюючих органів (15%); посадові особи, які надають публічні послуги (9%); інші особи, зокрема, юристи та адвокати – 7,5%; особи, що виконували управлінські функції в комерційних організаціях – 4,2%; держслужбовці – 6,9%; працівники правоохоронних органів – 9%; у 8,7% шахрайству сприяли особи, що оформлюють правочини з житлом (нотаріуси), та органи і суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав; у 3,5% – працівники банківських установ; працівники ЖЕК або представники ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків) – 8,5%.

Результати аналізу матеріалів кримінальних проваджень свідчать про те, що стороною обвинувачення у більшості встановлюються такі обставини, що характеризують особу підозрюваного: наявність судимостей (у 100% вивчених кримінальних провадженнях), наявність роботи (зазначено «працює» – у 100% вивчених кримінальних провадженнях), характеристика за місцем проживання (у 100% вивчених кримінальних проваджень), наявність неповнолітніх утриманців, хворих членів сім'ї (64%); довідка з медичної установи щодо можливого перебування на обліку в нарколога чи психіатра (у 100% випадках) тощо.

Основних осіб, які можуть брати участь у предикатних механізмах шахрайства на ринку житла (первинного чи вторинного) було розділено наступним чином: службові особи (40,2%); особи, які здійснюють бухгалтерські операції та фінансові розрахунки (36,4%); менеджери компаній (будівельних і ріелторських), їх дії полягають у підборі майбутніх потерпілих та введенні їх в оману стосовно цілей угод (42,7%). У 87% випадків шахраї не мали судимості, однак, 32% раніше притягувались до кримінальної (28%) та адміністративної

(71%) відповідальності. Характер вчинених кримінальних правопорушень має такий вигляд: кількість осіб, які мають судимість за кримінальні правопорушення проти власності, становить 82% та ще 8,2% були засуджені за вчинення кримінальних правопорушень у сфері обігу наркотичних засобів, психотропних речовин, їх аналогів або прекурсорів. Ставлення винуватих до вчиненого кримінального правопорушення, показує, що 53% осіб повністю визнали себе винуватими, 11,4% частково визнали свою провину та 35,6% себе винуватими не визнали

Характерними ознаками таких груп є високий рівень організованості; програмно-цільовий характер діяльності (40,2%); чітко визначений лідер (56%); впливові (в суспільному плані) учасники групи (31%); розподіл ролей з урахуванням посадових функцій або професійних навичок (62%); професійні знання у сфері обігу житла (83%); організатор (лідер) виконував наступні функції: розроблення загальних схем злочинної діяльності (27,5%) та безпосередня участь у вчиненні підготовчих дій (10,5%); утягування співучасників, підбір і розподіл ролей між ними (13,4%), загальне керівництво групою (97,1%); легалізація доходів, одержаних злочинним шляхом (42,9%); налагодження корупційних зв’язків з працівниками контролюючих і правоохоронних органів (36,8%).

Потерпілими від шахрайства на ринку житла стають як жінки, так і чоловіки, однак незначну перевагу становлять особи жіночої статі – 59,2%, тоді як чоловіки складають 40,8%. Специфіка правочинів із нерухомістю передбачає участь повнолітніх осіб, при цьому основну групу потерпілих становлять особи працездатного віку: у 36,4% випадків – від 20 до 35 років, у 39,2% – від 35 до 45 років, у 24,4% – 45 років і старші; вищу освіту мали 71,3% потерпілих.

За сімейним станом більшість потерпілих були одружені або перебували у фактичних шлюбних відносинах – 76,8%, тоді як неодружені становили 23,2%; 64,5% мали на утриманні дітей. Аналіз слідчо-судової практики засвідчує, що потерпілі у кримінальних провадженнях здебільшого заявляли цивільні позови

про відшкодування матеріальної та моральної шкоди: у 37,6% випадків такі позови були задоволені судом повністю, у 55,1% – частково, а у 7,3% – залишені без задоволення.

Важливим у таких кримінальних провадженнях є швидка, повна й достовірна передача оперативної інформації слідчому. Однак, як засвідчили наукові дослідження й практика, нині питання про шляхи надходження цієї інформації, форми її передачі та критерії її відбору ще належним чином не відрегульовано. Опитані нами слідчі підтвердили, що доказову інформацію вони отримують від оперативних працівників переважно: в усній формі (63%) або у формі рапорту чи довідки (37%). Натомість 15% слідчих відповіли, що оперативно-розшукова інформація, яка має значення для розслідування, до них взагалі не потрапляє, а 53,2% вважають, що надходить запізно. Мабуть, тому майжетретина слідчих вважають дефіцит оперативної інформації передумовою низької ефективності розслідування.

Опитуванням практичних співробітників було встановлено, що під час проведення обшуку вони зазнають труднощів під час фотографування, на що вказали 63% респондентів, відеозйомці – 31%, вилученні необхідної документації, предметів – 22%, пакуванні – 13%, їх описі в протоколі – 11%, інше – 9%. Практично всі шахрайства на ринку житла потребують участі кількох осіб – тобто, вчиняються групою (84,8%), склад групи від 2-х осіб (31,6%) до більше п’яти (60,3%). Разом з тим, результати опитування практичних працівників показали, що насправді кількість шахрайства вчинених організованою групою та злочинною організацією, є більшою. Наприклад, 91% респондентів вказали на складність доведення ознак злочинної організованості (стійкість, попередня зорганізованість, об’єднаність кримінальних правопорушень єдиним планом з розподілом ролей учасників групи тощо), що перешкоджає направленню кримінальних проваджень до суду за цим критерієм

Підготовка до проведення допиту у кримінальному провадженні щодо шахрайства на ринку житла має свої особливості і певну специфіку, не враховуючи які, слідчий зіткнеться з низкою труднощів, зокрема, як показало

опитування практичних працівників: це можуть бути труднощі пов’язані з термінологією (42%), вибором тактичних прийомів (19%), встановленням психологічного контакту (31%).

За результатами опитуванням практичних працівників, було встановлено, що слідчий постійно стикається з різними типовими ситуаціями, що складаються при проведенні допиту, зокрема, свідків. Застосування спеціальних тактичних прийомів, спрямованих на подолання труднощів і можливих протиріч, сприяє встановленню події кримінального характеру. Допитувана особа з числа свідків, в залежності від співпраці з органами досудового розслідування і знання відомостей щодо обставин учиненого кримінального правопорушення зазвичай, створює такі слідчі ситуації допиту: 1) дає повні показання щодо обставин провадження (81%); 2) дає неповні і неточні показання за обставинами провадження, в зв’язку з неповнотою таких знань (9%); 3) посилається на не причетність до обставин кримінального правопорушення або на їх невідомість, а так само дає неправдиві показання (10%).

Проведене дослідження свідчить, що здебільшого допити підозрюваних у кримінальних провадженнях про шахрайство на ринку житла, здійснюються у конфліктних тактичних ситуаціях, передусім допитуваний: 1) не визнає своєї участі в шахрайстві (34%); 2) не заперечує своєї участі у вчиненні кримінального правопорушення, проте наполягає, що не усвідомлював протиправного характеру своїх дій (22%); 3) перекладає вину на інших осіб та певні форс-мажорні обставини (20%); 4) повністю відмовляється від спілкування зі слідчим або дає неправдиві (суперечливі) показання (18%).

Додаток Д

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Корнєв Р.А. Особа злочинця як елемент криміналістичної характеристики шахрайства на ринку житла в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. №8. С. 602-606. URL: https://lsej.org.ua/8_2020/154.pdf

2. Корнєв Р.А. Особливості сфери будівництва житла як об'єкту криміналістичного дослідження. *Право і суспільство*. 2021. № 6. С. 398-403. URL: https://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2021/6_2021/59.pdf

3. Корнєв Р.А. Обстановка вчинення та типова характеристика потерпілих від шахрайства на ринку житла в Україні. *KELM (Knowledge, Education, Law, Management)*. 2022. № 7. С. 430–434. URL: https://kelmczasopisma.com/ua/viewpdf/14017

4. Корнєв Р.А. Шахрайство на ринку житла як об'єкт криміналістичного вивчення. *Право та державне управління*. 2022. № 3. С. 522-527. URL: https://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/3_2022/81.pdf

5. Корнєв Р.А. Предмет та типові сліди вчинення шахрайства на ринку житла. *Право та державне управління*. 2022. № 4. С. 427-433. URL: https://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/4_2022/63.pdf

6. Корнєв Р.А. Криміналістичні особливості проведення огляду під час розслідування шахрайств на ринку житла. *Пріоритетні напрямки розвитку правової системи України*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 14–15 листоп. 2021 р. Київ: НДІ публічного права, 2021. С. 34–36.

7. Корнєв Р.А. Особливості допиту при розслідуванні шахрайств на ринку житла. *Взаємодія публічного та приватного права: сучасні проблеми та виклики*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 21–22 лют. 2022 р. Київ: НДІ публічного права, 2022. С. 39–41.

8. Корнєв Р.А. Інформаційно-аналітичне забезпечення та профілактична діяльність у структурі методики розслідування шахрайств на ринку житла. *Науково-практичні засади розвитку юридичної науки на сучасному етапі*

державотворення: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 15–16 лют. 2023 р. Київ: НДІ публічного права, 2023. С. 17–20.