ЗМІСТ

Теоретичні засади методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості

Подивитись анотацію та купити на **jurkniga.ua**

Анотація

У монографії з урахуванням сучасного стану розвитку криміналістичної науки та правоохоронної практики визначено поняття й елементи криміналістичної характеристики шахрайства на ринку нерухомості, окреслено предмет шахрайського посягання, способи, знаряддя й слідову картину злочину, досліджено обстановку злочинного посягання, умови злочину та особу злочинця (членів ОЗГ) й потерпілого. Розкрито особливості організації розслідування шахрайства.

Досліджено особливості аналізу первинної інформації та обставини, що підлягають встановленню. Запропоновано алгоритми дій слідчого у типових слідчих ситуаціях початкового та подальшого етапів розслідування. Наголошено на проблемних питаннях взаємодії слідчих і оперативних підрозділів у справах про шахрайства. Визначено комплекси тактичних операцій, спрямованих на вилучення, дослідження та використання документальних джерел інформації про ознаки шахрайства на ринку нерухомості. Окреслено особливості подолання протидії та забезпечення безпеки учасникам, які потребують захисту у кримінальному провадженні.

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

ЗМІСТ

Перелік умовних скорочень **5**

Передмова **6**

РОЗДІЛ 1
Наукові засади криміналістичної характеристики шахрайства на ринку нерухомості **9**

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

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

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

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

Висновки до розділу 1 . . . . . **65**

РОЗДІЛ 2
Організація початкового етапу розслідування шахрайства на ринку нерухомості **67**

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

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

Висновки до розділу 2 . . . . . **109**

РОЗДІЛ 3
Тактичні операції при розслідуванні шахрайства на ринку нерухомості **111**

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

3.2. Тактичні операції, спрямовані на встановлення ознак організованості та викриття всіх учасників злочинного угруповання **121**

3.3. Комплекси тактичних операцій, спрямованих на вилучення, дослідження та використання документальних джерел інформації про ознаки шахрайства на ринку нерухомості **150**

3.4. Подолання протидії та забезпечення безпеки учасникам, які потребують захисту у кримінальному провадженні **172**

Висновки до розділу 3 . . . . . **192**

Висновки **195**

Бібліографічні посилання **201**

Додатки **227**

ПЕРЕДМОВА

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

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

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

злочинними угрупованнями (далі – ЗУ), в Україні не ведеться, аналіз судово-слідчої практики свідчить про активне їх зростання у цій сфері. Діючи пропорційно до розвитку сучасних технологій, адаптуючись до новацій у всіх сферах та змін у законодавстві, злочинні угруповання лобіюють свої інтереси в органах законодавчої й судової влади. Використовуючи корупційні зв'язки з посадовими особами органів місцевого самоврядування та державної влади, представниками нотаріату, користуючись правовою необізнаністю громадян, шахраї незаконно заволодівають низкою об'єктів нерухомості та грошима, призначеними для їх придбання або інвестованими у процес будівництва. Втім, оцінити реальні масштаби організованої злочинності на ринку нерухомості вкрай складно, так як більшість таких фактів залишається латентними. Вказане свідчить про низку проблем у сфері виявлення, розкриття й розслідування шахрайств на ринку нерухомості, особливо тих, що вчинені ЗУ, що зумовлює уникнення злочинців від справедливого покарання. Тому діяльність правоохоронних органів у цьому напрямі потребує відповідного покращення та удосконалення, адаптації до сучасних змін і новацій.

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

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

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

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

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

РОЗДІЛ 1
Наукові засади кримінальістичної характеристики шахрайства на ринку нерухомості

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

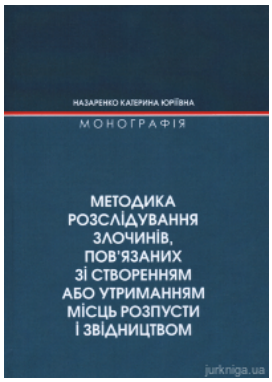
В юридичній енциклопедії нерухоме майно за функціональним призначенням поділяється на: 1) земельні ділянки, призначені для забудови; 2) природні комплекси (для експлуатації); 3) споруди; 4) кімнати і квартири; 5) будівлі і приміщення під магазини і офіси; 6) приватні житлові будинки, дачі, котеджі в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

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

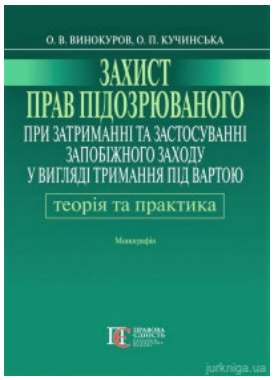
Цивільним кодексом закріплено особливості правового режиму нерухомості: право власності та інші речові права

Книги, які можуть вас зацікавити

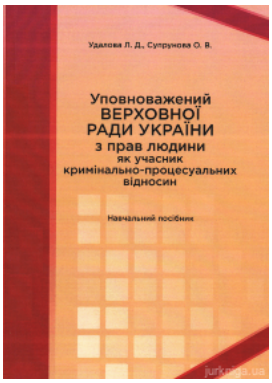
Цивільний процесуальний кодекс України



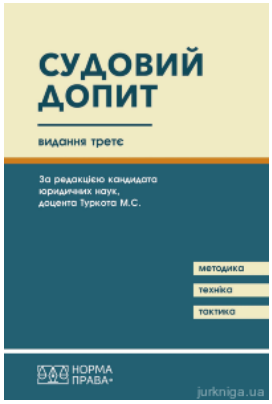
Методика розслідування злочинів, пов'язаних зі створенням або утриманням місць розпусти і звідництвом



Захист прав підозрюваного при затриманні та застосуванні запобіжного заходу у вигляді тримання під вартою: теорія і практика



Уповноважений Верховної Ради України з прав людини як учасник кримінально-процесуальних відносин



Судовий допит. Науково-практичний посібник. Видання третє

Огляд місця події. Процесуальні дії при розслідуванні окремих кримінальних правопорушень. Актуальне законодавство та судова практика

Перейти до галузі права
Кримінальне право та процес

ЮРКНИГА
від теорії до практики

Перейти на сайт →