

**Теоретичні засади методики  
розслідування шахрайства,  
пов'язаного з відчуженням  
об'єктів нерухомого майна  
громадян**

В монографії з урахуванням сучасного стану розвитку криміналістичної науки та правоохоронної практики визначено поняття й елементи криміналістичної характеристики шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, окреслено способи, слідову картину таких злочинів, досліджено особу злочинця й потерпілого.

Розкрито особливості організації та планування розслідування шахрайства, пов'язаного із нерухомістю. Досліджено особливості аналізу первинної інформації та обставини, що підлягають встановленню. Запропоновано алгоритми дій слідчого у типових слідчих ситуаціях початкового етапу розслідування. Наголошено на проблемних питаннях взаємодії слідчого з оперативними підрозділами, органами державної влади й місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями.

Удосконалено тактичне забезпечення проведення слідчих (розшукових) дій. Досліджено особливості використання спеціальних знань при розслідуванні злочинів вказаної категорії.

Для науковців, викладачів, курсантів, студентів та слухачів вищих юридичних навчальних закладів, ад'юнктів та аспірантів, працівників поліції, прокуратури та адвокатури, усіх тих, хто виявляє інтерес до юридичної науки.

МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ  
ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ВНУТРІШНІХ СПРАВ

Павлова Н. В.  
Птушкін Д. А.  
Чаплинський К. О.

**ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ МЕТОДИКИ  
РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА,  
ПОВ'ЯЗАНОГО З ВІДЧУЖЕННЯМ ОБ'ЄКТІВ  
НЕРУХОМОГО МАЙНА ГРОМАДЯН**

---

---

**Монографія**

Дніпро  
2019

УДК 343.98:343.131  
П12

Ухвалено до друку Вченою радою  
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ  
(протокол № 6 від 28.02.2019 р.)

**Автори:**

**ПАВЛОВА Наталія Валеріївна** – доцент кафедри криміналістики, судової медицини та психіатрії Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ, кандидат юридичних наук, доцент.

**ПТУШКІН Дмитро Анатолійович** – керівник відділу управління Служби безпеки в Дніпропетровській області, кандидат юридичних наук.

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

**Рецензенти:**

**Степанюк Р. Л.**, доктор юридичних наук, професор, професор кафедри криміналістики та судової експертології Харківського національного університету внутрішніх справ

**Мінченко С. І.**, доктор юридичних наук, старший науковий співробітник, проректор Національної академії прокуратури України

**Куратченко М. В.**, кандидат юридичних наук, полковник поліції, заступник начальника ГУНП в Дніпропетровській області – начальник слідчого управління

**Павлова Н. В.**

П12 Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян: монографія : монографія / Н. В. Павлова, Д. А. Птушкін, К. О. Чаплинський ; Дніпр. державний університет внутрішніх справ. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2019. – 196 с.

**ISBN 978-966-916-700-2**

В монографії з урахуванням сучасного стану розвитку криміналістичної науки та правоохоронної практики визначено поняття й елементи криміналістичної характеристики шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, окреслено способи, слідову картину таких злочинів, досліджено особу злочинця й потерпілого. Розкрито особливості організації та планування розслідування шахрайства, пов'язаного із нерухомістю. Досліджено особливості аналізу первинної інформації та обставини, що підлягають встановленню. Запропоновано алгоритми дій слідчого у типових слідчих ситуаціях початкового етапу розслідування. Наголошено на проблемних питаннях взаємодії слідчого з оперативними підрозділами, органами державної влади й місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями. Удосконалено тактичне забезпечення проведення слідчих (розшукових) дій. Досліджено особливості використання спеціальних знань при розслідуванні злочинів вказаної категорії.

Для науковців, викладачів, курсантів, студентів та слухачів вищих юридичних навчальних закладів, ад'юнктів та аспірантів, працівників поліції, прокуратури та адвокатури, усіх тих, хто виявляє інтерес до юридичної науки.

**УДК 343.98:343.131**

ISBN 978-966-916-700-2

© Павлова Н.В., Птушкін Д.А., Чаплинський К.О., 2019

© Видавничий дім «Гельветика», 2019

## **ЗМІСТ**

<b>ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ .....</b>	<b>5</b>
<b>ПЕРЕДМОВА.....</b>	<b>6</b>

### **РОЗДІЛ 1**

#### **КРИМІНАЛІСТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ШАХРАЙСТВА, ПОВ'ЯЗАНОГО З ВІДЧУЖЕННЯМ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА ГРОМАДЯН**

1.1. Правовий режим функціонування ринку нерухомості та тенденції його розвитку .....	8
1.2. Предмет шахрайства, пов'язаного з відчуженням нерухомого майна громадян. Місце та час його вчинення .....	15
1.3. Способи вчинення шахрайства та слідова картина .....	21
1.4. Характеристика особи злочинця та потерпілого.....	41

### **РОЗДІЛ 2**

#### **ОРГАНІЗАЦІЯ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА, ПОВ'ЯЗАНОГО З ВІДЧУЖЕННЯМ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА ГРОМАДЯН**

2.1. Криміналістичний аналіз первісної інформації та планування розслідування, залежно від типових слідчих ситуацій.....	52
2.2. Особливості взаємодії слідчого з оперативними підрозділами та органами, діяльність яких пов'язана із супроводженням правочинів щодо відчуження об'єктів нерухомості.....	75

**РОЗДІЛ 3**  
**ТАКТИКА ПРОВЕДЕННЯ ОКРЕМИХ СЛІДЧИХ**  
**(РОЗШУКОВИХ) ТА ПРОЦЕСУАЛЬНИХ ДІЙ**

3.1. Провадження окремих слідчих (розшукових) дій, спрямованих на отримання інформації з особистісних джерел .....	91
3.2. Тактика слідчих (розшукових) дій, спрямованих на вилучення інформації з речових джерел.....	110
3.3. Особливості використання спеціальних знань.....	131
<b>ВИСНОВКИ .....</b>	<b>153</b>
<b>БІБЛІОГРАФІЧНІ ПОСИЛАННЯ .....</b>	<b>158</b>
<b>ДОДАТКИ.....</b>	<b>176</b>

## ПЕРЕДМОВА

З прийняттям у 1996 році Конституції України у законодавчому порядку було закріплено право приватної власності на таку непересічну для людини цінність, як житло (ст. 47 Конституції). Сьогодні кількість і вартість приватного житла законодавцем не обмежуються і, відповідно до ст. 150 Житлового кодексу України, власник житла має право на свій власний розсуд його відчужувати, тобто продавати, дарувати, заповідати, укладати інші угоди, не заборонені законом. Водночас, чимало таких угод укладається через обман та зловживання довірою, що завдає шкоди нормальному функціонуванню обігу житла та майновим інтересам громадян і порушує встановлений порядок здійснення правочинів.

Останні роки рівень криміногенних проявів у сфері нерухомості дедалі зростає. Так, за офіційними статистичними даними Генеральної прокуратури України, у 2013 р. зареєстровано 1335 кримінальних проваджень за фактом шахрайств, пов'язаних із нерухомістю, у 2014 р. – 1024, у 2015 р. – 1142, у 2016 р. – 1437, у 2017 р. – 1251, у 2018 р. – 1423. Втім, ці показники можна вважати відносними, оскільки шахрайство, зокрема пов'язане із нерухомістю, має високий рівень латентності, і більшість фактів залишаються невикритими. Водночас анкетування працівників правоохоронних органів та аналіз слідчо-судової практики показали, що дана категорія злочинів має тенденцію до збільшення і становить найбільшу складність у виявленні, розслідуванні й запобіганні порівняно з іншими видами шахрайств. Це пояснюється низкою чинників, якими є: недосконалість чинного законодавства у сфері житлових правовідносин, відсутність у більшості слідчих досвіду розслідування шахрайств, учинених у сфері житла; використання шахраями при вчиненні злочину цивільно-правових угод, що надає шахрайству вигляду цивільно-правових спорів; відсутність фундаментальних наукових досліджень щодо розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла.

Теоретичне підґрунтя дисертації складають фундаментальні роботи вчених, присвячені різним аспектам виявлення та розслідування злочинів, зокрема В.П. Бахіна, В.Д. Берназа, Р.С. Белкіна, А.Ф. Волобуєва, В.Г. Дрозд, В.А. Журавля, А.В. Іщенко, Н.І. Клименко, О.Н. Колесніченка, В.О. Коновалової, В.С. Кузьмічова, В.К. Лисиченка, В.В. Лисенка, В.Г. Лукашевича, Є.Д. Лук'янчикова, С.І. Мінченка, В.Л. Ортинського, М.І. Порубова, М.В. Салтевського, М.О. Селіванова, Р.Л. Степанюка, В.В. Тіщенко, Л.Д. Удалової, К.О. Чаплинського, В.Ю. Шепітька та ін.

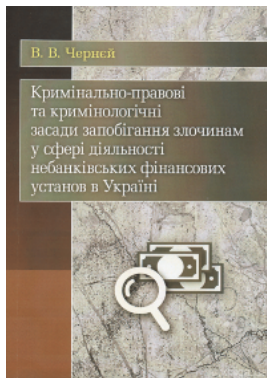
Окремі аспекти щодо криміналістичного і кримінологічного забезпечення розслідування шахрайства у різних сферах розглядалися у роботах: Д.М. Андрєєва, Г.С. Бідняк, В.І. Гаєнка, С.В. Головіна, Є.В. Дехтярьова, Н.Ю. Кириленко, С.М. Князева, О.В. Курмана, О.В. Лисодеда, О.Л. Мусієнка, А.В. Микитчика, В.Р. Мойсика, Т.В. Охрімчук, Н.В. Павлової, Т.А. Пазинич, І.М. Попової, Д.А. Птушкіна, Д.Г. Терьохіна, Ю.Л. Шуляк, Г.М. Чернишова, С.С. Чернявського та ін.

Разом з тим, незважаючи на вагомий внесок учених у розробку тактичних основ розслідування шахрайства, слід зауважити, що їх наукові пошуки стосувалися лише окремих його аспектів, які були достатньо актуальними на певних етапах розвитку кримінального процесуального законодавства України та судово-слідчої практики. Окремі результати раніше проведених досліджень є дискусійними і ґрунтуються на положеннях законодавства, що зазнало змін, або взагалі залишилися поза увагою вчених.

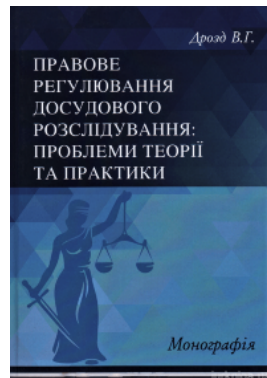
Наведені обставини у своїй сукупності визначили актуальність окресленої проблематики, її наукову, теоретичну та практичну значущість й зумовили вибір теми наукового дослідження.



## Книги, які можуть вас зацікавити



Кримінально-правові та кримінологічні засади запобігання злочинам у сфері діяльності небанківських фінансових установ в Україні



Правове регулювання досудового розслідування: проблеми теорії та практики



Теоретичні засади методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості



Закон України "Про захист прав споживачів"



Закон України "Про судоустрій і статус суддів"



Закон України "Про Вищу раду правосуддя"

Перейти до галузі права  
**Кримінальне право та процес**



[Перейти на сайт](#) →