«НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ПУБЛІЧНОГО ПРАВА»
ПРИВАТНА УСТАНОВА
МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ВНУТРІШНІХ СПРАВ

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

УДК 343.98: 343.131

ТІВОНЕНКО ІЛЛЯ ЮРІЙОВИЧ

ДИСЕРТАЦІЯ
ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ МЕТОДИКИ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза;
оперативно-розшукова діяльність
(081 «Право»)

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
_____ І. Ю. Тівоненко

Науковий керівник – **Чаплинський Костянтин Олександрович,** доктор юридичних наук, професор

Київ – 2025

АНОТАЦІЯ

Тівоненко І. Ю. Теоретичні та практичні основи формування методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості. – *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 (081 – Право). – Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2025.

На основі аналізу наукових підходів до розуміння сутності та змісту методик розслідування окремих видів кримінальних правопорушень у роботі обґрунтовано принципи побудови методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості та запропоновано її структуру, що містить такі елементи: 1) криміналістична характеристика шахрайства; 2) особливості початку кримінального провадження; 3) організація та планування розслідування; 4) тактика провадження окремих СРД, НСРД та інших процесуальних дій; 5) застосування спеціальних знань; 6) особливості проведення тактичних операцій; 7) процесуальне забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Розглянуто генезу розвитку сфери нерухомості за останні 25 років, виокремлено етапи її становлення. З'ясовано, що новий етап становлення ринку нерухомості в період 2022–2025 рр. характеризується адаптацією цього ринку до складних умов воєнного часу. Зокрема, у зв'язку з повномасштабним вторгненням рф на територію України ринок нерухомості в Україні демонструє значну гнучкість і здатність пристосовуватися до надзвичайно складних обставин воєнного часу. Цей процес охоплює такі складові: 1) зміна попиту та пропозиції (внутрішня міграція призвела до зростання попиту на житло в західних і центральних регіонах України, які вважаються відносно безпечнішими, що спричинило зростання цін на оренду та продаж нерухомості в цих областях); 2) зниження попиту в зоні бойових

дій і прифронтових територіях (у регіонах, що постраждали від війни, спостерігається значне падіння попиту й цін на нерухомість через ризики та руйнування); 3) зменшення обсягів будівництва нерухомості (будівельні роботи в багатьох регіонах під час війни призупинені або сповільнені через безпекові ризики, логістичні проблеми та відсутність фінансування). Акцентовано на збільшенні онлайн платформ і дистанційних угод, переорієнтації на внутрішній попит (забудовники та рієлтори змушені адаптувати свої стратегії до потреб внутрішньо переміщених осіб і тих, хто залишається в Україні), а також пошуку нових інвестиційних можливостей у регіонах, що вважаються перспективними для відновлення після війни.

Проведено поглиблений аналіз думок учених щодо поняття, сутності та змісту криміналістичної характеристики шахрайства. Здійснено детальну структуризацію елементів криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомості. Зокрема, визначено *предмет* злочинних посягань, яким є об’єкти нерухомого майна та майнові права на них, а також пов’язані з ними фінансові активи та юридична документація. Особливу увагу приділено шахрайським посяганням на право власності на нерухоме майно осіб, які загинули, зникли безвісти або були змушені покинути власні домівки внаслідок воєнних дій.

Зазначено, що шахрайство, зокрема у сфері нерухомості, не існує поза конкретними умовами й обставинами, які визначають його *місце* і *час* та *обстановку* загалом. Умови воєнного стану суттєво впливають *на час* і *місце* вчинення шахрайства, породжуючи нові тенденції та використовуючи вразливість ситуації. Місця шахрайських дій, пов’язаних з укладанням правочинів у сфері нерухомості та будівельною діяльністю, часто локалізуються в регіонах, віддалених від активних бойових дій (Кіровоградська, Вінницька, Львівська, Закарпатська, Хмельницька області), тоді як шахрайство у сфері оренди нерухомості, а також незаконне заволодіння житлом тимчасово відсутніх осіб, зосереджено на прифронтових територіях (Донецька, Запорізька, Херсонська, Харківська області). Водночас

віртуальний простір мережі Інтернет набуває дедалі більшого значення як місце вчинення шахрайства, де соціальні мережі активно використовуються для розповсюдження неправдивих оголошень про оренду чи продаж неіснуючих об’єктів, а також для збору коштів та здійснення фішингових атак.

Висвітлено та згруповано способи підготовки, безпосереднього вчинення та приховування шахрайства у сфері нерухомості. Особливу увагу приділено способам шахрайських дій в умовах запровадженого воєнного стану.

Розглянуто наукові погляди та практичні рекомендації щодо виявлення матеріальних, ідеальних і цифрових *слідів*. Зокрема, ідеальні сліди переважно зберігаються в пам’яті свідків, потерпілих та інших співучасників. Матеріальні сліди під час учинення шахрайства можуть бути різноманітними і залежать від конкретної схеми шахрайства.

Особливу увагу приділено цифровим слідам, локалізованих на електронних носіях інформації, у пам’яті комп’ютерної техніки, мобільних пристроїв зв’язку тощо.

З’ясовано, що в період воєнних дій найбільш вразливими категоріями потерпілих від шахрайства у сфері нерухомого майна є: внутрішньо переміщені особи, що в умовах нагальної потреби в житлі можуть ставати об’єктами фіктивних пропозицій оренди або купівлі від недобросовісних контрагентів; особи похилого віку та громадяни з недостатнім рівнем правової компетентності; особи, які з огляду на обставини змушені здійснювати термінові операції з нерухомістю; особи, що прагнуть отримати передбачені законодавством пільги чи компенсації за втрачене або пошкоджене житло, які можуть потрапляти під вплив шахраїв, що пропонують сумнівні послуги посередництва в обмін на частину коштів або незаконне переоформлення майна.

На підставі соціально-демографічних, психологічних, інтелектуальних, професійних та інших ознак висвітлено характеристику особи шахрая, зокрема членів злочинних угруповань.

Узагальнено наукові погляди вчених щодо поняття, сутності й змісту організації розслідування, визначено його співвідношення з плануванням розслідування. На підставі аналізу існуючих підходів до визначення змісту організації та планування розслідування доведено, що, попри різноманітність термінології, учені одностайно трактують їхню сутність, основні принципи, мету та шляхи досягнення. Водночас перелік ключових організаційних заходів визначається передусім характером вчиненого кримінального правопорушення, слідчою ситуацією та етапом розслідування.

Розглядаючи питання організації розслідування через призму шахрайства у сфері нерухомості, виокремлено заходи, що можуть становити її зміст, а саме: 1) аналітична оцінка первинних даних для ініціювання початку кримінального провадження; 2) встановлення правової кваліфікації; 3) формулювання тактичних цілей; 4) визначення обставин, що підлягають доказуванню; 5) ідентифікація поточної слідчої ситуації з визначенням необхідних процесуальних дій; 6) розробка плану розслідування з висуванням слідчих версій, переліком дій, визначенням строків і виконавців; 7) налагодження міжвідомчої взаємодії з різними суб'єктами для забезпечення всебічного розслідування шахрайства. У деяких випадках постає питання про міжнародне співробітництво з компетентними органами іноземних держав.

Зазначено, що комплекс процесуальних дій і розшукових заходів формується залежно від слідчої ситуації, що склалася на певному етапі розслідування. Водночас значний вплив на планування та обсяг організаційних заходів визначається залежно від способу шахрайства (із застосуванням комп'ютерних технологій – організаційні заходи спрямовані на фіксацію електронних доказів і встановлення осіб, причетних до кібершахрайства; способи, пов'язані з відчуженням права на житло, –

організаційні заходи спрямовані на перевірку законності правовстановлюючих документів, встановлення всіх власників та історії переходу права власності, допити нотаріусів, реєстраторів, свідків; способи, пов'язані з інвестиціями в будівництво нерухомих об'єктів, – організаційні заходи спрямовані на встановлення кількості потерпілих, аналіз фінансової документації забудовника, перевірку дозвільної документації на будівництво, допити керівництва будівельної компанії та інвесторів).

Особливу увагу приділено організації та плануванню розслідування на початковому етапі, оскільки саме на цій стадії слідчий аналізує первинну інформацію, приймає ключові процесуальні рішення щодо правової кваліфікації, формулює версії та ініціює першочергові СРД, а також вносить відомості до ЄРДР.

Виокремлено комплекс обставин, що підлягають встановленню під час розслідування шахрайства. Здійснено систематизацію типових слідчих ситуацій, які є характерними для організації розслідування шахрайства, визначено комплекс організаційних заходів для кожної з них.

Схарактеризовано особливості взаємодії слідчого з оперативними підрозділами НПУ, державними (органи місцевого самоврядування, Державна служба фінансового моніторингу, Державна інспекція архітектури та містобудування, установи Мін'юсту) та приватними (рієлторські й банківські установи, інтернет-провайдери, оператори мобільного зв'язку) структурами, громадськістю та медіа.

Проаналізовано проблемні аспекти застосування норм КПК України в провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості.

Визначено теоретичні основи розроблення та застосування тактичних операцій під час розслідування шахрайства. Зауважено, що тактичні операції є ефективним інструментом оптимізації слідчої діяльності, спрямованим на виконання комплексу тактичних завдань. Наведено перелік тактичних завдань, які необхідно вирішити під час розслідування шахрайства. Зокрема, ураховуючи різноманітність кримінально-правових формулювань, що

використовуються для кваліфікації шахрайства та ускладнюють його відмежування від суміжних правопорушень, першочерговим завданням є необхідність застосування комплексу тактичних дій на початковому етапі розслідування для виявлення ознак, які свідчать про наявність умислу на шахрайство в операціях з нерухомістю. Наведено комплекс заходів, спрямованих на встановлення умислу (верифікація добровільності передачі права на нерухомість; виявлення факту не усвідомлення потерпілим обманних дій; ідентифікація відсутності наміру виконання зобов'язань).

Сформовано тактичні завдання та заходи, спрямовані на встановлення всіх співучасників шахрайських дій, їх затримання, визначення їхніх конкретних ролей, виявлення корупційних зв'язків, що сприяють реалізації шахрайських схем.

Приділено увагу комплексу тактичних операцій, спрямованих на встановлення ознак незаконної забудови, отримання незаконних пільг щодо отримання житла, отримання незаконної компенсації щодо зруйнованого житла через бойові дії, використання фіктивних анкетних даних тощо.

Визначено організаційні заходи та конкретні дії, що становлять зміст кожної із запропонованих тактичних операцій.

Висвітлено предмет та організаційно-тактичні аспекти допиту потерпілих, свідків і підозрюваних, констатовано важливість глибокого розуміння слідчим ключових понять і правових засад діяльності державних та приватних установ, що супроводжують операції з нерухомістю. Визначено комплекс тактичних прийомів допиту з урахуванням лінії поведінки допитуваного та його процесуального статусу. Приділено увагу одночасному допиту двох або більше раніше допитаних осіб.

Наголошено, що набуття права власності на нерухомість є складним процесом, що включає оформлення значного обсягу документації в уповноважених установах. Для отримання доступу до цієї документації та інших матеріальних об'єктів, пов'язаних із незаконними діями у сфері нерухомості, застосовуються такі процесуальні механізми, як тимчасовий

доступ до речей і документів та обшук. Висвітлено особливості проведення обшуку й тимчасового доступу до речей і документів, а також сформовано перелік об'єктів, що підлягають вилученню в межах розслідування (документи про правочини, носії інформації (рукописні, друковані, електронні), матеріальні цінності, візуальні матеріали, спеціалізована література, аудіо- та відеозаписи, засоби маскування та підробки, засоби психологічного впливу на потерпілих).

Зазначено, що для забезпечення ефективної діяльності правоохоронних органів під час розслідування шахрайства необхідне глибоке розуміння можливостей застосування спеціальних знань. Найбільш поширеною формою використання спеціальних знань є проведення експертизи. Розкрито наукові підходи до визначення поняття та сутності судової експертизи.

На підставі аналізу матеріалів кримінальних проваджень щодо шахрайства у сфері нерухомості сформульовано висновок про те, що слідчі найчастіше ініціюють судово-почеркознавчу (46 %) і технічну (92 %) експертизи документів. Це зумовлено тим, що більшість таких шахрайств здійснюється з використанням різноманітних документів. У провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості здебільшого підробляють підписи потерпілих осіб або їх представників на бланках документів, які посвідчують факт відчуження нерухомого майна на користь третіх осіб. Тому основним завданням, яке вирішують шляхом проведення судової почеркознавчої експертизи, є підтвердження (або спростування) факту виконання підпису певною особою. Натомість встановлення способу, за допомогою якого було виготовлено певний документ, фактів і способу внесення змін до його змісту є завданням технічної експертизи документів.

Приділено увагу іншим експертизам, що проводяться під час розслідування шахрайства, з висвітленням організаційних, тактичних і процесуальних проблем їх проведення (комп'ютерно-технічна, будівельно-технічна, оціночно-будівельна, економічна, фототехнічна, портретна, експертиза відеозвукозапису).

Ключові слова: *шахрайство, нерухомість, житло, методика, досудове розслідування, криміналістична характеристика, кримінальне провадження, слідчі (розшукові) дії, НСРД, організація, взаємодія, криміналістична тактика, спеціаліст, тактичні операції, шахрай, шахрайські схеми.*

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

статті в наукових фахових виданнях України:

1. Тівоненко І. Ю. Особливості призначення судових експертиз у кримінальних провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості. *Право та державне управління*. 2022. № 3. С. 419–426.

2. Tivonenko I. Theoretical basis of formation of the methodology of investigation of fraud in the sphere of real estate. *Entrepreneurship, Economy and Law*. 2023. No. 9. P. 123–127.

3. Tivonenko I. Organizational and tactical features of interrogation during investigation of fraud in the sphere of real estate. *Entrepreneurship, Economy and Law*. 2024. No. 1. P. 88–92.

4. Тівоненко І. Ю. Проблеми процесуального забезпечення досудового розслідування шахрайства у сфері нерухомості. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2024. Вип. 6. С. 191–195.

статті в наукових періодичних виданнях інших держав:

5. Тівоненко І. Ю. Деякі аспекти щодо організації розслідування шахрайств у сфері нерухомості. *KELM (Knowledge, Education, Law, Management)*. 2023. № 7. P. 425–430.

праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

6. Тівоненко І. Ю. Проблемні питання початку досудового розслідування у кримінальних провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості. *Проблемні питання юридичної науки в контексті реформування правової системи України :* матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 19–20 жовт. 2022 р.). Київ : Наук.-дослід. ін-т публіч. права, 2022. С. 221–223.

7. Тівоненко І. Ю. Наукові диспути щодо ревізії та перевірки під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості. *Пріоритетні напрями розвитку юридичної науки в умовах сьогодення :* матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 13–14 берез. 2023 р.). Київ : Наук.-дослід. ін-т публіч. права, 2023. С. 231–233.

ANNOTATION

Tivonenko I. Y. Theoretical and practical foundations of the formation of a methodology for investigating fraud in the real estate sector. – *Qualifying research paper, manuscript.*

Dissertation for the scientific degree of the Candidate of Legal Sciences, specialty 12.00.09 – Criminal Process and Criminology; Forensic Examination; Operation Search Activity (081 – Law). – National Academy of Internal Affairs, Kyiv, 2025.

Based on the analysis of scientific approaches to understanding the essence and content of investigation methods for certain types of criminal offenses, the paper substantiates the principles of constructing a methodology for investigating fraud in the real estate sector and proposes its structure, which includes the following elements: 1) forensic characteristics of fraud; 2) features of the initiation of criminal proceedings; 3) organization and planning of the investigation; 4) tactics of conducting individual SRD, NSRD and other procedural actions; 5) application of special knowledge; 6) features of conducting tactical operations; 7) procedural support for the investigation of fraud in the real estate sector.

The genesis of the development of the real estate sector over the past 25 years is considered, with the stages of its development highlighted. A new stage of the formation of the real estate market in the period 2022-2025 is highlighted, characterized by the adaptation of the real estate market to the difficult conditions of wartime. In particular, in connection with the full-scale invasion of the Russian Federation into the territory of Ukraine, the real estate market in Ukraine demonstrates significant flexibility and the ability to adapt to the extremely difficult circumstances of wartime. This process includes the following components: 1) change in demand and supply (internal migration has led to an increase in demand for housing in the western and central regions of Ukraine, which are considered relatively safer, which has caused an increase in rental and

sale prices for real estate in these regions); 2) a decrease in demand in the war zone and frontline areas (in regions affected by the war, there is a significant drop in demand and prices for real estate due to risks and destruction); 3) a decrease in the volume of real estate construction (construction work in many regions during the war is suspended or slowed down due to security risks, logistical problems and lack of funding).

The emphasis is on the increase in online platforms and distance transactions, reorientation towards domestic demand (developers and realtors are forced to adapt their strategies to the needs of IDPs and those remaining in Ukraine), as well as the search for new investment opportunities in regions considered promising for post-war recovery.

An in-depth analysis of the opinions of scientists regarding the concept, essence and content of the forensic characteristics of fraud has been carried out. A detailed structuring of the elements of the forensic characteristics of fraud in the real estate sector has been carried out.

In particular, the subject of criminal encroachments is defined as real estate objects and property rights to them, as well as related financial assets and legal documentation. Particular attention is paid to fraudulent encroachments on the right of ownership of real estate of persons who died, went missing, or were forced to leave their homes as a result of hostilities.

It is noted that fraud, including in the real estate sector, does not exist outside of specific conditions and circumstances that determine its place and time and the situation as a whole. At the same time, the conditions of the martial law introduced in Ukraine significantly affect the time and place of fraud, generating new trends and exploiting the vulnerability of the situation.

The places of commission of fraudulent acts related to the conclusion of transactions in the real estate sector and construction activities are often localized in regions remote from active hostilities (Kirovohrad, Vinnytsia, Lviv, Zakarpattia, Khmelnytskyi regions and others), while fraud in the field of real estate rental, as well as illegal seizure of housing of temporarily absent persons, is concentrated in

front-line territories (Donetsk, Zaporizhia, Kherson, Kharkiv regions). At the same time, the virtual space of the Internet is becoming increasingly important as a place for fraud, where social networks are actively used to distribute false advertisements for the rental or sale of non-existent objects, as well as to collect funds and carry out phishing attacks.

The methods of preparation, direct commission and concealment of fraud in the real estate sector are highlighted and grouped. Particular attention is paid to methods of fraudulent actions in the conditions of martial law.

Scientific views and practical recommendations on the detection of material, ideal and digital traces are considered. In particular, ideal traces are mainly stored in the memory of witnesses, victims and other accomplices. Material traces in the commission of real estate fraud can be diverse and depend on the specific fraud scheme.

Particular attention is paid to digital traces localized on electronic media, in the memory of computer equipment, mobile communication devices, etc.

It is noted that during the period of hostilities, the most vulnerable categories of victims of fraud in the field of real estate are: internally displaced persons, who in conditions of urgent need for housing may become objects of fictitious rental or purchase offers from unscrupulous contractors; elderly people and citizens with an insufficient level of legal competence; persons who who, due to circumstances, are forced to carry out urgent real estate transactions; persons seeking to receive benefits or compensation for lost or damaged housing provided for by law, who may fall under the influence of fraudsters offering dubious brokerage services in exchange for part of the funds or illegal re-registration of property.

Based on socio-demographic, psychological, intellectual, professional and other characteristics, the characteristics of the fraudster, including members of criminal groups, are highlighted.

The scientific views of scientists regarding the concept, essence and content of «organization of investigation» are summarized, and its correlation with «planning of investigation» is determined. Based on the analysis of existing

approaches to determining the content of the organization and planning of an investigation, it has been proven that, despite the diversity of terminology, scientists unanimously interpret their essence, basic principles, goal, and ways of achieving it.

At the same time, the list of key organizational measures is determined primarily by the nature of the criminal offense committed, the investigative situation, and the stage of the investigation.

Considering the issue of organizing an investigation through the prism of real estate fraud, the following measures have been identified that may be included in its content, in particular: 1) analytical assessment of primary data to initiate criminal proceedings; 2) establishing legal qualifications; 3) formulating tactical goals; 4) determining circumstances to be proven; 5) identifying the current investigative situation with the determination of necessary procedural actions; 6) development of an investigation plan with the proposal of investigative versions, a list of actions, determination of deadlines and executors; 7) establishment of interagency cooperation with various entities to ensure a comprehensive investigation of fraud. In some cases, the question of international cooperation with competent authorities of foreign countries arises.

It is noted that the complex of procedural actions and investigative measures is formed depending on the investigative situation that has developed at a certain stage of the investigation. At the same time, a significant impact on the planning and scope of organizational measures is determined depending on the method of fraud (with the use of computer technologies – organizational measures aimed at recording electronic evidence and identifying persons involved in cyber fraud; methods related to the alienation of the right to housing – organizational measures aimed at verifying the legality of title documents, identifying all owners and the history of the transfer of ownership, questioning notaries, registrars, witnesses; methods related to investments in the construction of real estate – organizational measures aimed at establishing the number of victims, analyzing the developer's

financial documentation, checking construction permit documentation, questioning the management of the construction company and investors, etc.).

Particular attention is paid to the organization and planning of the investigation at the initial stage, since it is at this stage that the investigator analyzes primary information, makes key procedural decisions regarding legal qualification, formulates versions and initiates priority SRDs, and also enters information into the ERDR.

A set of circumstances to be established during a fraud investigation has been identified. A systematization of typical investigative situations that are characteristic of organizing a fraud investigation has been carried out, and a set of organizational measures for each of them has been determined.

The features of the investigator's interaction with operational units of the National Police, state (local government bodies, the State Financial Monitoring Service, the State Inspectorate for Architecture and Urban Planning, institutions of the Ministry of Justice) and private (real estate and banking institutions, Internet providers, mobile operators) structures, the public and the media are described.

The problematic aspects of the application of the norms of the Criminal Procedure Code of Ukraine in criminal proceedings regarding fraud in the real estate sector are analyzed.

The theoretical foundations of the development and application of tactical operations in the investigation of fraud are determined. It is emphasized that tactical operations are an effective tool for optimizing investigative activities, aimed at solving a complex of tactical tasks. A list of tactical tasks that must be solved during a fraud investigation is provided. In particular, given the variety of criminal law formulations used to qualify fraud and making it difficult to distinguish it from related offenses, the primary task is the need to apply a set of tactical actions at the initial stage of the investigation to identify signs indicating the presence of intent to commit fraud in real estate transactions.

A set of measures aimed at establishing intent is presented (verification of the voluntariness of the transfer of the right to real estate; identification of the fact

that the victim was unaware of fraudulent actions; identification of the lack of intention to fulfill obligations). Tactical tasks and measures have been formulated aimed at identifying all accomplices in fraudulent actions, detaining them, determining their specific roles, and identifying corruption ties that contribute to the implementation of fraudulent schemes.

Attention is paid to a complex of tactical operations aimed at identifying signs of illegal construction, obtaining illegal benefits for obtaining housing, obtaining illegal compensation for housing destroyed due to hostilities, using fictitious personal data, etc.

Organizational measures and specific actions that constitute the content of each of the proposed tactical operations are determined.

The subject and organizational and tactical aspects of the interrogation of victims, witnesses and suspects (including members of criminal groups) are highlighted, and the importance of a deep understanding by investigators of key concepts and legal principles of the activities of state and private institutions that accompany real estate transactions is emphasized. A set of tactical interrogation techniques is defined, taking into account the line of behavior of the interrogated person and his procedural status. Attention is paid to the simultaneous interrogation of two or more previously interrogated persons.

It was emphasized that acquiring ownership of real estate is a complex process that involves the preparation of a significant amount of documentation in authorized institutions. To gain access to this documentation and other material objects related to illegal activities in the real estate sector, procedural mechanisms such as temporary access to things and documents and search are used.

The features of conducting a search and temporary access to things and documents are highlighted, and a list of objects subject to seizure as part of the investigation is formed (documents on transactions, information carriers (manuscript, printed, electronic), material values, visual materials, specialized literature, audio and video recordings, means of disguise and forgery, means of psychological influence on victims).

The organizational and tactical features of the NSRD, which are used during the investigation of real estate fraud, are highlighted.

It is emphasized that to ensure the effective activity of law enforcement agencies during the investigation of fraud, a deep understanding of the possibilities of applying specialized knowledge is necessary. In the process of investigating fraud, the most common form of using specialized knowledge is conducting examinations. Scientific approaches to defining the concept and essence of forensic examination are revealed.

Based on the analysis of criminal proceedings regarding real estate fraud, it was concluded that investigators most often initiate forensic handwriting (46 %) and technical examination of documents (92 %). This is due to the fact that most of these frauds are carried out using various documents. In real estate fraud cases, fraudsters will most often forge the signatures of the victims or their representatives on the forms of documents that certify the alienation of real estate in favor of third parties. Therefore, the main task, which is solved by conducting a forensic handwriting examination, is to confirm (or refute) the fact of the signature being executed by a certain person. At the same time, establishing the method by which a particular document was produced, the facts and methods of making changes to its content is the task of technical examination of documents.

Attention is paid to other examinations conducted during fraud investigations, highlighting the organizational, tactical, and procedural problems of their conduct (computer-technical, construction-technical, evaluation-construction, economic, photographic, portrait, and video-audio recording examinations).

Keywords: fraud, real estate, housing, methodology, pre-trial investigation, forensic characteristics, criminal proceedings, investigative (search) actions, NSRD, organization, interaction, forensic tactics, specialist, tactical operations, fraudster, fraudulent schemes.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ……..21

ВСТУП……...22

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ МЕТОДИКИ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ…….32

1.1. Наукові засади формування методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості…….....32

1.2. Соціально-економічні та правові детермінанти криміналізації ринку нерухомості……40

1.3. Криміналістична характеристика як інформаційний інструментарій методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості……..……52

Висновки до розділу 1 …….....72

РОЗДІЛ 2. ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ…….75

2.1. Особливості організації розслідування шахрайства у сфері нерухомості……75

2.2. Проблеми процесуального забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості…..……97

Висновки до розділу 2…….....117

РОЗДІЛ 3. ТАКТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ…..…….121

3.1. Теоретичні та практичні засади побудови тактичних операцій……..…121

3.2. Організація і тактика проведення окремих слідчих (розшукових) та процесуальних дій…….....138

3.3. Особливості призначення судових експертиз……..164

Висновки до розділу 3…….180

ВИСНОВКИ……183

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ……...……194

ДОДАТКИ……...215

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ВПО	внутрішньо переміщена особа
ЄРДР	Єдиний реєстр досудових розслідувань
ЄС	Європейський Союз
КК України	Кримінальний кодекс України
КПК України	Кримінальний процесуальний кодекс України
МВС України	Міністерство внутрішніх справ України
МТСЗ	мобільний термінал системи зв’язку
НПУ	Національна поліція України
НСРД	негласна слідча (розшукова) дія
ОГ	організована група
ОЗГ	організована злочинна група
ОРЗ	оперативно-розшукові заходи
СОГ	слідчо-оперативна група
СРД	слідча (розшукова) дія
ЦК України	Цивільний кодекс України
ЦНАП	Центр надання адміністративних послуг

ВСТУП

Актуальність теми. Стаття 47 Конституції України визначає право на житло як одне з основних прав людини. Повномасштабне вторгнення російської федерації на територію України спричинило значне погіршення соціально-економічної ситуації всередині країни, суттєве збільшення кількості людей, які змушені були залишити власні домівки, а також внутрішньо переміщених осіб. Унаслідок військової агресії, розпочатої проти України, на її території зафіксовано систематичні деструкції об'єктів цивільної інфраструктури, зокрема житлового фонду, спричинені масштабними артилерійськими та ракетними обстрілами. Загальний обсяг прямих матеріальних збитків, завданих житловій і нежитловій нерухомості, іншим інфраструктурним елементам та товарно-матеріальним цінностям, станом на поточний період оцінюється на рівні понад 157 млрд доларів США. Дефіцит житла, особливо на територіях, віддалених від зони бойових дій, зумовив виникнення середовища для інтенсифікації шахрайських практик. Суб'єкти злочинної діяльності експлуатують когнітивні особливості громадян, такі як довірливість і недостатній рівень правової компетентності, з метою незаконного збагачення. Протиправні дії охоплюють пропозиції фіктивних договорів купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна, що базуються на верифіковано фальсифікованій документації, недостовірних даних та інструментах психологічного маніпулювання. Наслідком зазначених шахрайських маніпуляцій є відчуження в громадян права власності на житлові об'єкти, виникнення фінансових зобов'язань дебіторського характеру або ж регрес якісних характеристик їхніх житлових умов до неприйнятних параметрів.

Особливе занепокоєння в умовах дії воєнного стану викликає тенденція до зростання кількості шахрайських дій, пов'язаних із неправомірним використанням державних програм підтримки населення у сфері забезпечення житлом, зокрема «є-Оселя», «є-Відновлення», «Власний дім»,

«Субсидія на оренду житла для внутрішньо переміщених осіб» тощо. Дедалі більше фіксується випадків зловживання пільговими умовами отримання житла та незаконного присвоєння компенсаційних виплат, призначених для відшкодування збитків, завданих житловому фонду внаслідок активних бойових дій. Об’єктом шахрайських посягань слугують не лише приватні майнові права на нерухомість фізичних осіб, а й майно юридичних осіб, включаючи підприємства, установи та організації різних форм власності. Спостерігається експансія шахрайських практик у різноманітні сфери суспільного життя, а також їхня постійна еволюція, що корелює з темпами науково-технічного прогресу.

Згідно з даними статистичного обліку, наданими Офісом Генерального прокурора, шахрайство посідає домінуючу позицію в структурі загальної злочинності. Аналіз динаміки облікованих фактів шахрайства у сфері нерухомості демонструє невтішні показники. Так, 2019 року було зареєстровано 1430 випадків, причому повідомлення про підозру було вручено у 126 кримінальних провадженнях; 2020 року зафіксовано 1257 фактів із 133 врученими повідомленнями про підозру; 2021 року обліковано 839 випадків та 75 повідомлень про підозру; 2022 року – 779 випадків і 118 повідомлень про підозру; 2023 року – 1149 випадків та 218 повідомлень про підозру; 2024 року – 1042 випадки і 233 повідомлення про підозру. Натомість аналіз емпіричних даних, отриманих у результаті дослідження судово-слідчої практики, засвідчив, що шахрайство як кримінальне явище характеризується домінуванням інтелектуальної складової в механізмі його вчинення, високим ступенем організованості суб’єктів злочинної діяльності та значним рівнем латентності. Крім того, існує тенденція до неправильної кваліфікації шахрайських дій як суміжних правопорушень або до їхньої фактичної декриміналізації через інтерпретацію в межах цивільно-правових деліктних відносин. Унаслідок цього актуалізується потреба в розробленні та впровадженні ефективної методології розслідування шахрайства у сфері

нерухомості, ураховуючи чинні законодавчі норми та нагальні потреби правоохоронної діяльності в умовах сьогодення.

Методологічною основою дослідження слугували фундаментальні наукові праці провідних учених у галузі протидії злочинності, зокрема шахрайства, що характеризуються широким спектром охоплених питань і безпосередньою практичною значущістю. Вагомий внесок у розроблення теоретико-прикладних засад розслідування кримінальних правопорушень зробили такі вчені, як Л. І. Аркуша, В. П. Бахін, А. Ф. Волобуєв, С. В. Головкін, В. Г. Гончаренко, Ю. М. Грошевий, В. Г. Дрозд, Ю. О. Єрмаков, Н. І. Клименко, В. О. Коновалова, С. А. Мозоль, О. Л. Мусієнко, Т. В. Охрімчук, Т. А. Пазинич, М. А. Погорецький, Р. А. Сербин, Р. Л. Степанюк, О. В. Таран, О. С. Тарасенко, О. Ю. Татаров, В. В. Тіщенко, Л. Д. Удалова, М. С. Цуцкірідзе, К. О. Чаплинський, С. С. Чернявський, Ю. М. Чорноус, В. І. Шакун, А. В. Шевчишен, Д. О. Шумейко та ін.

Різні аспекти розслідування шахрайства у сфері нерухомості свого часу було висвітлено в наукових працях Д. М. Андрєєва, К. М. Бруссо, А. В. Вавриша, О. В. Коршуна, А. П. Запотоцького, С. С. Кузьменка, Н. О. Опанасенко, Н. В. Павлової, І. М. Попової, Д. А. Птушкіна, К. О. Чередник та ін. Попри значну теоретико-практичну цінність напрацювань зазначених учених, виникає потреба в комплексному дослідженні низки проблемних аспектів, а також упровадження правоохоронними інституціями системи ефективних заходів, спрямованих на протидію шахрайським діям у сфері нерухомості, зокрема з урахуванням специфіки запровадженого воєнного стану. Сукупність наведених обставин визначає актуальність окресленої наукової проблематики, її теоретичну та практичну значущість, а також обумовлює вибір напряму цього дисертаційного дослідження.

Зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами. Дисертацію виконано відповідно до положень Стратегії

національної безпеки України (Указ Президента України від 14 вересня 2020 р. № 392/2020), Національної економічної стратегії на період до 2030 року (постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2021 р. № 179), Стратегії боротьби з організованою злочинністю (розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 вересня 2020 р. № 1126-р), Порядку електронної інформаційної взаємодії Офісу Генерального прокурора та МВС України (спільний наказ Офісу Генерального прокурора та МВС України від 22 листопада 2021 р. № 371/846), тематики наукових досліджень і науково-технічних (експериментальних) розробок Міністерства освіти і науки на 2022–2026 роки (наказ МОН України від 3 лютого 2022 р. № 109), тематики наукових досліджень і науково-технічних (експериментальних) розробок на 2020–2024 роки (наказ МВС України від 11 червня 2020 р. № 454), Основних напрямів наукових досліджень Науково-дослідного інституту публічного права на 2021–2025 рр.

Мета і задачі дослідження. *Мета* дослідження полягає у вирішенні конкретного наукового завдання з розроблення теоретико-праксеологічних засад методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Комплексність мети та її багатоплановість обумовили необхідність вирішення таких *задач:*

– визначити сутність, джерела походження та зміст методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості;

– з’ясувати соціально-економічні та правові детермінанти криміналізації ринку нерухомості;

– встановити сутність, структуру й значення криміналістичної характеристики шахрайства та здійснити аналіз її структурних елементів;

– розкрити особливості організації та планування розслідування шахрайства у сфері нерухомості;

– висвітлити проблемні питання процесуального забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості;

– виокремити типові тактичні операції під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості;

– обґрунтувати організаційно-тактичні особливості проведення окремих слідчих (розшукових) і процесуальних дій;

– схарактеризувати специфіку призначення судових експертиз у кримінальному провадженні.

Об'єктом дослідження є кримінальні процесуальні відносини, що виникають і розвиваються в діяльності правоохоронних органів під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Предмет *дослідження* – теоретичні та практичні основи формування методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Методи дослідження. У процесі дослідження застосовано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів, вибір яких обумовлений специфікою об'єкта й предмета дослідження. *Діалектичний метод* слугував методологічною основою для аналізу юридичної природи протиправних діянь у сфері нерухомості. Для досягнення поставлених дослідницьких цілей використано широкий спектр наукових методів, серед яких особливе значення мав *порівняльно-правовий метод,* застосований для компаративного аналізу сфери нерухомості та відповідного нормативно-правового регулювання (підрозділ 1.1). *Історико-правовий метод* використано для дослідження соціально-економічних і правових детермінантів сфери нерухомості (підрозділ 1.2). На основі *функціонального методу* визначено ефективність проведення процесуальних дій і запропоновано напрями оптимізації слідчої практики (підрозділи 2.2, 1.2). *Формально-логічні методи* застосовано як інструмент для систематизації та аналізу досліджуваних матеріалів, включаючи кримінальні провадження, нормативно-правові акти й наукові публікації (підрозділи 1.2, 2.1, 2.2, розділ 3). За допомогою *системно-структурного методу* досліджено структуру криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомості, визначено її елементи та взаємозв'язки (підрозділ 3.1). У межах дослідження застосовано *соціологічні*

методи, зокрема анкетування працівників органів прокуратури, слідчих, оперативних та експертних підрозділів Національної поліції (розділи 1–3). *Документальний* і *статистичний* методи уможливили аналіз статистичних та емпіричних даних, релевантних предмету дослідження, а також виявлення недоліків у тактичному забезпеченні проведення СРД (розділи 1–3). На основі методу *синтезу* узагальнено отримані результати та сформульовано загальні висновки.

Емпіричну основу дослідження становили узагальнені дані оперативної, слідчої та судової практики за період 2016–2025 років. Проаналізовано матеріали 173 кримінальних проваджень з проблематики дослідження (Вінницька, Дніпропетровська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Хмельницька та Чернівецька області, м. Київ); дані офіційної статистичної звітності Офісу Генерального прокурора та МВС України за 2018–2025 рр.; зведені результати інтерв'ювання 183 працівників оперативних підрозділів і 195 слідчих НП України, 75 працівників органів прокуратури, 16 працівників Бюро економічної безпеки України та 98 працівників експертних установ МВС України. Під час дослідження використано власний досвід роботи в правоохоронних органах України.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дисертація є одним з перших у сучасній вітчизняній науці криміналістики комплексних досліджень, у якому на монографічному рівні висвітлено криміналістичну характеристику та організаційно-тактичні аспекти розслідування шахрайства у сфері нерухомості, у якому сформульовано низку наукових положень, висновків і рекомендацій, спрямованих на підвищення ефективності діяльності органів досудового розслідування НП України, що вирізняються науковою новизною та мають важливе теоретичне і практичне значення для науки криміналістики, теорії кримінального процесу та правозастосовної практики. До найсуттєвіших із них належать такі:

вперше:

– виявлено ключові фактори, що визначають спосіб шахрайства у сфері нерухомості та впливають на вибір місця й часу його вчинення, зокрема: наявність і розповсюдження програм із надання фінансової допомоги для відновлення житла, зруйнованого через бойові дії, або придбання житла на пільгових умовах іпотечного кредитування – «є-Оселя», «є-Відновлення», «Власний дім», «Субсидія на оренду житла для внутрішньо переміщених осіб»; зростання кількості внутрішньо переміщених осіб, які потребують термінового укладання угод із нерухомості; попит на нерухомість у регіонах України, що максимально віддалені від зони бойових дій (регіони центральної та західної частини України); збільшення кількості зниклих безвісти осіб, які є власниками нерухомості; наявність обтяжень або судових спорів щодо права власності на нерухомість, що створює сприятливі умови для незаконного заволодіння; наявність прогалин або колізій у законодавстві на період запровадженого воєнного стану; хаотичність надзвичайної ситуації, пов’язаної з воєнним станом, що ускладнює здійснення контролю за законністю укладання угод щодо нерухомості тощо;

– встановлено детермінуючий вплив чинників соціально-економічної, природної та техногенної природи, а також дії надзвичайного або воєнного стану на процес формування віктимогенних груп потерпілих, до яких віднесено: внутрішньо переміщених осіб; осіб похилого віку; осіб із недостатнім рівнем правової компетентності та психологічною вразливістю; учасників бойових дій і членів їхніх сімей; осіб, які втратили житло внаслідок збройної агресії, та ін.;

– запропоновано посилити кримінальну відповідальність за вчинення шахрайства в умовах воєнного чи надзвичайного стану шляхом виключення покарання у виді штрафу та збільшення строку позбавлення волі, виклавши п. 4 ст. 190 КК України в такій редакції: «Шахрайство, вчинене в умовах воєнного чи надзвичайного стану, що завдало значної шкоди потерпілому, карається позбавленням волі на строк від п’яти до восьми років»;

– визначено тактичні завдання, що постають перед правоохоронними органами під час розслідування шахрайських дій у сфері нерухомого майна в умовах запровадженого воєнного стану. На цій основі розроблено комплекс процесуальних заходів, спрямованих на їх вирішення, зокрема шляхом реалізації низки тактичних операцій;

удосконалено:

– характеристику способів учинення шахрайства у сфері нерухомості з аналізом раніше досліджених способів дій у цьому сегменті, а також з урахуванням особливостей запровадженого воєнного стану**;**

– систему ідентифікаційних ознак слідоутворення, що виникають під час учинення шахрайства у сфері нерухомості, яка інтегрує особливості цифрового документообігу й електронних транзакцій, та класифікацію осіб, причетних до вчинення шахрайських дій;

– рекомендації щодо розмежування цивільно-правових деліктів і кримінальних посягань на нерухоме майно громадян на початковому етапі досудового розслідування шахрайства, об’єктом якого є об’єкти нерухомості;

– науково-методичні засади організації та планування розслідування шахрайства, зокрема, розроблено новітні підходи до формування та верифікації слідчих версій, моделювання алгоритмів проведення СРД та інших процесуальних заходів з урахуванням специфіки конкретних слідчих ситуацій;

– організаційно-тактичні особливості проведення окремих процесуальних дій, включаючи обшук, огляд, тимчасовий доступ до речей і документів, допит, з метою оптимізації розслідування шахрайства у сфері нерухомості;

– положення щодо сучасних можливостей експертних досліджень під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості;

дістало подальший розвиток:

– уявлення про генезис становлення сфери нерухомості, на підставі чого визначено вплив низки чинників на процес криміналізації цього сегменту;

– розуміння структури та наукової сутності криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомості. Відповідно до її базових елементів, обґрунтовано наявність кореляційних залежностей між ними;

– дані щодо обстановки вчинення шахрайських дій у сфері нерухомого майна з урахуванням нормативно-правового регулювання правовідносин, що виникають під час встановлення, переходу та припинення права власності на нерухомість, а також просторово-часових, соціально-економічних, соціально-психологічних факторів й умов запровадженого воєнного стану;

– положення щодо оптимізації процедури ініціювання досудового розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна шляхом запровадження поглибленої оцінки первинних даних і прийняття обґрунтованого рішення про початок кримінального провадження;

– наукові положення та практичні рекомендації щодо проведення НСРД, пов’язаних із втручанням у приватне спілкування (спостереження за особою, річчю або місцем; обстеження публічно недоступних місць, житла чи іншого володіння особи; зняття інформації з електронних комунікаційних мереж та електронних інформаційних систем; аудіо-, відеоконтроль особи).

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що викладені й аргументовані в дисертації теоретичні положення, висновки та практичні рекомендації впроваджено та надалі може бути використано у:

– *законотворчій діяльності* – для вдосконалення законодавства у сфері нерухомості, зокрема формулювання пропозицій щодо внесення змін і доповнень до КК та КПК України;

– *науковій діяльності* – у контексті вдосконалення основ методики розслідування окремих видів кримінальних правопорушень;

– *освітньому процесі* – під час викладання навчальних дисциплін «Методика розслідування окремих видів кримінальних правопорушень»,

«Криміналістика», «Досудове розслідування», «Кримінальний процес», а також підготовки монографій, підручників і навчальних посібників;

– *правозастосовній діяльності* – для вдосконалення діяльності органів досудового розслідування та експертних підрозділів Національної поліції.

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення й висновки дисертації оприлюднено на міжнародних науково-практичних конференціях, серед яких: «Проблемні питання юридичної науки в контексті реформування правової системи України» (м. Київ, 2022 р.), «Пріоритетні напрями розвитку юридичної науки в умовах сьогодення» (м. Київ, 2023 р.).

Публікації. Основні положення та результати дисертації викладено в семи наукових публікаціях, серед яких чотири – статті у виданнях, включених МОН України до переліку наукових фахових видань з юридичних наук, одна – у закордонному юридичному виданні, дві – тези доповідей у збірниках матеріалів міжнародних науково-практичних конференцій.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається з основної частини (вступу, трьох розділів, що містять вісім підрозділів, висновків), списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації становить 232 сторінки, з яких 193 сторінки основного тексту. Список використаних джерел налічує 172 найменування і займає 21 сторінку, 3 додатки викладено на 15 сторінках.

РОЗДІЛ 1
ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ МЕТОДИКИ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

1.1. Наукові засади формування методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості

З'ясування сутності, джерел походження, сфери реалізації та функціонального призначення певної криміналістичної категорії безпосередньо залежить від чітко сформульованого в науці визначення її поняття. Це аксіоматичне твердження цілком стосується і криміналістичних методик, що сформувалися внаслідок інтеграції та диференціації наукових знань й об'єднують передові досягнення криміналістичної техніки і тактики, що надані відповідно до оптимальної організації розслідування злочинів та судового розгляду певних категорій кримінальних проваджень [35, с. 202].

Для розроблення концептуальних основ формування окремої криміналістичної методики розглядуваних кримінальних правопорушень важливе значення має з'ясування її структури. У зв'язку із цим слід зауважити, що в криміналістиці немає одностайного підходу до розуміння типової структури окремих криміналістичних методик, що не сприяє підвищенню ефективності розслідування окремих видів і груп кримінальних правопорушень. У науковій літературі представлено різні погляди на структуру криміналістичної методики. Одні науковці пропонують лаконічну структуру, що містить лише основні елементи, а інколи певні блоки таких елементів, інші обґрунтовують потребу у використанні деталізованих структур [166, с. 452].

У цьому контексті В. М. Шевчук пропонує таку структуру окремої криміналістичної методики розслідування кримінальних правопорушень:

1) криміналістична характеристика кримінального правопорушення;

2) обставини, що підлягають з’ясуванню;

3) особливості виявлення ознак кримінального правопорушення та початку кримінального провадження;

4) типові слідчі ситуації початкового етапу розслідування і програма дій слідчого щодо їх вирішення;

5) типові слідчі ситуації наступного етапу розслідування та програма дій слідчого щодо їх вирішення;

6) організація і планування розслідування;

7) взаємодія слідчого з іншими суб’єктами кримінального провадження;

8) особливості тактики провадження окремих слідчих (розшукових) дій, негласних слідчих (розшукових) дій та забезпечувальних заходів;

9) засоби криміналістичної профілактики під час розслідування таких кримінальних правопорушень [166, с. 453].

Водночас В. В. Тіщенко структурою окремих методик розслідування пропонує охопити такі елементи:

1) криміналістичну класифікацію злочинів конкретної категорії;

2) криміналістичну характеристику таких злочинів;

3) обставини, що підлягають установленню;

4) особливості початкового етапу розслідування і типові вихідні слідчі ситуації;

5) типові стратегічні й тактичні завдання та слідчі версії на початковому етапі розслідування; типові програми розслідування, що містять засоби й методи виконання поставлених завдань і перевірки версій, форми взаємодії з оперативними підрозділами;

6) типові слідчі ситуації та програми розслідування на його наступному й завершальному етапах;

7) організаційно-тактичні й техніко-криміналістичні особливості проведення слідчих дій і тактичних операцій у розслідуванні злочинів відповідної категорії [147, с. 352].

Посилаючись на постійні зміни в законодавстві України щодо правового регулювання сфери нерухомості й угод з нею, а також реформування правоохоронної системи, В. С. Березняк своєю чергою вбачає необхідність у розробленні комплексної методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, до якої мають увійти такі елементи:

– криміналістична характеристика;

– особливості початку кримінального провадження;

– обставини, що підлягають встановленню в кримінальному провадженні;

– типові слідчі ситуації розслідування;

– особливості проведення початкових СРД, НСРД й інших заходів;

– особливості проведення подальших СРД, НСРД та інших заходів;

– особливості проведення тактичних операцій;

– особливості використання спеціальних знань;

– профілактична діяльність;

– діяльність з подолання протидії розслідуванню;

– особливості діяльності уповноваженої особи на завершальному етапі розслідування [6, с. 32].

У деяких методиках учені іноді пропонують спрощену схему: криміналістична характеристика злочинів – планування розслідування – початкові слідчі дії – подальші слідчі дії. Другий підхід у викладенні окремих методик розслідування містить більшу кількість елементів і може мати, наприклад, такий вигляд: криміналістична характеристика злочинів – типові слідчі ситуації та версії – тактичні завдання розслідування і відповідні слідчі дії тощо. Подеколи може бути застосовано як перший, так і другий підходи під час викладення різних методик розслідування. Тобто напрямом удосконалення методик розслідування злочинів є використання ситуаційного підходу з визначенням типових завдань і засобів їх виконання (слідчих дій та оперативно-розшукових заходів). З-поміж різних підходів до структури

окремої криміналістичної методики можна виокремити пропозиції й щодо наявності в її змісті тактичних операцій [44, с. 215; 94, с. 137].

Досліджуючи різні погляди щодо елементів окремої криміналістичної методики, В. М. Шевчук доходить обґрунтованого висновку, що її структура і зміст мають:

1) бути розраховані на її адаптацію до конкретних умов розслідування та судового розгляду матеріалів кримінальних проваджень, тобто розроблені з огляду на класифікаційний рівень методики;

2) бути орієнтованими на врахування всіх виявлених криміналістичних особливостей окремих різновидів кримінальних правопорушень, тобто враховувати дані їх криміналістичної характеристики;

3) ураховувати коло обставин, які підлягають установленню в процесі розслідування певного виду (групи) кримінальних правопорушень і судового розгляду;

4) відображати ситуаційність й етапність цього процесу, ті завдання, які виконують на кожному його етапі, особливості цих етапів;

5) ураховувати алгоритмічність, програмування та системність специфіки тактики проведення слідчих (розшукових), негласних слідчих (розшукових) дій, зумовлених тактичними завданнями розслідування і судового розгляду;

6) бути орієнтовані на сфери її реалізації;

7) передбачати як невіддільну складову розроблення методико-криміналістичних рекомендацій щодо особливостей тактики негласних слідчих (розшукових) дій;

8) ураховувати розроблення заходів криміналістичної профілактики кримінальних правопорушень, яка має розробляти відповідні методико-криміналістичні рекомендації профілактичної спрямованості, що є перспективним напрямом наукових пошуків у цій царині [165, с. 259].

Тому, на нашу думку, не слід перевантажувати структуру окремої криміналістичної методики розслідування, а до методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості віднести такі елементи:

– криміналістичну характеристику кримінального правопорушення;

– особливості початку кримінального провадження;

– організацію та планування розслідування;

– особливості тактики провадження окремих слідчих (розшукових) та інших дій, негласних слідчих (розшукових) дій;

– особливості застосування спеціальних знань;

– особливості проведення тактичних операцій [165].

У контексті окресленої проблематики слід зауважити, що чимало науковців пропонує включати в структуру криміналістичної методики окремі рекомендації з питань кримінального права, кримінального процесу, теорії ОРД тощо. Як результат таких пропозицій у структурі окремих криміналістичних методик розглядають деякі питання кримінально-правової кваліфікації злочинів, а також кримінально-правової, кримінологічної або кримінально-процесуальної характеристик злочинів [165, с. 256]. На важливій ролі кримінального процесуального права як правової основи методики розслідування кримінальних правопорушень акцентує і В. О. Маркусь [84, с. 388]. Кримінальний процесуальний кодекс, слушно зауважує Т. Воліков, встановлює загальний процесуальний порядок розслідування та зумовлює передбачену криміналістичними методиками його періодизацію і частково планування досудового слідства. Кримінально-процесуальний закон пропонує вичерпний перелік слідчих (розшукових) дій, за допомогою яких здійснюють доказування. Природно, що під час розроблення окремих криміналістичних методик алгоритми розслідування слід наповнювати лише тими діями, що регламентовані законом [22, с. 262]. Поділяючи цю позицію, вважаємо доцільним до методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості віднести й такий елемент, як процесуальне забезпечення розслідування цієї категорії кримінальних правопорушень.

Як самостійну складову питання формування криміналістичних методик та окремий об’єкт наукового аналізу останніми роками вчені-криміналісти виокремлюють також питання їх джерел. Проте в науковій літературі немає єдиного підходу до переліку, змісту й системи таких джерел [24, с. 200].

Зокрема, В. І. Цимбалюк та І. І. Пелешок основними джерелами криміналістичних методик вважають: право, судову, слідчу, оперативно-розшукову й експертну практику та положення науки [156, с. 228]. Водночас Т. В. Варфоломеєва, В. Г. Гончаренко, В. І. Бояров головними джерелами криміналістичної методики визначають наукові положення теорії криміналістики й дані інших наук; результати узагальнення досвіду слідчої практики та практики судового розгляду кримінальних проваджень; норми окремих законодавчих й інших нормативних актів [65, с. 362].

В. Ю. Шепітько джерела формування криміналістичних методик поділяє на правові (кримінально-правові, кримінологічні та кримінально-процесуальні дані) й інформаційні (наукові положення теорії криміналістики, дані інших наук, результати узагальненого досвіду судово-слідчих органів) [62, с. 271]. Як вихідні носії інформації для якісного розроблення методичних рекомендацій з розслідування злочинів визначає такі джерела Р. Л. Степанюк [135, с. 142].

Якщо проаналізувати позиції науковців, а також урахувати сутність цього розділу криміналістики, то простежується такий перелік джерел формування криміналістичних методик:

1) кримінальна (злочинна) діяльність (узагальнення результатів вивчення механізму учинення злочинів певних видів і груп);

2) судово-слідча й експертна практика (узагальнення результатів вивчення матеріалів кримінальних проваджень та аналіз слідчо-прокурорської, судової та експертної практики);

3) нормативно-правові акти (положення кримінального і кримінального процесуального законодавства, положення інших галузей права, підзаконні нормативно-правові акти уповноважених правоохоронних органів тощо);

4) положення теорії криміналістики, судової експертології, судової медицини та психіатрії (загальні засади, положення криміналістичної техніки, тактики й методики, наявні методики розслідування окремих видів злочинів, теоретичні положення судової експертології, судової медицини та психіатрії тощо);

5) дані з відповідних криміналістичних обліків та інформація з інших баз даних (інформаційних систем);

6) положення окремих наук і галузей знань (положення кримінології, психології, соціології, теорії управління, наукової організації праці тощо);

7) додаткові інформаційні джерела (акти (рекомендації) міжнародних організацій правоохоронної спрямованості, наукові праці, аналіз та узагальнення закордонного досвіду розслідування кримінальних правопорушень, довідкові й статистичні дані тощо). Загалом цей перелік охоплює майже весь спектр інформаційних джерел криміналістичної методики, презентуючи основні об’єкти (джерела), звідки криміналістика може черпати певні знання (дані, інформацію, фактичний матеріал) для аналізу, узагальнення та опрацювання у формі відповідних теоретичних положень і практичних рекомендацій [24, с. 204].

З огляду на зазначене, до джерел криміналістичної методики деякі вчені відносять також злочинну діяльність [63, с. 7], однак такий підхід не поділяють інші дослідники [22, с. 263].

Натомість, аргументуючи недоцільність визнання злочинної діяльності об’єктом дослідження криміналістичної методики, Т. Воліков одночасно застерігає, що не можна ігнорувати наявний зв’язок між діяльністю з розслідування кримінальних правопорушень і злочинною діяльністю. Практичні прийоми, засоби й методи, які застосовують суб’єкти розслідування, узагальнюють науковці, удосконалюючи наявні та

розробляючи нові засоби. Усі наукові розробки в цьому напрямі вивчають злочинці, які зі свого боку розробляють нові засоби та методи приховування, фальсифікації слідів злочину й інші форми протидії розслідуванню [22, с. 261]. Тому слід реагувати на вияви злочинців.

Отже, формування методик розслідування кримінальних правопорушень ґрунтується на комплексній системі джерел, що містять криміналістично значущу інформацію. Ці джерела вирізняються внутрішньою взаємопов'язаністю та узгодженістю, що зумовлює необхідність їх системного та комплексного дослідження. Методологічно обґрунтованим і перспективним є підхід, що передбачає виокремлення типових груп інформаційних джерел, об'єднаних за ознаками однорідності або схожості змісту. Такий підхід дає змогу систематизувати та презентувати вичерпний спектр джерел, які використовують під час розроблення методики розслідування кримінальних правопорушень, зокрема шахрайства у сфері нерухомості. Утім без пізнання особливостей злочинної діяльності, способів протиправних дій, факторів, які позначаються на динаміці таких дій тощо, сформувати ефективні рекомендації з розслідування неможливо. Передусім це стосується й побудови методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості, де вивчення злочинності на ринку нерухомості відіграє важливу роль. Значущим для побудови такої методики є й вивчення особливостей функціонування ринку нерухомості та виявлення факторів, які сприяють його кримінальзації.

1.2. Соціально-економічні та правові детермінанти криміналізації ринку нерухомості

Детермінація злочинності – це сукупність явищ, процесів, фактів, виявів, з якими вона пов'язана та якими вона обумовлена. Тому важливо з'ясувати, які саме криміногенні фактори позначаються на злочинності в певній сфері [38, с. 184]. У цьому контексті А. І. Мурадлі й В. Д. Пчолкін також обстоюють думку, що для правильного розуміння природи й сутності економічних злочинів та їх детермінант необхідно науково осмислити та вивчити механізм дії криміногенних факторів, установити взаємозв'язок злочинних дій конкретних осіб з особливостями функціонування ринкового механізму в певній сфері [88, с. 102].

Аналіз літературних джерел засвідчує, що здебільшого детермінантами кримінальних правопорушень економічної спрямованості вчені вважають: недосконаліть законодавства; відсутність належного контролю за діяльністю бюрократичного апарату; низький рівень заробітної плати; розрив економічних зв'язків; зростання рівня організованої злочинності; високі ставки оподаткування; недосконаліть системи правового регулювання господарської діяльності; зубожіння населення; розшарування суспільства на соціальні класи; політичну нестабільність; недостатнє бюджетне фінансування; недосконаліть системи державного контролю за підприємницькою діяльністю тощо [13, с. 68].

Дослідження злочинності у сфері нерухомого майна В. М. Дрьомін також рекомендує здійснювати в межах інституціональної теорії криміналізації суспільства та виявляти фактори, що детермінують цю галузь. Водночас злочинність у сфері нерухомості вчений тлумачить як різновид кримінальної практики, яка реалізує себе в конкретній діяльності, у цьому випадку – у злочинній діяльності у сфері нерухомості [31].

Сучасна фінансова система держави чутлива до соціально-економічних трансформацій [169], а ринок нерухомості посідає важливе місце в ринковій

системі, де він тісно пов’язаний з ринком фінансових активів, ринком праці і, безумовно, іпотечним ринком [12, с. 41]. Ринок нерухомості за роки незалежності досягнув високого рівня розвитку й становив визначальну частку національного багатства держави. Зазначене зумовлено тим, що за своєю суттю нерухомість є однією з головних потреб людини й найвищою економічною цінністю для більшості громадян України. Ринок нерухомості обґрунтовано визнають одним з головних елементів національної ринкової економіки. Він тісно взаємодіє з іншими секторами фінансового ринку, а саме: з ринками капіталу, цінних паперів, інвестиційних ресурсів тощо [29, с. 588].

У питаннях, пов’язаних із незаконним виникненням, переходом і припиненням права власності іншої особи, визначення приналежності об’єкта посягання до нерухомого майна має неабияке значення [121]. Зокрема, у загальному значенні, залежно від способу використання об’єктів нерухомого майна, здебільшого виокремлюють ринки споживчої нерухомості, виробничої нерухомості, комерційної нерухомості, дохідної нерухомості, інвестиційної нерухомості. Натомість О. В. Дикий зазначає, що така класифікація є недосконалою та не цілком відображає специфіку ринку нерухомого майна. Адекватним сучасним реаліям ученому видається такий поділ ринку нерухомості: ринок землі; ринок житлової нерухомості (первинний, вторинний). Ринок нежитлової нерухомості своєю чергою можна розділити на: ринок комерційної промислової нерухомості; ринок комерційної непромислової нерухомості; інші види нерухомості [29, с. 589].

Формування ринку нерухомості в Україні, вважає С. Фесак, вирізняється нерівномірним розвитком його сегментів, недосконалістю законодавчої бази, низькою платоспроможністю громадян. Залишається чимало нерозв’язаних проблем, пов’язаних зі здійсненням операцій з нерухомим майном і захистом прав громадян на ринку нерухомості. Значні обсяги готівкових коштів на ньому приваблюють шахраїв і злочинців. Не намагається підвищити рівень безпеки своїх громадян під час проведення

трансакцій об’єктів нерухомості й держава. Водночас чимало громадян, не маючи достатніх юридичних знань, досвіду й потребуючи відповідних послуг, покладаються на різні комерційні структури та приватних осіб, професійний статус яких не визначено [153, с. 151].

У цьому напрямі А. В. Сорочан у дисертаційному дослідженні аналізує динаміку розвитку ринку нерухомості й доходить висновків, що він, як і решта сегментів економіки, має циклічний характер і передбачає декілька етапів, які охоплюють періоди спаду та підйому:

– перший етап (1992–2000) – адаптація ринку нерухомості до нових умов і перебудова будівельної галузі;

– другий етап (2000–2008) – стрімке збільшення кількості цивільно-правових угод щодо нерухомості й значні масштаби будівельної індустрії;

– третій етап (2008–2011) – зниження показників щодо будівництва й уведення об’єктів до експлуатації та кількості угод на вторинному ринку нерухомості;

– четвертий етап (2012–2014) – підвищення попиту на первинному ринку нерухомості й надання переваги щодо придбання громадянами житла в новобудовах, зростання обсягів будівництва об’єктів комерційної нерухомості;

– п’ятий етап (2012–2014) – період низки невдалих законодавчих реформ і початку подій на сході країни, унаслідок цього – зниження обсягів продажу на ринку нерухомості;

– шостий етап (2015–2019) – тенденції розвитку будівельного (первинного) ринку України, прогресивне щорічне зростання обсягів будівництва. У межах кожного етапу є фази, пов’язані з певними факторами, які закономірно спричиняють циклічні коливання та змінюють динаміку на первинному ринку нерухомості. Змінюється і криміногенна ситуація, адже саме в періоди активного будівництва й економічного підйому підвищується активність залучення інвестицій від вкладників на первинному ринку нерухомості, а отже, збільшується кількість шахрайств [133, с. 16; 134].

Утім слід зазначити, що у зв’язку з повномасштабним вторгненням рф на територію України ринок нерухомості демонструє гнучкість і здатність пристосовуватися до надзвичайно складних обставин воєнного стану, хоча ці процеси супроводжуються істотними змінами в структурі попиту, пропозиції та цін.

Цей процес охоплює кілька ключових аспектів:

1) зміна попиту та пропозиції. Зокрема, внутрішня міграція призвела до підвищення попиту на житло в західних і центральних регіонах України, які вважають порівняно безпечнішими. Це своєю чергою спричинило зростання цін на оренду та продаж нерухомості в цих областях;

2) зниження попиту в зоні бойових дій та прифронтових територіях. Зокрема, у регіонах, що постраждали від війни, спостерігається значне зниження попиту й цін на нерухомість через ризики та руйнування;

3) зменшення нової пропозиції. Зокрема, будівельні роботи в низці регіонів під час війни призупинено або сповільнилися через безпекові ризики, логістичні проблеми й відсутність фінансування.

Слід зазначити і про адаптацію учасників ринку, що полягає в збільшенні кількості онлайн-платформ та дистанційних угод, переорієнтацію на внутрішній попит (забудовники й рієлтори змушені адаптувати свої стратегії до потреб ВПО, тих, хто залишається в Україні), а також пошуку нових інвестиційних можливостей у регіонах, які вважають перспективними для відновлення після війни.

З огляду на зазначене, можна виокремити черговий етап становлення ринку нерухомості (2022–2025), що вирізняється адаптацією ринку нерухомості до складних умов воєнного стану.

Учені слушно зауважують, що ринок нерухомості, який традиційно розглядають як стабільне й надійне інвестування, під час війни постав перед безпрецедентними викликами. Зруйновані міста, вимушена міграція мільйонів людей, нестабільна економічна ситуація – усе це створює складнощі для цього сектору. Попри це, ринок нерухомості продовжує

функціонувати, демонструючи динаміку й адаптацію до нових умов. Як і будь-яка інша сфера ділової активності, ринок нерухомості залежить від низки детермінантів, найважливішими з яких є події на фронті й економічна ситуація в країні. Також наявний чинник впливу віддаленого формату роботи, що безпосередньо позначається на розвитку комерційної нерухомості. Держава також впливає на ринок нерухомості, адже в Україні діють такі програми, як «є-Оселя» та «є-Відновлення». Стабільне фінансування цих програм може пожвавити ситуацію на ринку [89].

Водночас програми «є-Оселя» та «є-Відновлення» було створено для допомоги українцям у забезпеченні житлом, проте, на жаль, є ризики шахрайських дій, пов’язаних з їх використанням. Серед їх детермінантів слід виокремити:

– маніпулювання з оцінюванням збитків, зокрема, шахраї можуть намагатися збільшити суму компенсації, подаючи неправдиві дані про пошкодження майна або фальсифікуючи документи;

– отримання компенсації за вже відремонтоване майно;

– оформлення компенсації на будинки, які було зруйновано до повномасштабного вторгнення;

– купівля пошкодженого житла за низькими цінами, щоб потім отримати за нього компенсацію за програмою «є-Відновлення»;

– фальсифікація документів, що підтверджують право на участь у програмі «є-Оселя», наприклад, довідки про доходи або статус ВПО;

– змова між позичальниками та продавцями нерухомості з метою завищення вартості житла й отримання більшої суми кредиту тощо.

Слід зауважити, що під час війни нижчими цінами приваблює вторинний ринок нерухомості.

За офіційними статистичними даними, упродовж 2023 року вторинний ринок нерухомості в Україні демонстрував динамічну зміну. Збільшення пропозиції квартир на продаж, передусім у Київській області,

супроводжувалося підвищенням попиту. Ціни на житло за рік у середньому підвищилися на 6 %. Найвідчутніше підвищення цін зафіксовано в Закарпатській області (на 43 %), натомість у Київській області ціни на однокімнатні квартири, навпаки, знизилися на 5 % [89].

Передання прав на вторинному ринку житла також не завжди є законною, його можуть здійснювати всупереч інтересам власника нерухомості, із застосуванням обману та зловживання довірою, що кваліфікують за нормами кримінального права України [100].

Через удосконалення шахрайських схем у сфері нерухомого майна, зауважують О. Кушнарьова та В. Конопельський, рівень злочинності у сфері нерухомого майна залишається високим, що ставить під загрозу зниження ризиків під час укладання угод з нерухомістю [72, с. 114; 71]. На думку О. В. Дикого, кримінальні аспекти нерухомості є частиною загальної проблеми – організованої злочинності. Зазначене зумовлено насамперед тим, що злочинні дії в цій сфері здебільшого вчиняють стійкі злочинні групи, які мають достатньо повну інформацію про осіб, вимушених під впливом певних обставин змінювати свої житлові умови. Злочинність з нерухомим майном є однією з найнебезпечніших, оскільки групи осіб, які їх вчинюють, найбільш стійкі, їм притаманні всі ознаки організованих злочинних груп: внутрішня структурованість, ієрархічність, чіткий розподіл функцій. Водночас злочини у сфері ринку нерухомості вчиняють і представники інших, зовні благонадійних прошарків суспільства, що дає підстави стверджувати, що злочинність у цій сфері в нашій країні стала способом життя. Крім того, злочинності у сфері ринку нерухомості притаманна висока латентність, що вкрай небезпечно, оскільки потерпілі не можуть відновити свої порушені права, а в деяких випадках залишаються без засобів для виживання. Кримінологи стверджують, що штучна латентність перевищує масштаби зареєстрованої злочинності не менше ніж у сім разів. Реальною стає загроза латентної віктимізації населення, коли жертви злочинів масово не

звертаються до правоохоронних органів у зв’язку з втратою до них довіри [29, с. 590].

До закономірних ознак, які визначають криміногенну ситуацію у сфері нерухомості на вторинному ринку, учені відносять:

– наявність житла, що знаходиться у власності соціально не захищених громадян, їх правову необізнаність;

– можливість отримання високого прибутку від продажу нерухомості, яка була придбана незаконним шляхом;

– сприяння вчиненню шахрайства з боку правоохоронних органів і державних осіб, які супроводжують правочини щодо нерухомості;

– наявність у чинному законодавстві прогалин щодо здійснення правочинів із житлом, які використовують злочинці [96, с. 16].

Крім окреслених вище ознак, можна виокремити й такі:

– складний механізм здійснення правочину щодо відчуження приватного житла, що ускладнює вчинення незаконних дій однією особою, у зв’язку з цим шахрайське посягання на приватне житло здійснюють здебільшого в складі групи;

– вчинення шахрайства під виглядом законних правочинів, унаслідок чого постає проблема відмежування цивільно-правових відносин від кримінально караних діянь;

– переважна більшість шахрайських посягань на житло, що належить соціально не захищеним і юридично не обізнаним верствам населення;

– активне використання підроблених документів, печаток, штампів під час укладення угод щодо житла;

– постійне вдосконалення злочинцями різноманітних способів заволодіння житлом громадян;

– учинення шахрайських дій у різних державних і приватних установах, що зумовлено встановленим законодавством порядком здійснення правочинів щодо житла [5; 96, с. 17].

Нові обставини війни позначилися і на розвитку будівельної галузі (первинний ринок нерухомості). Істотне підвищення валютних курсів і високий рівень інфляції призвели до суттєвого зниження купівельної спроможності домогосподарств, натомість ескалація собівартості будівельних робіт обумовила дефіцит фінансових ресурсів для подальшої реалізації більшості девелоперських проєктів, передусім на преімплементаційній стадії. Додатковим дестабілізаційним фактором став дефіцит будівельних матеріалів й ускладнення логістичних ланцюгів, що спричинено руйнуванням частини промислової інфраструктури. В умовах воєнної агресії будівельні компанії постали перед необхідністю адаптації виробничих процесів до режимів планових відключень електроенергії або впровадження автономних систем енергозабезпечення. Для низки девелоперів стратегічно доцільним виявилося тимчасове призупинення будівельної діяльності, що також мало негативний вплив на динаміку обсягів будівництва. Однак найвагомішою детермінантою рецесії на ринку нерухомості різних регіонів стали систематичні ракетно-артилерійські обстріли [151]. За даними Київської школи економіки KSE Institute, сума прямих збитків, завданих житловому фонду України внаслідок повномасштабної війни, становить понад 54 млрд доларів США. Зокрема, найбільше постраждали об’єкти нерухомості, а саме багатоквартирні будинки, в Донецькій, Луганській, Харківській, Київській, Миколаївській та Чернігівській областях [37].

Водночас з метою відновлення житлового будівництва та його подальшого розвитку держава вживає таких заходів підтримки:

– інституційна підтримка для розв’язання проблем розвитку житлової політики держави – стейкхолдером на національному рівні стало Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України;

– житло для ВПО – придбання квартир через Державний фонд молодіжного кредитування з подальшим переданням у найм особам, у яких пошкоджено чи зруйновано житло, на пільгових умовах з вимогою оплати

комунальних платежів; пільгова іпотека від німецького банку розвитку KFW за умовами грантодавця;

– залучення міжнародної допомоги від волонтерських, будівельних та інших організацій, від ЄС та НЕФКО, меценатів, пожертви тощо; Fast Recovery plan (будівництво з нуля, викуп готових квартир у забудовників у порівняно безпечних областях України);

– прийнято Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 23 лютого 2023 року № 2923-IX;

– «є-Відновлення» – державна програма із забезпечення житлом громадян, чию оселю було пошкоджено або знищено внаслідок збройної агресії рф, компенсації за житло, що не підлягає відновленню; розміщене на неокупованій території та не в зоні активних бойових дій через портал «Дія»;

– програма «Доступна іпотека;

– ініціатива із залучення інвестицій за допомогою платформи «Advantage Ukraine» й інвестиційне меню можливостей;

– «є-Оселя» – державна програма, за якою передбачено пільгове кредитування житла під 7 % для ветеранів війни та членів їхніх сімей, ВПО й учасників бойових дій, громадян, які не мають власного житла;

– спрощення дозвільних процедур у будівництві в умовах воєнного стану, зокрема дозволено здійснювати будівництво індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище ніж з двох поверхів без отримання будівельного паспорта забудови земельної ділянки; дозволено перенесення строків виконання окремих видів робіт з оздоблення фасадів і благоустрою території (крім транспортних проїздів, пішохідних комунікацій), у разі ненадання містобудівних умов й обмежень забудови

земельної ділянки у визначений законодавством строк, проєктування об’єкта будівництва здійснюватимуть без отримання містобудівних вимог й обмежень за умови дотримання містобудівної документації на місцевому рівні та обмежень щодо використання земель, визначених законодавством про охорону культурної спадщини;

– бюджетна програма 2023 року «Проєктування, будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, модернізація, реставрація, придбання та облаштування незалежно від форми власності об’єктів інфраструктури, рухомого та нерухомого майна, житлової нерухомості, в тому числі пошкоджених внаслідок збройної агресії, з метою відновлення цілісності і стійкості окремих галузей життєдіяльності суспільства, а також фінансове забезпечення заходів із забезпечення безпеки дорожнього руху» за рахунок коштів Державного дорожнього фонду;

– е-сервіс захисту громадян, які інвестували в будівництво житла, в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва [127, с. 201–202].

Натомість під час воєнної агресії спостерігається активізація шахрайських схем, спрямованих на зловживання зазначеними державними й міжнародними програмами з надання та відновлення житла.

Істотних змін в Україні протягом війни зазнав і ринок оренди. Головною причиною стрімкого подорожчання оренди є масова внутрішня міграція. Мільйони українців, які вимушені були залишити свої домівки через бойові дії, шукали притулку в порівняно безпечних західних регіонах. Під час вибору житла для оренди керуються кількома факторами: безпечність регіону, економічна привабливість, наявність пропозицій на ринку праці, інфраструктура в районі, можливості для бізнесу тощо. Упродовж трьох років війни, стверджують І. Б. Назаркевич, А. Р. Дуб і Р. В. Західний, чинниками, що позначилися на підвищенні цін на оренду нерухомості в Україні, є: інфляція, зменшення кількості пропозицій, нестабільність економіки [89].

Водночас підвищення цін на оренду житла спричинило низку негативних наслідків, серед яких:

– ускладнення умов життя для ВПО (для більшості ВПО оренда житла стала непосильним фінансовим тягарем, що ускладнює їх адаптацію на новому місці);

– соціальна напруженість (стрімке зростання цін на оренду іноді призводить до соціальної напруженості, передусім у великих містах, де попит на житло є найвищим);

– зростання рівня бездомності (частина ВПО, не маючи можливості оплачувати оренду, опиняється на вулиці) [89].

Як результат – скрутне фінансове становище спонукає їх погоджуватися на дешеві, проте фіктивні пропозиції шахраїв. З огляду на зазначене, детермінантами шахрайських дій у сфері оренди житла є:

– значна кількість ВПО, які терміново потребують житла і є вразливими до шахрайства;

– підвищення попиту на оренду у порівняно безпечних регіонах, що призводить до дефіциту пропозицій та підвищення цін, чим можуть скористатися шахраї;

– значна кількість житла, що залишено власниками, яке шахраї видають як власне й надають в оренду добросовісним громадянам;

– ускладнення перевірки документів та особи орендодавця в умовах воєнного стану.

За результатами аналізу судово-слідчої практики, злочинності у сфері нерухомості притаманна висока латентність, що є вкрай небезпечною детермінантою, адже потерпілі не можуть відновити порушені права, а в деяких випадках залишаються без засобів для виживання. На думку кримінологів, штучна латентність перевищує масштаби зареєстрованої злочинності не менше ніж у сім разів. Реальною стає загроза латентної віктимізації населення, коли жертви злочинів масово не звертаються до правоохоронних органів у зв’язку із втратою до них довіри. Тож

обґрунтованим видається твердження, що фактичний рівень злочинності в країні не відповідає дійсності. Це позбавляє можливості визначити розмір завданої шкоди, порушується принцип невідворотності покарання, створюються обставини безкарності за вчинення особою суспільно небезпечного діяння, у злочинця з'являється мотивація вчиняти нові суспільно небезпечні діяння тощо. Та й самі факти несвоєчасного реагування уповноважених державних органів на вчинені суспільно небезпечні діяння, стаючи відомими населенню, знижують його довіру до суб'єктів правоохоронної діяльності. Перелічені обставини впливають як на здійснення запобіжної діяльності, так і на процеси побудови в країні правової, демократичної держави [1; 29; 31].

Дестабілізація правового поля, що регламентує операції з нерухомістю, також становить значну проблему, передусім в умовах воєнної агресії. Воєнні дії ускладнили адміністративні процедури оформлення прав на нерухомість, спричинивши стагнацію транзакційної активності на ринку. Зниження ефективності судової системи, ризик втрати або знищення правовстановлюючих документів, а також виникнення майнових спорів щодо земельних ділянок поглиблює правову невизначеність. Зазначені фактори ускладнюють здійснення операцій з нерухомістю та потенційно стримують як внутрішні, так і зовнішні інвестиційні потоки.

Отже, детермінанти, що впливають на шахрайство у сфері нерухомості, є багатогранними та взаємопов'язаними. Їх можна класифікувати за кількома ключовими категоріями:

– макроекономічні й соціально-економічні фактори (економічна нестабільність і криза; нерівність доходів та соціальна напруженість; масова міграція та внутрішнє переміщення громадян);

– правові та регуляторні фактори (наявність прогалин у законодавстві; складна, забюрократизована система реєстрації прав на нерухомість; складність розслідування шахрайських дій у сфері нерухомості в умовах війни; високий рівень корупції правоохоронних і судових органів;

недостатній контроль та нагляд з боку державних органів; неналежний моніторинг операцій з нерухомістю);

– особливості ринку нерухомості (висока вартість об'єктів нерухомості в регіонах, де найвищий попит; активність недобросовісних посередників (рієлторів); відсутність жорсткого регулювання діяльності рієлторів тощо);

– індивідуальні та поведінкові фактори (неналежне розуміння правових і фінансових аспектів операцій з нерухомістю; довірливість та недостатня критичність учасників ринку нерухомості; використання цифрових технологій та онлайн-платформ для операцій з нерухомістю, що створює нові можливості для кібершахрайства, тощо).

1.3. Криміналістична характеристика як інформаційний інструментарій методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості

У структурі криміналістичної методики основним елементом інформаційно-пізнавальної моделі, серцевиною її ретроспективного рівня є криміналістична характеристика злочину. Водночас в окремих криміналістичних методиках криміналістичну характеристику злочинів окреслюють як обов'язковий елемент, наукова розробка якої дає змогу визначити найсуттєвіші специфічні особливості роду, виду й групи злочинів, які необхідні для того, щоб методичні рекомендації, положення окремих методик враховували особливості, а в багатьох випадках були ними обумовлені [111, с. 177].

Щодо елементів криміналістичної характеристики ми поділяємо думку М. М. Єфімова про те, що вони можуть бути доволі різноманітними. Надати їх вичерпний перелік майже неможливо, оскільки він постійно змінюється. Тому слід обмежитися лише узагальненим переліком. Усі елементи криміналістичної характеристики утворюють єдину структуру, тобто

практичне призначення криміналістичної характеристики виявляють насамперед у використанні її інформаційного компонента, коли уповноважена особа порівнює узагальнену модель певного виду протиправного діяння з криміналістично значущими ознаками, що мають місце в конкретному випадку виявлення та розслідування кримінальних правопорушень. Крім того, кожен елемент криміналістичної характеристики складається з певних компонентів [33, с. 16].

Тому, не вступаючи в наукову полеміку щодо структури криміналістичної характеристики, виокремимо ті елементи, які, на нашу думку, мають найвагоміше інформаційне значення під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості, зокрема, предмет шахрайського посягання, спосіб шахрайського посягання, обстановка та умови вчинення шахрайства, слідова картина, особа шахрая та потерпілого.

Якщо шахрайство у сфері нерухомості вчинене організованим угрупованням, вважаємо слушною думку Н. О. Опанасенко, яка серед елементів криміналістичної характеристики визначила ще й характеристику кримінальних ролей членів ОГ шахраїв, їх особистісних якостей та корупційних зв’язків. Учена достатньо аргументовано довела, що криміналістичні знання щодо кримінальних ролей членів організованої групи шахраїв, їх особистісних властивостей і корупційних зв’язків дасть змогу слідчому: визначити найефективніші тактичні прийоми допиту членів організованої групи; виявити організатора та виконавців у складі злочинної групи; встановити напрями організованої злочинної діяльності її суб’єктів у сфері житлового будівництва [93, с. 67].

Предметом злочинних посягань на вторинному ринку нерухомості є нерухомість і право на неї. Водночас на первинному ринку нерухомості предметом злочинного посягання в основному виступають грошові кошти, інвестовані в будівництво об’єкта нерухомості [68, с. 33]. На нашу думку, це пояснюється складною процедурою отримання права власності в новобудові

та поширеністю шахрайських дій саме на етапі внесення грошових коштів, інвестованих у будівництво майбутнього об’єкта нерухомості.

З цього приводу К. О. Чередник зазначає, що на момент внесення грошових коштів (інвестицій) нерухомості як об’єкта власності в юридичному значенні не існує, оскільки майнові права на об’єкти в новобудові отримують лише в майбутньому (після введення цього об’єкта в експлуатацію та державної реєстрації). У зв’язку з цим дії шахраїв загалом спрямовані на заволодіння грошовими коштами, виділеними інвесторами для будівництва об’єктів нерухомого майна. Тому на ринку первинної нерухомості предметом злочину виступають грошові кошти як у готівковій, так і безготівковій формі [161, с. 40].

Як засвідчив аналіз судово-слідчої практики, предметом шахрайських посягань у сфері нерухомості є як безпосередньо об’єкти нерухомого майна та майнові права на них, так і пов’язані з ними фінансові активи та юридична документація, що стає можливим внаслідок складної та нестабільної суспільно-політичної ситуації в державі, що визначає обстановку та умови їх учинення.

Слушним убачаємо погляд С. С. Кузьменко, який дослідив обстановку вчинення шахрайства у сфері нерухомості в розрізі регулятивного законодавства у сфері нерухомості. Адже без ґрунтовного аналізу особливостей розвитку цієї сфери, правових, організаційних та інших чинників, що призводять до тінізації відносин та сприяють підвищенню рівня криміногенної обстановки в цій сфері, неможливо з’ясувати та усунути наявні хиби. Неможливо й сформувати криміналістичну характеристику та розробити методику розслідування шахрайств у сфері нерухомості загалом [68, с. 22].

У цьому розрізі К. О. Чередник також вважає, що не можна залишати без уваги економічні, соціальні, законодавчі аспекти, наприклад, умови, які складаються в результаті прийняття певних нормативно-правових актів, що регулюють обіг нерухомості; умови, пов’язані з придбанням, набуттям права

на об’єкти нерухомості на первинному та вторинному ринках; основні механізми залучення коштів у будівництво й ризики, під які підпадають вкладники (інвестори) та інші учасники; умови діяльності органів та організацій, які супроводжують угоди щодо нерухомості тощо [160, с. 186].

Водночас обстановку слід досліджувати, з огляду й на час і місце вчинення злочину, що мають важливе значення для встановлення істини у справі. Крім того, є низка умов, які прямо пропорційно впливають на механізм вчинення кримінального правопорушення на ринку нерухомості та особливості його приховування. До таких умов можна віднести: технологічні особливості процесу будівництва нерухомості; попит на придбання нерухомості в економічно розвинутих регіонах і привабливих районах міста; попит на нерухомість певного виду та особливості отримання права власності на неї (земля, комерційна нерухомість, житлова нерухомість, промислова нерухомість тощо); наявність чи відсутність контролю та нагляду з боку державних органів у сфері містобудування; особливості ставлення правоохоронних органів до процесу виявлення та реагування на прояви шахрайства під час будівництва об’єктів нерухомості, виділення земель тощо; прийняття нормативних актів органів місцевого самоврядування в галузі будівництва, сферах регулювання земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища, соціального захисту населення тощо [133].

Загалом, як свідчить аналіз матеріалів судово-слідчої практики, шахрайства на ринку нерухомості у 90 % випадків вчиняють у період із 9:00 до 18:00, у робочі дні тижня. Цей час визначено за датою укладання угод з потерпілими, які зазвичай мають місце саме в робочий час. Однак підготовчі дії могли бути вчинені й у вихідні дні (зустрічі з потерпілими, рекламування діяльності забудовника тощо). Інформацію про час початку, інтервали між злочинними діями, час реалізації злочинного задуму та момент закінчення злочинних дій було отримано під час вивчення протоколів допитів, оглядів місця події, результатів проведення експертиз тощо. Проте в низці

кримінальних проваджень було дуже складно визначити ці часові межі, оскільки потерпілі дізнавалася про факт вчинення шахрайства через кілька років після інвестування в будівництво нерухомості, що пояснено довготривалою, складною процедурою отримання житла в новобудові. Тому окреслені часові межі вбачаємо дуже приблизними [133, с. 236].

Слід зазначити, що шахрайству з використанням підроблених документів та за участю осіб, відповідальних за юридичне супроводження угод, часто притаманні тривалість і широке географічне охоплення.

Так, ОСОБА_2, діючи за попередньою злочинною змовою з ОСОБА_1, згідно з відведеною йому ролі, у невстановлений час, але не пізніше 27 липня 2018 року добрав ОСОБА_3, тобто особу, на яку можна зареєструвати нерухоме майно, використовуючи заздалегідь підроблені правовстановлювальні документи та особу за допомогою якої, використовуючи заздалегідь підроблені правовстановлювальні документи, можливо оформити договір купівлі-продажу нерухомого майна. Надалі ОСОБА_2 та ОСОБА_1 у невстановленому місці зустрілись з ОСОБА_4 та, запевнивши останнього у формальності оформлення земельної ділянки, наявності всіх законних правовстановлювальних документів та відсутності порушення законодавства в його діях, отримали для проведення реєстрації права власності копію його документів, тобто копію паспорта громадянина України та ідентифікаційного коду, на ім’я ОСОБА_3. Надалі ОСОБА_1, діючи за попередньою злочинною змовою з ОСОБА_5 та реалізуючи спільний злочинний умисел, спрямований на заволодіння шляхом обману чужим майном з використанням підроблених документів з метою реєстрації права власності на чуже нерухоме майно для особистого збагачення, а саме: житловий будинок АДРЕСА_2, підшукав державного реєстратора для реєстрації права власності та залучив невстановлену особу чоловічої статі, яка 26 червня 2018 року, близько 16 год 13 хв, звернулася до ОСОБА_6 – державного реєстратора Комунального підприємства «Рожівське», що зареєстроване в будинку АДРЕСА_3, який не володів інформацією про

незаконні дії, та подала останньому завідомо підроблені документи, а саме: технічний паспорт, Рішення виконавчого комітету міської Ради, за яким начебто ОСОБА_3 набув у власність зазначене нерухоме майно. Пред'явлення ОСОБОЮ_1 цього Рішення виконавчого комітету слугувало передумовою подальшої державної реєстрації державним реєстратором – ОСОБА_6 Комунального підприємства «Рожівське» права власності та внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, згідно з яким ОСОБА_3 відповідно до вимог ст. 180, 210 ЦК України набув право власності на житловий будинок за АДРЕСА_2 [18].

З цього вбачаємо, що протиправні шахрайські дії, об'єктом яких є нерухоме майно, можуть бути реалізовані на будь-якій стадії юридичного оформлення відповідного правочину.

Зокрема, такі дії починають з підроблення, збирання у різних місцях (в органах державної міграційної служби, органах опіки та піклування тощо) документів, необхідних для укладення угоди, і продовжують нотаріальним посвідченням договору та його реєстрацією, а закінчують безпосереднім заволодінням майном чи правом на нього. Це підтверджено й узагальненими даними щодо вивчення кримінальних проваджень, згідно з якими у 86,2 % випадків місце вчинення кримінальних правопорушень, вчинених шляхом шахрайства, полягає в кількох місцях. Крім цього, нотаріальна контора завжди фігурує як основне місце вчинення шахрайства, пов'язаного із заволодінням правами громадян [101, с. 140]. Банківські організації також становлять 67 % серед місць вчинення такого шахрайства.

Водночас на первинному ринку нерухомості місцями вчинення шахрайства найчастіше є:

– офіси продажів забудовників (зокрема й тимчасові або фіктивні). Наприклад, потенційні покупці вперше контактують з представниками забудовника, отримують інформацію про об'єкт, укладають попередні договори та здійснюють перші внески;

– будівельні майданчики. Шахрайство може бути пов’язане з нецільовим використанням коштів, затягуванням термінів будівництва, продажем одних і тих самих квартир кільком покупцям або відсутністю реальних намірів будувати;

– інтернет-платформи та оголошення. Шахраї можуть розміщувати неправдиві оголошення про продаж неіснуючих об’єктів або об’єктів з суттєвими відмінностями від реальності, з метою заволодіння коштами під виглядом завдатку або передоплати;

– нотаріальні контори (у разі залучення недобросовісних нотаріусів). У деяких випадках нотаріуси можуть бути співучасниками шахрайських схем, засвідчуючи підроблені документи або сприяючи незаконному переходу права власності;

– банківські установи (частіше під час оформлення іпотечних кредитів). Шахрайство може бути пов’язане з наданням неправдивої інформації для отримання кредиту на придбання неіснуючої нерухомості або з незаконними схемами з кредитними коштами.

Набуває значної ваги й географічний критерій, оскільки незаконне заволодіння об’єктами нерухомості, розміщеними у великих урбанізованих центрах, є економічно привабливішим порівняно з периферійними територіями. Це зумовлено вищою ринковою вартістю нерухомого майна в мегаполісах, що потенційно забезпечує отримання значних незаконних доходів від протиправних транзакцій. Місця вчинення шахрайських дій, пов’язаних з укладанням правочинів у сфері нерухомості та будівельною діяльністю, часто локалізують у регіонах, віддалених від активних бойових дій (Вінницька, Закарпатська, Кіровоградська, Львівська, Хмельницька області та ін.), тоді як шахрайство у сфері оренди нерухомості, а також незаконне заволодіння житлом тимчасово відсутніх осіб, тяжіє до прифронтових територій (Донецька, Запорізька, Харківська, Херсонська області). Віртуальний простір мережі Інтернет набуває дедалі більшого значення як місце вчинення шахрайства, де соціальні мережі активно

використовують для поширення неправдивих оголошень про оренду чи продаж неіснуючих об'єктів, а також збору коштів і здійснення фішингових атак.

Стосовно особливостей способів шахрайства у сфері нерухомості, то слід зазначити, що дії, спрямовані на позбавлення права на нерухомість громадян, вирізняються різноманітністю. Бажання отримати матеріальну вигоду та задовольнити свої потреби нерідко супроводжується й вчиненням насильницьких дій (вбивства, спричинення тілесних ушкоджень різного ступеня для залякування певних осіб, тримання особи у неволі для вчинення незаконних діянь під час її відсутності). Такі дії може бути здійснено або для полегшення процесу заволодіння нерухомістю під час підготовки до незаконного заволодіння нерухомістю громадян, або з метою усунення власників цієї нерухомості та свідків (приховування злочину). Аналіз результатів вивчених кримінальних проваджень засвідчив, що більшість із них розслідують за сукупністю статей КК України. Водночас зі ст. 190 КК України (шахрайство) дії злочинців можна ще кваліфікувати за сукупністю таких статей: 115 КК України (вбивство), 146 КК України (позбавлення волі), 121 КК України (тяжкі тілесні ушкодження), 122 КК України (тілесні ушкодження середньої тяжкості), ст. 358 КК України (підроблення документів, печаток, штампів та бланків, їх збут, використання підроблених документів) [100].

Крім цього, необхідно зауважити, що шахраї використовують повноструктурний спосіб вчинення шахрайства у сфері нерухомості, тобто здійснюють дії з підготовки, вчинення і приховування шахрайства. Слід погодитися з висновком про те, що шахрайства у сфері нерухомості вчинюють не спонтанно, а після проведення підготовчих заходів або напрацювання певного сценарію. Такі висновки вбачаємо з аналізу кримінальних проваджень про шахрайство цього виду (майже 95 %) [121].

Як стверджує О. В. Коршун, учені протягом останніх 10 років плідно вивчають способи злочинних дій у всіх галузях, пов'язаних з нерухомістю.

Спираючись на дослідження науковців, які вивчали способи шахрайства у сфері нерухомості, можна зазначити, що серед типових безпосередніх способів вчинення шахрайства на вторинному ринку вчені виокремлюють: 1) шахрайство скоєно без відома законного власника нерухомості; 2) шахрайство вчинено у присутності законного власника, який бере безпосередню участь у здійсненні правочину щодо купівлі-продажу нерухомості, а в подальшому через певні обставин стає потерпілим; 3) вчинення шахрайських дій із нерухомістю, власник якої помер або зник безвісті; 4) шахрайство вчинено щодо особи, яка має намір придбати нерухомість без виконання заздалегідь оговорених домовленостей. Водночас способи вчинення шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, мають достатньо широкі межі й проявляються у системі взаємопов'язаних дій з підготовки, безпосереднього вчинення та приховування злочину. Ці дії можна систематизувати на групи за такими підставами: 1) якщо кошти за будівництво об'єктів нерухомості від інвесторів отримують особи, які не є держслужбовцями та не мають стосунку до процесу будівництва нерухомості, а також супроводження правочинів, пов'язаних із нею, зокрема: «створення фіктивних юридичних осіб»; «фіктивний розіграш квартир у новобудові» тощо; 2) якщо шахрайство вчиняють особи, які мають стосунок до процесу будівництва нерухомості: «оформлення інвестицій у будівництво шляхом укладання подвійних (потрійних) договорів купівлі-продажу об'єкта нерухомості»; «отримання забудовником дозволу на будівництво будинку певною кількістю поверхів і оголошення про цей намір інвесторам, а внаслідок будівництво будівлі з іншою кількістю поверхів» (обману в намірі); «привласнення управителем (кредитором) грошових коштів, інвестованих у будівництво, без передачі їх за призначенням забудовнику; «збір коштів від інвесторів та продовження забудови об'єктів нерухомості в разі визнання забудовника банкрутом» (що надалі стає підставою для припинення будівництва); «збирання коштів від інвесторів і здійснення будівництва, не маючи всіх дозволів на забудову»; «збирання коштів від

інвесторів та здійснення будівництва об’єктів нерухомості, щодо яких закінчився термін дії дозволів на забудову»; 3) шахрайське заволодіння інвестором грошима іншого інвестора через укладання договору відступлення права вимоги; 4) шахрайські дії під час отримання іпотечного кредиту [68, с. 15; 57; 121].

Водночас І. М. Попова способи вчинення шахрайства у сфері нерухомості поділяє на такі групи: залучення коштів громадян без наміру виконувати взяті зобов’язання щодо будівництва житла; поєднані зі службовими зловживаннями з боку представників компаній-управителів коштів і забудовників; спрямовані на заволодіння коштами громадян або заподіяння майнової шкоди під час виконання взятих зобов’язань на етапі завершення будівництва або здавання житла в експлуатацію [112, с. 13].

Набуває поширення заволодіння нерухомістю підприємств. З цього приводу наведемо приклад. Так, ОСОБА_1, діючи за попередньою змовою з ОСОБА_2, з метою незаконного заволодіння нерухомим майном МПП «Наталі», склали та підписали завідомо неправдивий договір купівлі-продажу від 30 грудня 2000 року та акт передачі-прийому майна від 4 січня 2001 року, використовуючи підроблені документи та зловживаючи службовим становищем ОСОБА_1. Унаслідок цих дій ПП «Золоте зернятко» незаконно заволоділо приміщенням пекарні та обладнанням МПП «Наталі» [19].

Залежно від певних обставино наявні й інші способи шахрайства як на первинному, так і вторинному ринку нерухомості.

Стосовно цього С. В. Князєв зазначає, що злочинці, плануючи вчинення певних дій, обирають спосіб їх учинення залежно від низки факторів: отримання максимального прибутку; ризику викриття; обізнаності потенційної жертви про вчинення стосовно неї злочину (можливість її звернення до правоохоронних органів); рівня контролю сфери, де планують вчинення злочину; можливості правоохоронних органів зафіксувати злочинні дії, а отже, і довести факт учинення злочину тощо [49, с. 112].

Наприклад, Н. О. Опанасенко побудувала структуру способів вчинення шахрайства на первинному ринку нерухомості, з огляду на специфіку злочинних угруповань. До типових способів заволодіння організованою групою шахраїв грошовими коштами інвесторів вона віднесла: 1) укладення попереднього договору про резервування квартири, який фактично не дає право інвестору на одержання житла після завершення його будівництва; 2) укладення неправомірної угоди щодо інвестування житлового будівництва за відсутністю необхідної дозвільної документації; 3) внесення до договору про інвестування житлового будівництва неправдивих відомостей щодо об'єкта інвестування; 4) укладення додаткових угод про внесення змін до основного договору інвестування будівництва; 5) приховування стійкої фінансової неспроможності юридичної особи – фірми-забудовника та надання недостовірної інформації про можливість здійснення житлового будівництва; 6) здійснення подвійного продажу квартири в об'єкті житлового будівництва (укладення угод щодо одного об'єкта інвестування з декількома інвесторами) [93, с. 65; 92].

Класифікувала способи вчинення шахрайства у сфері нерухомості за участю в них злочинних угруповань і К. О. Чередник. Спираючись на результати дослідження емпіричної бази, вчена спробувала здійснити класифікацію способів вчинення шахрайства на ринку нерухомості злочинними угрупованнями за різними критеріями, зокрема:

1. Залежно від виду ринку нерухомості:

– на первинному ринку нерухомості: заволодіння коштами інвесторів, призначеними для будівництва; здача в експлуатацію та набуття права в новобудові, що за низкою характеристик не відповідає заздалегідь обумовленим умовам угоди (обман у намірах); шахрайські дії під час іпотечного кредитування (як з боку банку, так і з боку позичальника); шахрайські дії, пов'язані з придбанням права власності в новобудові за пільговими умовами (пільгові кредити на будівництво (придбання)

доступного житла для учасників бойових дій, які брали участь в операції об'єднаних сил, ВПО, інваліди та ін.);

– на вторинному ринку нерухомості: шахрайські дії, пов'язані з відчуженням прав на нерухоме майно за цивільно-правовими договорами: купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання та спадщини або шахрайські дії при оренді об'єкта нерухомості.

2. Залежно від предмета злочинного посягання:

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

– дії, спрямовані на заволодіння правом власності на об'єкти нерухомості громадян (шахрайські дії під час укладання цивільно-правових угод щодо нерухомості, що належить особі на правах приватної власності);

– дії, спрямовані на заволодіння об'єктами нерухомості юридичних осіб: змінення за допомогою підроблених документів та змови з державними особами даних про засновників, керівників підприємства тощо з метою його продажу іншій юридичній особі; внесення неправдивих відомостей до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з метою незаконних дій щодо нерухомого майна юридичної особи; перереєстрація права власності на третіх осіб шляхом несанкціонованого втручання в роботу ЕОМ, їх систем чи комп'ютерних мереж; шахрайські дії під час надання приміщень юридичних осіб в оренду (торговельні площі, офіси, площі для надання побутових послуг тощо).

3. *Залежно від соціального статусу потерпілої сторони:*

– заволодіння грошовими коштами або правом на нерухомість осіб, які через певні вади (вік, хвороба тощо) не можуть відстоювати свої права;

– заволодіння грошовими коштами або правом на нерухомість осіб, які належать до соціально-неблагонадійних прошарків суспільства (наркомани, особи, які зловживають спиртними напоями, особи, які перебувають у місцях позбавлення волі та ін.);

– шахрайське заволодіння правом на об'єкти нерухомості, що належить пільговим категоріям громадян (учасники проведення антитерористичної операції, ВПО, вихідці з дитячих будинків, інваліди та ін.);

– заволодіння грошовими коштами або правом на об'єкти нерухомості громадян, які є законослухняними, соціально благополучними та матеріально забезпеченими, однак через певні обставини стали потерпілими тощо [161].

Як свідчить судово-слідча практика, усі шахрайські дії у сфері нерухомості мають підготовку. На етапі підготовки здійснюють збір інформації про об'єкт нерухомості та попереднє спостереження за потенційними потерпілими. Перешкоди можуть виникати через правовий статус власника, наявність прав третіх осіб або обтяжень. Для досягнення злочинної мети шахраї встановлюють корупційні зв'язки зі службовими особами реєстраційних, міграційних і житлово-комунальних служб залучають підставних осіб і використовують справжні або підроблені документи.

Крім цього, як стверджує Д. А. Птушкін, шахраї не лише ретельно здійснюють підготовку до шахрайства, а й заздалегідь планують дії з приховування, зокрема: виготовлення та використання фіктивних документів, які засвідчують право власності на об'єкти нерухомого майна (43 % випадків); використання в злочинній діяльності підроблених документів, що засвідчують особу (27,5 %); використання підроблених документів, що надають дозвіл на здійснення правочинів із нерухомістю (13,5 %); маскування злочину під легальні цивільно-правові угоди (75,8 %); швидке позбавлення від набутої незаконним шляхом нерухомості (через

подальше укладання угод з нею (75,5 %); знищення інформації та (або) її носіїв (81,5 %); підкуп службових осіб, що мають стосунок до угоди (59,5 %); підкуп свідків (39,5 %); погрози, шантаж, фізичне насильство до потерпілого (12,8 %); усунення потерпілих шляхом поміщення їх у різноманітні психоневрологічні установи або відвезення до віддаленої місцевості (12,5 %); позбавлення життя (2 %) [121].

Як свідчить аналіз судово-слідчої практики, в умовах війни способи вчинення шахрайства у сфері нерухомості набули нових форм і адаптувалися до специфічних обставин, серед яких:

– шахрайські дії з орендою житла для ВПО;

– продаж арештованого майна;

– продаж або оренда житла, покинутого власниками (через перебування на війні, за кордоном тощо);

– продаж житла безвісти зниклих осіб;

– переуступка прав на недобудоване житло за завищеною ціною;

– шахрайське отримання компенсацій за зруйноване житло;

– шахрайське отримання пільг на житло для ВПО або учасників бойових дій;

– фейкові онлайн-оголошення про продаж або оренду з метою заволодіння коштами;

– шахрайські дії з родичами з окупованих територій тощо.

У криміналістичній науці загальновизнаним є положення про те, що будь-яка злочинна діяльність супроводжується утворенням слідів різної природи (матеріальних та ідеальних), які містять інформацію щодо обставин кримінального правопорушення, осіб, причетних до його вчинення, та спричинених наслідків. У процесі криміналістичної діяльності зазначені сліди набувають статусу доказів у кримінальному провадженні.

Матеріальні сліди під час вчинення шахрайства з нерухомістю можуть бути різноманітними й залежать від конкретної схеми шахрайства. До них належать:

– документи, що підтверджують угоду (договори купівлі-продажу, дарування, міни, іпотеки, довіреності, свідоцтва про право власності, витяги з державних реєстрів, технічні паспорти, рішення судів, постанови державних органів тощо). Ці документи можуть містити підроблені підписи, печатки, штампи, недостовірні відомості, переклеєні фотокартки тощо;

– особисті документи, отримані шахрайським шляхом (паспорти, ідентифікаційні коди, свідоцтва про народження/смерть, довідки);

– чорнові записи, чернетки, листування, які можуть свідчити про підготовку та вчинення шахрайства, розподіл ролей між співучасниками, обговорення деталей злочину;

– фінансові документи (квитанції, чеки, виписки з банківських рахунків, договори про надання фінансових послуг, розписки про отримання коштів, які можуть підтверджувати незаконні фінансові операції, переказ коштів, отриманих злочинним шляхом);

– сліди-предмети (печатки, штампи, бланки документів, ключі від об’єкта нерухомості, грошові кошти, ювелірні вироби, інші цінні речі, якщо вони були передані шахраям як частина угоди або як результат обману тощо);

– сліди-відображення (сліди папілярних візерунків, сліди взуття, сліди транспортних засобів тощо);

– біологічні сліди (кров, слина, волосся) тощо.

Водночас ідеальний слід (мисленнєвий образ), який виникає внаслідок відображення, характеризується ознаками, що принципово відрізняють його від матеріального відображення. Завдання ж слідчого полягає в тому, щоб під час допиту та інших слідчих (розшукових) дій із застосуванням різноманітних техніко-криміналістичних і тактичних прийомів актуалізувати (відновити, поновити, відбудувати, витягти, оживити, отримати, дістати, добути) інформацію з цих слідів. Крім цього таке завдання можна вважати виконаним у тих випадках, коли обсяг збереженої та отриманої інформації майже дорівнює один одному. У контексті вивчення сутності ідеальних

слідів, поділяємо думку Д. В. Затенацького та В. Ю. Шепітька, що, з огляду на психологічні закономірності сприйняття і запам'ятовування людини, актуалізація ідеальних слідів під час складання комп'ютерного фоторобота реалізується за допомогою таких техніко-криміналістичних прийомів, як зіставлення, накладення, поєднання окремих ознак зовнішності людини з їхніми модифікаціями. Процес отримання ідеального сліду за допомогою мальованого портрета теж передбачає використання певних техніко-криміналістичних прийомів: виготовлення мальованого портрета за допомогою різних засобів рисування (олівця, фломастера, крейди) або комп'ютерної графіки тощо. У таких випадках матиме місце технічний елемент створення мальованого портрета [41, с. 14].

Слід зазначити, що у світовій практиці боротьби зі злочинністю широкого застосування набув термін «digitalevidence» (цифрові докази), під якими розуміють фактичні дані, представлені в цифровій (дискретній) формі, зафіксовані на будь-якому типі електронного носія, що стають доступними для сприйняття людиною за допомогою комп'ютерного обладнання [86, с. 57].

Попри те, що в криміналістиці ще до недавнього часу прийнято було виокремлювати матеріальні та ідеальні сліди злочину, слід зауважити, що віртуальні (інформаційні) сліди не належать до жодної з окреслених з груп, а утворюють нову групу слідів. Зміни на будь-якому рівні, що відбуваються в результаті відповідного впливу (за допомогою технічних пристроїв, програмних засобів) одразу ж призводять до змін на інших рівнях. Крім цього на слідосприймаючому об'єкті відображається не форма слідоутворюючого об'єкта, а їх властивості, що не мають зовнішньої матеріальної форми [124, с. 53].

Як свідчить аналіз кримінальних проваджень, під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості цифрові сліди зберігають: у записах телефонних розмов (91 %), електронному листуванні (56 %), SMS-повідомленнях (83 %), записах з камер спостереження (19 %), пам'яті

диктофона (9 %), комп'ютерах і ноутбуках (96 %): текстові документи (договори, заяви, листування), таблиці (фінансові розрахунки), зображення (скановані копії документів, фотографії об'єктів нерухомості), відео- та аудіо записи тощо. Зберігають такі сліди й в історії браузера (інформація про відвідані вебсайти (портали нерухомості, сайти рієлторських агентств, нотаріальних контор, державних реєстрів), пошукові запити, завантажені файли тощо).

Слід зазначити, що добір способу шахрайства особою частково залежить від її освітнього рівня та професійних навичок, а також ступеня згуртованості шахраїв.

К. О. Чередник стверджує, що близько 31 % злочинних угруповань спеціалізується на шахрайствах у сфері будівництва об'єктів нерухомості та їх інвестуванні; 39 % вчиняють шахрайські дії, пов'язані з відчуженням прав на нерухоме майно за цивільно-правовими договорами: купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання; 13 % – обрали об'єктом своїх злочинних інтересів нерухомість самотніх осіб, які зникли безвісти або померли (нерідко шахраї є причетними до зникнення власників житла); 4 % злочинних груп вчиняють шахрайські дії під час орендування об'єктів нерухомості. Утім, 13 % угруповань діють одночасно як на первинному, так і вторинному ринку нерухомості, маючи потужний склад учасників і корупційні зв'язки з низкою приватних структур, вищими органами влади та місцевого самоврядування [161].

Аналіз судово-слідчої практики засвідчив, що у складі шахрайських груп, які діють у сфері нерухомості, можуть бути:

– організатори, які розробляють схему, координують дії інших учасників, розподіляють ролі та отримані кошти;

– виконавці, які підробляють документи, вводять в оману потерпілих, здійснюють незаконні реєстраційні дії тощо;

– пособники, які надають інформацію, транспорт, приміщення, забезпечують юридичний супровід тощо;

– корумповані службові особи, серед яких представники державних органів (реєстраційних служб, органів місцевого самоврядування, правоохоронних органів, судів), які за винагороду сприяють шахрайським діям, надають необхідні документи або виступають «дахом» у шахраїв;

– недобросовісні посередники на ринку нерухомості, які використовують свої знання та зв'язки для вчинення шахрайств;

– підставні особи, які за винагороду оформляють на себе нерухомість або виступають від імені фіктивних компаній.

Жінок переважно залучають як виконавців, пособників або підбурювачів протиправних дій. Водночас статистичні дані свідчать про домінантну роль чоловіків в організації подібних злочинних схем.

Шахраї досить винахідливі, мають хороші акторські здібності, вміють переконувати. Для таких осіб важливим є вміння встановити контакт та увійти в довіру. Громадяни легко підпадають під вмовляння, довіряють, втрачають у процесі розмови пильність. Це є головним фактором вчинення злочину, тобто шахрай шукає свою жертву, а жертва ніби «шукає» шахрая. Це відбувається тому, що і шахрай, і жертва часто сподіваються на одне й те саме, обидва прагнуть одного й того самого – вигоди та наживи. Поширеними є приклади, коли шахраї використовують жадібність громадян [47, с. 189].

М. М. Єфімов акцентує на можливості втрати емоційно-вольового контролю особи під час вчинення кримінальних правопорушень. Така ситуація може бути пов'язана з наявністю в неї хронічного психічного захворювання, тимчасового розладу психічної діяльності, недоумства або іншого хворобливого стану психіки. Осудність особи може бути поставлена під сумнів лише тоді, коли наявні об'єктивні обставини, які дають підстави вважати, що під час вчинення протиправного діяння особа була в неосудному або обмежено осудному стані або вчинила кримінальне правопорушення в осудному стані, однак після його вчинення захворіла на психічну хворобу [34, с. 131]. Аналіз кримінальних проваджень щодо шахрайства свідчить, що

неосудні або обмежено осудні особи зазвичай не є суб'єктами таких злочинів, хоча іноді їх використовують як інструмент для їх скоєння (2 % випадків).

Наведемо приклад. ОСОБА_1, діючи з метою заволодіння чужим майном шляхом обману, самостійно виготовила завідомо неправдивий офіційний документ, а саме: рішення Червоноградського міського суду Львівської області головуючого судді, в який шляхом кольорового ксерокопіювання помістила фотокопію відтиску гербової печатки Червоноградського міського суду Львівської області з підписом судді Червоноградського міського суду Львівської області про визнання за ОСОБА_2 права власності на квартиру АДРЕСА_1, в який внесла завідомо неправдиву інформацію щодо часу та змісту прийнятого суддею рішення, адже окреслене рішення суддями Червоноградського міського суду Львівської області не було прийнято та не винесено. Потім ОСОБА_1 добрала ОСОБА_3, який був похилого віку й узятий на облік у лікаря психіатра, і, представляючи його власником житла, в нотаріальній конторі здійснила продаж квартири сумлінному покупцю [20].

Морально-етичні характеристики полягають у системі низки ознак: мотиви поведінки, загальна структура та окрема риса характеру, здібності, емоційно-вольова сфера, індивідуальні особливості інтелектуальної діяльності, пам'яті та інших пізнавальних процесів [157, с. 183].

Саме низький рівень принципів і норм поведінки людини в суспільстві, на роботі, у побуті призводить до вчинення шахрайства. Як стверджує А. Б. Мізерак, люди втратили здатність соромитися за аморальну поведінку, переживати почуття провини за вчинене, відчувати докори сумління за протиправні вчинки, тому відбувається кількісне та якісне зростання шахрайства, що надто помітно на тлі економічних кризових явищ [87].

Водночас І. М. Даньшин зауважує, що характеристика особистості шахрая буде неповною, якщо не зазначити про ставлення цієї категорії осіб до вживання алкогольних напоїв. У кримінологічній науці вже давно

доведено тісний зв'язок між алкоголізмом і злочинністю. Однак під час вчинення шахрайства вплив цього фактора не виявляється так наочно, як в інших злочинах проти особистості, громадського порядку й у деяких майнових злочинах (крадіжки, грабежі, розбійні напади), які дуже часто вчиняють у стані алкогольного сп'яніння. Шахрайство, навпаки, здебільшого вчиняють особи, які не вживають алкогольні напої – 85,0 %, у стані легкого сп'яніння – 6,0 %, стані сп'яніння – 9,0 %. Така ситуація зумовлена особливостями самого способу вчинення злочину: по-перше, для здійснення складної шахрайської комбінації потрібно мати ясний розум; по-друге, п'яна людина не викликає довіри, а шахраю зазвичай необхідна довіра потерпілого [27, с. 146].

Результати аналізу судово-слідчої практики та опитування респондентів виявили низку категорій осіб, які найчастіше є потерпілими від шахрайства на вторинному ринку нерухомості, зокрема: самотні пенсіонери літнього віку (21 %), особи з фізичними обмеженнями (11 %), учасники АТО/ООС (14 %), учасники війни (14 %), діти-сироти (8 %), особи з психіатричними діагнозами (7 %), особи із певними залежностями (наркомани, ігромани та ін.) (21 %), особи, що перебувають в установах пенітенціарної системи (4 %), та ін. Водночас на первинному ринку нерухомості потерпілими стають переважно фізичні особи-інвестори, які вклали кошти в недобудовані об'єкти.

Натомість під час війни потерпілими від шахрайства у сфері нерухомості найчастіше стають: ВПО, які, шукаючи термінове житло, можуть зіткнутися з фіктивними оголошеннями або недобросовісними орендодавцями/продавцями; літні люди та особи з низьким рівнем правової обізнаності; особи, які терміново потребують продати або купити нерухомість; особи, які намагаються отримати пільги або компенсації за зруйноване житло (наприклад, можуть стати жертвами шахраїв, які пропонують «допомогу» в отриманні виплат в обмін на частину коштів або переоформлення майна).

Висновки до розділу 1

1. На основі аналізу наукових підходів до розуміння сутності та змісту методик розслідування окремих видів кримінальних правопорушень обґрунтовано принципи побудови методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості та запропоновано її структуру, що містить такі елементи: 1) криміналістична характеристика шахрайства; 2) особливості початку кримінального провадження; 3) організація та планування розслідування; 4) тактика провадження окремих СРД, НСРД та інших процесуальних дій; 5) застосування спеціальних знань; 6) особливості проведення тактичних операцій; 7) процесуальне забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

2. У зв'язку з повномасштабним вторгненням рф на територію України ринок нерухомості в Україні демонструє значну гнучкість і здатність пристосовуватися до надзвичайно складних обставин воєнного часу. Цей процес охоплює такі складові: 1) зміна попиту та пропозиції (внутрішня міграція призвела до зростання попиту на житло в західних і центральних регіонах України, які вважаються відносно безпечнішими, що спричинило зростання цін на оренду та продаж нерухомості в цих областях); 2) зниження попиту в зоні бойових дій і прифронтових територіях (у регіонах, що постраждали від війни, спостерігається значне падіння попиту й цін на нерухомість через ризики та руйнування); 3) зменшення обсягів будівництва нерухомості (будівельні роботи в багатьох регіонах під час війни призупинені або сповільнені через безпекові ризики, логістичні проблеми та відсутність фінансування).

3. В умовах масштабних руйнувань житлового фонду, інтенсивної внутрішньої міграції населення та загальної макроекономічної нестабільності, спричинених воєнними діями, особливої актуальності

набувають житлові програми, що реалізуються в Україні, зокрема: державні програми підтримки внутрішньо переміщених осіб (що включають забезпечення тимчасовим житлом, компенсаційні виплати за зруйноване житло, пільгове кредитування придбання та будівництва житла); міжнародна гуманітарна допомога у сфері забезпечення житлом (будівництво модульних конструкцій, відновлення пошкоджених будівель); ініціативи громадських організацій і волонтерських рухів (сприяння розміщенню внутрішньо переміщених осіб у тимчасовому житлі, ремонтні роботи пошкоджених об'єктів); спеціалізовані програми забезпечення житлом військовослужбовців та членів їхніх родин. Попри те, що державні програми («єОселя», «єВідновлення») створені для допомоги українцям у забезпеченні житлом, існують ризики шахрайських дій, пов'язаних з їх використанням.

4. Проведено поглиблений аналіз думок учених щодо поняття, сутності та змісту криміналістичної характеристики шахрайства. Здійснено детальну структуризацію елементів криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомості. Зокрема, визначено *предмет* злочинних посягань, яким є об'єкти нерухомого майна та майнові права на них, а також пов'язані з ними фінансові активи та юридична документація. Особливу увагу приділено шахрайським посяганням на право власності на нерухоме майно осіб, які загинули, зникли безвісти або були змушені покинути власні домівки внаслідок воєнних дій. Зазначено, що шахрайство, зокрема у сфері нерухомості, не існує поза конкретними умовами й обставинами, які визначають його *місце* і *час* та *обстановку* загалом. Умови воєнного стану суттєво впливають *на час* і *місце* вчинення шахрайства, породжуючи нові тенденції та використовуючи вразливість ситуації.

5. Висвітлено та згруповано *способи* підготовки, безпосереднього вчинення та приховування шахрайства у сфері нерухомості. Розглянуто практичні рекомендації щодо виявлення матеріальних, ідеальних і цифрових *слідів*.

6. З’ясовано, що в період воєнних дій найбільш вразливими категоріями потерпілих від шахрайства у сфері нерухомого майна є: внутрішньо переміщені особи, що в умовах нагальної потреби в житлі можуть ставати об’єктами фіктивних пропозицій оренди або купівлі від недобросовісних контрагентів; особи похилого віку та громадяни з недостатнім рівнем правової компетентності; особи, які з огляду на обставини змушені здійснювати термінові операції з нерухомістю; особи, що прагнуть отримати передбачені законодавством пільги чи компенсації за втрачене або пошкоджене житло, які можуть потрапляти під вплив шахраїв, що пропонують сумнівні послуги посередництва в обмін на частину коштів або незаконне переоформлення майна.

7. На підставі соціально-демографічних, психологічних, інтелектуальних, професійних та інших ознак висвітлено характеристику особи шахрая, зокрема членів злочинних угруповань.

РОЗДІЛ 2
ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

2.1. Особливості організації розслідування шахрайства у сфері нерухомості

Процес розслідування кримінальних правопорушень – це складна логічна, організаційна та тактична діяльність суб'єкта розслідування, яка усвідомлюється як певний вид мистецтва. Робота за кожним кримінальним правопорушенням, що перебуває в провадженні слідчого, вимагає від нього не лише ретельної та якісної підготовки й проведення в певній послідовності комплексу слідчих (розшукових) та інших процесуальних дій, а й чіткого дотримання встановленої кримінальним процесуальним законом процедури. У теорії науки криміналістики значну увагу приділяють організації та плануванню розслідування. На рівні окремого наукового вчення розроблена сукупність наукових положень і заснованих на них криміналістичних рекомендацій щодо забезпечення всебічності й повноти розслідування шляхом його правильного планування та організації. Дотримання запропонованих рекомендацій гарантує суб'єкту розслідування максимально ефективний результат його діяльності [2, с. 108].

З цього випливає, що грамотне вирішення організаційних питань, які супроводжують процес досудового розслідування шахрайств у сфері нерухомості, є одним з пріоритетних напрямів діяльності досудового розслідування, що дозволяє повною мірою забезпечити виконання завдань досудового розслідування.

Дослідивши наукові джерела, можемо констатувати відсутність єдиного підходу до визначення поняття та змісту організації розслідування. Вивчаючи питання організації розслідування, В. Ю. Шепітько доходить

висновку, що така діяльність полягає в проведенні комплексу необхідних заходів на різних етапах розслідування, що забезпечують діяльність правоохоронних органів з розкриття, розслідування і профілактики злочинів [66, с. 32].

На думку В. Д. Берназа та М. В. Салтевського, організація розслідування передбачає належну його підготовку, налагодження, визначення засобів і методів, упорядкування та планування [8, с. 147].

Водночас, досліджуючи особливості організації розслідування, Ю. М. Чорноус та А. В. Лісіцький доходять висновку, що організація розслідування кримінальних правопорушень охоплює:

– прийняття рішень організаційного характеру;

– забезпечення ефективної роботи СОГ;

– налагодження систематичного обміну інформацією;

– контроль за діяльністю з розслідування кримінальних правопорушень;

– аналіз її результатів; матеріальне, науково-технічне, кадрове та інше ресурсне забезпечення. Крім того, автори наголошують, що ця діяльність є динамічною та системою, відбувається за керівної ролі слідчого та передбачає залучення інших компетентних суб’єктів [163, с. 74].

Проаналізувавши запропоновані підходи до визначення змісту організації та планування розслідування, можна стверджувати, що загалом, попри численні запропоновані поняття, сутність, основні принципи, мета та шляхи її досягнення науковці трактують однаково, проте з використанням різної термінології. Причому перелік основних організаційних заходів визначається передусім складом вчиненого кримінального правопорушення, слідчою ситуацією та етапом розслідування.

Розглядаючи питання організації та планування розслідування через призму шахрайств у сфері нерухомості, слушним слід визнати підхід Д. А. Птушкіна, який в організації та плануванні розслідування шахрайства щодо об’єктів нерухомого майна громадян пропонує взяти за основу підхід,

що передбачає: 1) створення найбільш оптимальних умов для виконання запланованих заходів (проведення слідчих (розшукових), негласних слідчих (розшукових), оперативно-розшукових заходів тощо), ураховуючи як процесуальні, так і тактичні аспекти; 2) застосування найбільш ефективних шляхів і способів реалізації поставлених завдань розслідування; 3) забезпечення узгодженості та впорядкованості дій органів і осіб під час виконання цих завдань. Причому стосовно організації та планування розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомості громадян такими елементами мають бути:

– отримання, вивчення та оцінка вихідної інформації про подію і зіставлення її з типовими слідчими ситуаціями;

– визначення завдань і напрямів розслідування, залежно від слідчої ситуації, що склалася;

– висунення версій;

– визначення обставин, які необхідно довести;

– визначення дій і заходів, спрямованих на виконання завдань розслідування (їх вид, послідовність, організаційні й тактичні особливості здійснення);

– визначення строків;

– виконавці та координаційні їх дії;

– виконавці контролю;

– забезпечення використання окремих техніко-криміналістичних засобів (спецзасобів) до проведення певних дій [121, с. 67].

Визнаючи цей підхід доволі вдалим, слід зауважити, що найбільш показово, на нашу думку, відображають специфіку організації розслідування шахрайств у сфері нерухомості такі структурні елементи:

– вивчення та оцінка початкової інформації та прийняття рішення щодо відкриття кримінального провадження (адже не завжди обсяг початкової інформації дозволяє прийняти об'єктивне рішення через складність відмежування з цивільно-правовими відносинами);

– визначення завдань і напрямів розслідування залежно від слідчої ситуації, що склалася (саме слідчі ситуації визначають алгоритми дій, які охоплюють перелік СРД, НСРД, оперативно-розшукових та організаційних заходів, спрямованих на виконання тактичних завдань. Перелік дій та заходів може змінюватися, залежно від того, як змінюються слідчі ситуації);

– версії та шляхи їх перевірки (розслідування шахрайств у сфері нерухомості відбувається в умовах дефіциту інформації стосовно події, суб'єктів, які вчинили таке кримінальне правопорушення, способу вчинення шахрайства тощо, що зумовлює необхідність висунення значної кількості версій та окреслення способів їх перевірки);

– з'ясування обставин, які необхідно встановити;

– визначення слідчих (розшукових) дій і заходів, спрямованих на виконання завдань розслідування

– організація і налагодження взаємодії між слідчим та оперативними підрозділами, контролюючими органами у сфері містобудування, іншими суб'єктами, які причетні до здійснення правочинів на ринку нерухомості тощо [60].

У цьому контексті М. М. Єфімов зазначає, що розслідування кримінального провадження має бути організованим і цілеспрямованим, СРД та процесуальні дії слід виконувати у визначеній послідовності, погоджуючи їх з оперативними заходами. З цією метою здійснюється планування (в усній чи письмовій формі) [33, с. 22]. Причому «організація розслідування» та «планування розслідування» є невід'ємними один від одного. Організація, на думку більшості вчених, хоча і є ширшим поняттям, але завдяки їй здійснюється реалізація наміченого плану, його адаптація та динамічність відповідно до новостворених обставин [100, с. 54].

Переходячи до розкриття особливостей організації розслідування шахрайств у сфері нерухомості, слід зазначити, що комплекс слідчих (розшукових) дій і процесуальних заходів формується залежно від слідчої ситуації, яка склалась на певному етапі розслідування. Водночас значний

вплив на планування та обсяг організаційних заходів має спосіб вчинюваного шахрайства.

Пропонуємо приділити увагу організації розслідування саме на початковому етапі, оскільки на цій стадії слідчий проводить комплекс заходів, пов'язаний з аналізом отриманої вихідної інформації, приймаються важливі процесуальні рішення щодо правової кваліфікації, висуваються версії, приймаються рішення, зокрема про проведення першочергових СРД та про внесення відомостей до Єдиного реєстру досудових розслідувань. Прийняті процесуальні і тактичні рішення на початковому етапі розслідування впливають на хід розслідування в подальшому [60, с. 418]. На цьому етапі слідчий повинен здійснити комплекс необхідних заходів, пов'язаних із встановленням складу та події кримінального правопорушення тощо [95, с. 289].

Попри те, що питання розмежування стадій досудового розслідування в наукових колах залишається дискусійним, у криміналістиці загальноприйнятим вважається підхід, відповідно до якого початком досудового розслідування є момент надходження до слідчого інформації про вчинений злочин. Такий підхід, особливо в контексті організації розслідування, на нашу думку, видається більш доречним. Законодавець у ст. 214 КПК України зазначає, що досудове розслідування розпочинається з моменту внесення відомостей до ЄРДР невідкладно, але не пізніше 24 год з моменту отримання заяви, повідомлення про кримінальне правопорушення або самостійного виявлення обставин, що можуть свідчити про кримінальне правопорушення [67].

У часовому проміжку між одержанням інформації та внесенням відомостей до ЄРДР слідчий проводить низку організаційних заходів, спрямованих на перевірку отриманої інформації. Крім цього, у процесі аналізу вихідної інформації про кримінальні правопорушення за ознаками шахрайства у сфері нерухомості слідчий проводить значний обсяг аналітичної роботи, спрямованої передусім на відмежування протиправних

дій від цивільно-правового делікту та правильної кваліфікації діянь злочинця.

Ураховуючи викладене, слушною є думка І. В. Чурікової, яка вважає, що відрізок часу з моменту отримання відомостей, які можуть свідчити про факт вчинення злочину і до моменту внесення відомостей до ЄРДР, є прихованою стадією порушення кримінального провадження [164, с. 229].

Шахрайство у сфері нерухомості характеризується різноманіттям способів його вчинення. Для ефективної організації розслідування першочерговим завданням слідчого стає встановлення способу вчинення шахрайства. На підставі проведеного аналізу результатів судово-слідчої практики О. Б. Кушнарьова та В. Я. Конопельський пропонують поділити кримінальні правопорушення у сфері нерухомості на групи:

1) злочини, які спрямовані на заволодіння чужого майна та часто пов'язані з іншими порушеннями закону. До цієї групи науковці зараховують обманні та насильницькі дії, шантаж, погрози, підробку документів тощо. До вказаної групи віднесено рейдерське захоплення об'єкта нерухомості у вигляді викупу частки в праві власності на нього та «виживання» з неї інших співвласників тощо;

2) «замасковані правопорушення», оскільки дії злочинців, по суті, порушують закон, але замасковані під будь-яку законну схему (укладання удаваних угод; введення власників нерухомості в оману; «подвійний продаж» квартир, у тому числі на ринку житла, що будується тощо);

3) протиправні дії, які прямо не передбачають заволодіння чужого майна, але в майбутньому здатні призвести до заперечення угоди (приховування інформації про осіб, які мають право користування житловим приміщенням; про необхідність отримання згоди третьої особи на вчинення правочину тощо) [72, с. 112].

Беручи за основу запропоновану класифікацію, зазначимо, що на підставі узагальнення судово-слідчої практики доцільно, розкриваючи алгоритм дій з організації розслідування та проведення СРД, окрему увагу

звертати саме на шахрайства, поєднані із вчиненням інших злочинів. Натомість, поділяючи погляди К. О. Чаплинського, Н. В. Павлової, В. С. Березняка, замасковані правопорушення пропонуємо виділити та розглянути в контексті окремої слідчої ситуації. Дослідженням встановлено, що злочини третьої групи (дії, що в майбутньому здатні призвести до заперечення угоди) вирізняються високим рівнем латентності. Крім того, відсоток таких проваджень на практиці є низьким (менше 3 %).

Хід досудового розслідування залежить від конкретної слідчої ситуації, яка складається на початковому етапі досудового розслідування. Оцінка слідчої ситуації дозволяє висунути обґрунтовані версії та ініціювати проведення слідчих (розшукових) дій, які дозволять забезпечити в повному обсязі виконання завдань кримінального провадження [61, с. 208].

Загальноприйнятим підходом, який науковці застосовують у процесі дослідження та розробки окремих методик розслідування, є типізація слідчих ситуацій. Такий підхід, на наш погляд, є найбільш доцільним і в контексті розслідування шахрайств у сфері нерухомості.

Мета типізації слідчих ситуацій, на думку О. В. Ковальчука та Є. В. Пряхіна, полягає у створенні та подальшому практичному застосуванні комплексів слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових заходів і тактичних операцій під час розслідування певного виду кримінального правопорушення. Виокремлення типових слідчих ситуацій розслідування, на думку науковців, є продуктом наукового осмислення та має на меті сприяти оптимальній організації розслідування в аналогічних (тобто типових) ситуаціях. На практиці знання слідчим певних «типів» ситуацій дозволить йому: зорієнтуватись у всьому масиві інформації; висунути найбільш обґрунтовані версії; визначити (скоригувати) напрями перевірки висунутих версій; правильно обрати послідовність СРД та ОРЗ тощо [51, с. 77–78].

Пропонуємо розглянути типові слідчі ситуації, притаманні початковому етапу розслідування шахрайств у сфері нерухомості, та

виділити комплекс організаційних заходів, СРД і процесуальних дій, які застосовуються слідчими в процесі досудового розслідування.

На підставі проведеного дослідження матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактами вчинення шахрайства у сфері нерухомості, К. О. Чаплинський, Н. В. Павлова та В. С. Березняк виокремлюють такі слідчі ситуації: 1) злочинець відомий, є достатні фактичні дані, які свідчать про вчинення злочину саме ним; 2) особа злочинця встановлена, але він переховується від слідства та суду; 3) особа злочинця невідома; 4) злочинець відомий, проте його злочинні дії завуальовані під виглядом законних правочинів [159, с. 120].

Унаслідок дослідження матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактами вчинення шахрайства у сфері нерухомості, встановлено, що найчастіше в процесі розслідування складається слідча ситуація, за якої *злочинець відомий, є достатні фактичні дані, які свідчать про вчинення злочину саме ним.* Така ситуація притаманна 51 % проваджень досліджуваної категорії. Шляхом аналізу матеріалів кримінальних проваджень встановлено перелік основних організаційних заходів та СРД, за допомогою яких вирішуються тактичні завдання початкового етапу, серед яких можна виокремити:

– допит потерпілого (його представника) щодо обставин вчиненого злочину;

– складання плану розслідування;

– встановлення та допит свідків;

– проведення заходів, спрямованих на отримання відомостей щодо особи злочинця;

– звернення до суду з клопотаннями про тимчасовий доступ до речей і документів, якими засвідченого угоди;

– огляд вилученої документації; огляд об’єктів нерухомості, які стали предметом вчинення шахрайства;

– проведення обшуків за місцем проживання злочинців, установ (організацій) з метою виявлення відповідної документації, яка може свідчити про вчинення злочину (бланків документів, підроблених документів, які засвідчують особу тощо);

– допит нотаріусів та інших осіб, які брали участь у відчуженні рухомого майна;

– проведення допиту підозрюваного;

– проведення заходів, спрямованих на встановлення співучасників вчинюваного злочину;

– призначення проведення судових експертиз, у яких може виникнути потреба.

За результатами дослідження матеріалів кримінальних проваджень встановлено, що у 78 % проваджень злочинець не визнає (повністю або частково) вину, причому в 56 % проваджень, з якими ми мали змогу ознайомитись, встановлено, що злочинці вживали заходи щодо протидії досудовому розслідуванню.

Ураховуючи викладене, у процесі розслідування слідчі проводять пред’явлення для впізнання підозрюваного потерпілим або свідкам, а також ініціюють проведення одночасних допитів двох чи більше раніше допитаних осіб між підозрюваним (підозрюваними) та свідками чи потерпілими.

У разі встановлення фактів, які свідчать про вчинення злочинів, що спрямовані на заволодіння чужого майна, шляхом шахрайства та які пов’язані із вчиненням інших злочинів, перелік організаційних заходів, СРД та процесуальних дій корегуються залежно від злочину, за допомогою якого вчиняється шахрайство у сфері нерухомості. Як засвідчив аналіз судово-слідчої практики, 24 % проваджень досліджуваної категорії поєднані з підробкою документів. Шантаж, нанесення тілесних ушкоджень і погрози притаманні 12 % проваджень. У такій ситуації слідчому необхідно передусім провести комплекс заходів, спрямованих на організацію проведення низки судових експертиз, зокрема почеркознавчої, судово-медичної, технічної

експертизи документів. Нерідко призначенню вказаних експертиз передує проведення тимчасових доступів до речей і документів, зокрема документації, яка знаходиться в розпорядженні медичних установ, нотаріусів, інших державних організацій.

Унаслідок аналізу матеріалів кримінальних проваджень встановлено, що у 22 % проваджень складається *ситуація, за якої особа злочинця невідома*. Для належної організації розслідування за умов цієї слідчої ситуації основним завданням є закріплення матеріальних слідів вчиненого злочину, організація дій, спрямованих на розшук злочинця, встановлення співучасників, виявлення та документування інших епізодів злочинної діяльності. Таким чином, важливого значення набувають використання оперативно-розшукові та криміналістичні обліки осіб, яких раніше було притягнуто до вчинення аналогічних злочинів [159, с. 123].

Для виконання тактичних завдань в умовах даної слідчої ситуації доцільно проводити такі СРД та ОРЗ:

– надання доручень оперативним підрозділам щодо проведення ОРЗ, спрямованих на проведення розшуку злочинця, встановлення спостереження за місцями ймовірного його знаходження;

– допит потерпілого та свідків про прикмети злочинця, місця ймовірного його перебування, встановлення транспортних засобів, за допомогою яких останній може пересуватись та іншої інформації;

– проведення аналізу документів, за допомогою яких було відчужено майно;

– проведення пред’явлення для впізнання за фотознімками підозрюваного потерпілому та свідкам;

– призначення проведення експертиз (дактилоскопічної, технічної експертизи документів, почеркознавчої, трасологічної тощо);

– висвітлення в медіа інформації про оголошений розшук злочинця тощо.

Як було зазначено вище, у процесі розслідування кримінальних правопорушень досліджуваної категорії може складатися слідча ситуація, за якої *особа злочинця встановлена, але останній переховується від органів досудового розслідування*. Аналіз матеріалів кримінальних проваджень засвідчує, що вказана слідча ситуація притаманна 6 % проваджень вказаної категорії. У зв'язку з тим, що особа шахрая відома, наявні дані про нього, усі зусилля слідства повинні бути спрямовані на встановлення місця перебування останнього та швидке його затримання [100, с. 63].

В умовах зазначеної слідчої ситуації виконання тактичних завдань досягається за допомогою проведення таких СРД та організаційних заходів:

– допит потерпілого (свідків) щодо встановлення відомостей про злочинця (відомостей, які характеризують особу, місце його можливого перебування тощо);

– встановлення та подальший допит осіб з числа найближчого оточення злочинця та членів його сім'ї;

– оголошення підозрюваного в розшук; направлення орієнтування щодо розшуку злочинця до підрозділів НПУ;

– направлення інформаційних запитів до міграційної служби для з'ясування фактів перетину державного кордону України;

– проведення комплексу ОРЗ, спрямованих на встановлення місця знаходження злочинця;

– направлення запитів до органів, у розпорядженні яких перебувають обліки оперативно-пошукового та профілактичного призначення.

Найбільш несприятливою та складною слідчою ситуацією, яка притаманна 21 % проваджень досліджуваної категорії, є та, за якої особа злочинця встановлена, але його злочинні дії завуальовані під виглядом законних правочинів.

К. О. Чаплинський, Н. В. Павлова та В. С. Березняк, розглядаючи особливості розслідування шахрайств в умовах досліджуваної слідчої ситуації, доходять висновку, що складнощі пов'язані з тим, що злочинець

використовує зазвичай не підроблені документи, а справжні, які було отримано шляхом обману або зловживання довірою. Причому науковці доходять висновку, що основним завданням слідчого в цій ситуації є відмежування злочину від цивільно-правового делікту та доведення факту, що злочинець заздалегідь мав намір заволодіти нерухомим майном шляхом обману чи зловживанням довірою [159, с. 125].

Доводячи в процесі досудового розслідування умисел злочинця, спрямований на вчинення шахрайства у сфері нерухомості, на нашу думку, доцільно зосередити увагу на отриманні доказів з особистісних джерел інформації. Основними джерелами таких доказів є показання свідків, які брали участь в укладанні правочинів, або складанні відповідних документів, на підставі яких було здійснено відчуження нерухомого майна. Відомості, які можуть вказати на умисел злочинця, також набувають відображення в показаннях потерпілих, у яких викладено обставини, за яких було укладено угоду тощо.

До матеріальних джерел інформації, за допомогою яких встановлюються відомості щодо умислу, можна віднести: документи, які відображають обставини, зміст яких розкриває причетність злочинця до вчинюваного діяння; результати проведених НСРД (зняття інформації з електронних комунікаційних мереж, спостереження за особою в публічно доступних місцях тощо) та результати (висновки) проведених під час розслідування судових експертиз.

Безперечно, перелік СРД та організаційних заходів кожної слідчої ситуації не є вичерпним та може бути змінений у процесі досудового розслідування. На підставі даних, отриманих у результаті ознайомлення з матеріалами кримінальних проваджень та проведеного опитування слідчих НПУ, які безпосередньо брали участь у процесі розслідування злочинів досліджуваної категорії, нами було вказано найбільш типові заходи та процесуальні дії, за допомогою яких вирішуються тактичні завдання в умовах окремої слідчої ситуації.

На початковому етапі розслідування, з огляду на невизначеність характеру події, слідчий формулює низку робочих версій, які підлягають ретельній верифікації. Вони можуть стосуватися як загальної кваліфікації події, зокрема її кримінально-правової природи, так і окремих обставин, а саме: способу вчинення шахрайства у сфері нерухомості; темпоральних меж вчинення злочинних дій; кількості епізодів злочинної діяльності; ідентифікації суб'єктів злочину, їх кількості та ступеня співучасті; ідентифікації свідків та встановлення їхнього зв'язку з подією.

Типовими загальними версіями щодо події загалом є: 1) шахрайство дійсно відбулося за таких обставин, що випливають з матеріалів кримінального провадження; 2) шахрайства не було, заявник сумлінно оговорює певних осіб; 3) шахрайства не було, наявний інший злочин; 4) шахрайства не було, наявний цивільно-правовий делікт. *Стосовно періоду часу:* 1) початок і кінець дій збігаються із заявленими потерпілим (потерпілими); 2) часові межі набагато ширші, ніж заявлені потерпілим (потерпілими); 3) часові межі набагато вужчі, ніж заявлені потерпілим (потерпілими). *Щодо кількості епізодів злочинної діяльності:* 1) шахрайство, за фактом якого розпочато провадження, є єдиною подією; 2) наявні інші факти, що відбувалися до розглядуваної події; 3) наявні інші факти, що відбувалися після розглядуваної події. *Стосовно особи злочинця:* 1) злочинцем є службова особа, що причетна до забудови об'єктів нерухомості і здійснювала таку діяльність на підставі справжніх установчих документів, маючи дозвільні документи на забудову; 2) злочинцем є особа, що не має стосунку до забудови об'єктів нерухомості та яка діяла на підставі підроблених документів; 3) злочинцем є службова особа, яка отримала всі дозволи на забудову, вступивши в злочинні зв'язки з державними органами, що мають до цього стосунок; 4) злочинцем є інвестор; 5) злочинцем є управитель. *Стосовно співучасті:* 1) злочин вчинено одноосібно; 2) злочин вчинено групою осіб; 3) злочин вчинено організованим злочинним угрупованням. *Щодо цільового використання коштів, інвестованих у будівництво об'єктів*

нерухомості: 1) грошові кошти повністю використані шахраями не за цільовим призначенням; 2) грошові кошти частково використані не за цільовим призначенням. Слід зауважити, що в справах цієї категорії можуть висуватися й інші версії. Усе залежить від низки обставин, які характеризують певну ситуацію, що склалася [68].

Наступним важливим елементом організації та планування розслідування, зокрема щодо шахрайства у сфері нерухомості, є обставини, що підлягають встановленню. Причому складність доведення умислу в таких провадженнях не викликає сумнівів, про що вже було зазначено. Окрім встановлення умислу, обставинами, що підлягають з'ясуванню під час розслідування шахрайств у сфері нерухомості, є:

– дані про особу потерпілого;

– дані про особу шахрая, наявність співучасників, роль кожного з них у вчиненні шахрайства;

– час, місце, спосіб та інші обставини шахрайства;

– характер відносин між шахраєм і потерпілим;

– мета й мотив кримінального правопорушення;

– вид і розмір шкоди, завданої шахрайським посяганням;

– обставини, що є підставою для звільнення від кримінальної відповідальності або покарання, а також обставини, які виключають кримінальну відповідальність або є підставою для закриття кримінального провадження [57].

Дещо розширеним вбачає перелік обставин, що підлягають встановленню під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості, Д. А. Птушкін, а саме:

1) стосовно якого об'єкта нерухомості здійснено посягання та який характер воно мало, належність нерухомості певній особі;

2) чи наявний був цивільно-правовий делікт або інший злочин;

3) у який спосіб було вчинено шахрайство;

4) хто є потерпілим від злочину і чи є інші особи, права яких були порушені (дольові власники);

5) хто був безпосереднім виконавцем вчинення шахрайства, чи були співучасники, який характер їх дій, яка характеристика цих осіб;

6) наявність злочинних зв'язків з представниками влади й особами, які оформлюють документи щодо відчуження житла, у чому виявилася незаконність їх дій;

7) чому полягала підготовка дій шахраїв і які були дії щодо приховування злочину;

8) хто знав але не повідомив про підготовку або вчинення шахрайства;

9) які матеріальні збитки й кому спричинені, які потрібні заходи для відшкодування збитків;

10) які умови сприяли вчиненню злочину та що необхідно зробити для їх усунення;

11) чи використовувалися під час вчинення шахрайства підроблені документи. Які саме і яким способом здійснювалася підробка. Де шахраї придбали обладнання для підробки документів і де зберігаються інструменти та матеріали, що використовувалися під час підробки документів;

12) які стосунки між шахраєм і потерпілим;

13) факт застосування засобів маскування;

14) місцезнаходження особи, яка вчинила шахрайство;

15) добросовісність дій з боку потерпілої сторони;

16) поведінка непрямих учасників протиправних дій: нотаріусів, представників місцевої влади, органів опіки та піклування, рієлторів та ін.;

17) встановлення мотиву й умислу на заволодіння нерухомістю шляхом шахрайства [100; 121].

Причому під час визначення таких обставин у разі розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості слід спланувати з'ясування таких обставин:

– якими є ринкові позиції забудовника;

– чи наявні в будівельної компанії об’єкти, які вже успішно раніше були здані в експлуатацію;

– платоспроможність та інші будівельні проєкти компанії, її фінансовий капітал;

– наявність судових спорів (через Реєстр судових рішень);

– наявність у забудовника документів на право будівництва та документів на землю;

– наявність фактів несумлінного ставлення до своїх обов’язків з боку забудовників;

– наявність фактів притягнення до різних видів відповідальності забудовників;

– умови вчинення шахрайства тощо [133].

Говорячи про час, місце, спосіб та інші обставини шахрайства, слід зазначити, що, з одного боку, складність встановлення хронологічної послідовності подій та географічної локалізації злочинних дій створює значні труднощі. З іншого боку, процесуальне доказування полегшується фіксацією юридично значущих фактів, таких як отримання свідоцтва про право власності на нерухоме майно, укладення цивільно-правових договорів, видача довіреностей, а також документальне оформлення супутніх дій (видача довідок, виписок з домової книги, платіжних квитанцій тощо). Встановлення моменту отримання відповідних документів дозволяє визначити час вчинення кримінального правопорушення, а місце їх складання – місце вчинення кримінального правопорушення.

Стосовно предмета шахрайського посягання, виду і розміру завданої шкоди необхідно встановити: який вид майна (грошові кошти, нерухоме майно, яке саме); у чиїй власності перебував об’єкт нерухомості до його неправомірного заволодіння (у власності юридичних чи фізичних осіб); який обсяг прав потерпілого на вказане майно, чи не було воно об’єктом спільної власності, чи не було під забороною на відчуження; чи не були порушені права неповнолітніх осіб, які є співвласниками; на підставі якого документа

цей об’єкт належав особі (свідоцтво про право власності тощо); завдяки якому виду угоди право на об’єкт нерухомості було передано іншій особі; яка інвентаризаційна та ринкова вартість зазначеного майна (як на момент вчинення злочину, так і на момент закінчення розслідування); повний опис і характеристика об’єкта нерухомості (з даних технічного паспорта об’єкта нерухомості або виписки з реєстрів). Водночас стосовно потерпілого основними обставинами, що підлягають встановленню, є: вік; стать; освіта; професія; наявність співвласників об’єкта нерухомого майна; частка *нерухомого майна,* що перебуває в спільній частковій власності; наявність правовстановлюючих документів на нерухоме майно; наявність родичів; тривалість відносин і характер зв’язків із шахраями; психологічні особливості потерпілого; віктимологічні детермінанти; чи застосовувались різні заходи впливу (якщо так, то які саме) з метою примусити потерпілого до укладення угоди, зокрема до оформлення на третіх осіб генеральної довіреності на право вчинення угоди з житлом тощо. Якщо власник об’єкта нерухомості помер і його квартирою заволоділи шахрайським шляхом (підробили заповіт, свідоцтво про шлюб тощо), передусім необхідно встановити обставини смерті і провести зв’язок із незаконним заволодінням об’єктом нерухомості, виявити коло осіб, які можуть бути до цього причетні [161].

У разі вчинення шахрайства у сфері нерухомості ОЗУ в межах організації розслідування слід з’ясувати рівень організованості та стійкості групи, згуртованість її учасників, характер і спрямованість злочинної діяльності, її спеціалізацію (який ринок нерухомості, які механізми використовують для досягнення злочинного умислу тощо). Необхідно встановити зв’язки із: співробітниками правоохоронних органів, органами виконавчої влади, органами нотаріату, працівниками банківських установ, контролюючими органами та іншими особами, які могли сприяти вчиненню злочину, встановити їх особи і причетність до скоєння злочину. Також важливо встановити взаємний зв’язок і роль кожного у вчиненні злочину, де,

коли і як зазначені особи взаємодіяли між собою. За кожним епізодом необхідно встановити вину, мотив і мету кожного співучасника [161].

Слід зауважити, що ефективна організація розслідування шахрайств у сфері нерухомості потребує комплексного підходу, який включає діяльність не лише слідчих та інших правоохоронців, а й посадових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування, нотаріусів й інших учасників. Досягнення цілей розслідування забезпечується внаслідок тісної співпраці між усіма зазначеними особами.

У цьому контексті А. В. Лапкін також наголошує, що будь-яка процесуальна дія має організаційний аспект, який стосується створення умов для її проведення, визначення виконавця та його взаємодії з іншими учасниками кримінального провадження, дотримання строку, оформлення результатів тощо. Те саме стосується досудового розслідування загалом, яке, як і будь-яка цілеспрямована діяльність, потребує належної організації задля ефективного здійснення [73, с. 42].

Отже, повнота й ефективність досудового розслідування злочинів, пов’язаних із вчиненням шахрайств у сфері нерухомості, залежить від належним чином спланованої та організованої діяльності всіх учасників досудового розслідування. Обсяг і перелік основних СРД, організаційних заходів і процесуальних дій формується залежно від слідчої ситуації.

Аналіз судово-слідчої практики засвідчує, що в процесі організації розслідування шахрайств у сфері нерухомості важливого значення набуває взаємодія слідчого з оперативними співробітниками, представниками експертних установ, органів державної влади та місцевого самоврядування, Міністерства юстиції України та ін.

Взаємодія із вказаними особами відбувається у двох формах – процесуальній та непроцесуальній. Так, до процесуальних форм взаємодії слідчих з іншими підрозділами на досудовому провадженні переважно зараховують такі: взаємодія під час проведення слідчих (розшукових) дій та негласних слідчих (розшукових) за дорученням слідчого; взаємодія під час

застосування заходів забезпечення кримінального провадження; взаємодія в разі оголошення в розшук підозрюваного. До непроцесуальних форм взаємодії належать: взаємний обмін інформацією; інформування про отримані відомості в односторонньому порядку; спільний аналіз отриманої інформації; планування слідчих (розшукових) дій та оперативно-розшукових заходів; консультації; взаємодія під час реалізації матеріалів оперативно-розшукової діяльності; спільний аналіз причин та умов, що сприяють вчиненню злочину, а також обговорення профілактичних заходів; спільна робота в складі СОГ; проведення спільних службових нарад з актуальних проблем взаємодії; обговорення результатів спільних дій за конкретними кримінальними провадженнями; надання допомоги наявними силами й засобами; підбиття підсумків спільної діяльності з метою усунення недоліків та підвищення ефективності здійснення взаємодії в майбутньому тощо [14, с. 18].

Під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості важливе значення має взаємодія слідчого з органами й установами Міністерства юстиції України. Відповідно до цілей і завдань, поставлених у справі щодо шахрайства у сфері нерухомості, залежно від слідчих ситуацій може бути організований зв'язок із вказаними суб'єктами, що полягає в: 1) отриманні довідкової допомоги про чинні закони та нормативні акти, що може полегшити розслідування; 2) перевірці діяльності органів, які оформлюють документи щодо відчуження нерухомості; 3) отриманні відомостей, пов'язаних з посвідченням та державною реєстрацією правочину, щодо прав власності на нерухомість, інформації про власників та об'єкти житла тощо; 4) перевірці законної діяльності нотаріусів. Взаємодія із вказаними органами є необхідною, особливо в процесі розслідування шахрайства, вчинюваного створенням фіктивної нотаріальної контори та посередницької фірми [96, с. 88].

Органи юстиції можуть надати допомогу слідчому щодо з'ясування загального порядку здійснення правочинів стосовно нерухомості та

проведення державної реєстрації прав. Крім того, за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав вони сприятимуть отриманню доступу до відомостей Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру документів (відповідно за наявності законних підстав). Водночас інформаційна взаємодія між Державним реєстром прав та Єдиним реєстром документів здійснюється інформаційно-телекомунікаційними засобами в електронній формі в порядку, визначеному Мін'юстом разом з Мінрегіоном. Державний реєстратор у разі наявності в нього паперових носіїв інформації (реєстрових книг, реєстраційних справ, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації) використовує також відомості, які містяться на відповідних носіях інформації [116; 121]. Взаємодія слідчого з рієлторськими агентствами полягає як в отриманні консультативної допомоги про особливості їх діяльності, відносинах із клієнтами тощо, так й інформації про співробітника, який супроводжував угоду щодо відчуження об'єкта нерухомості [121].

Ефективність діяльності правоохоронних органів у сфері посилення боротьби із шахрайствами на первинному ринку нерухомості (у сфері житлового будівництва) напряму залежить не лише від удосконалення їх організаційних структур, проведення модернізації, підвищення мобільності та гнучкості в реагуванні на зміни в динаміці злочинності, а й від покращення рівня взаємодії власне слідчих Національної поліції України з органами місцевого самоврядування, що реалізують державну політику у сфері містобудування, органами державного архітектурно-будівельного контролю та іншими контролюючими органами з питань розслідування кримінальних правопорушень у сфері будівництва житла [68]. Зокрема, у межах здійснення кримінального провадження щодо шахрайства у сфері житлового будівництва ефективними напрямами взаємодії слід вважати: 1) участь у планових ревізіях та інвентаризаціях; 2) заходи з контролю та перевірка добору кадрів матеріально-відповідальних та адміністративних посад на об'єктах будівництва; 3) обмін інформацією щодо появи нових

засобів вчинення злочинів з іншими підрозділами Департаменту захисту економіки Національної поліції України; 4) перевірка повідомлень керівників підприємств, організацій та заяв від громадян; 5) організація взаємодії з експлуатаційними організаціями з метою отримання відомостей щодо порушень технологічних процесів та недоліків у будівельних спорудах; 6) аналіз матеріалів кримінальних проваджень (архівних і порушених за іншими фактами); 7) закріплення співробітників Департаменту захисту економіки Національної поліції України за певними об'єктами будівництва; 8) участь у перевірках додержання законодавства фінансовими установами та будівельними організаціями, що здійснюють управління коштами, залученими від громадян на будівництво житла; 9) вивчення результатів перевірок цільового використання компаніями-забудовниками коштів, залучених на будівництво житла; 10) ініціювання заяв і повідомлень громадян про шахрайські дії, пов'язані із залученням коштів для фінансування будівництва житла; 11) вивчення матеріалів судових органів, які розглядали позови в порядку цивільного та господарського судочинства; 12) перевірки повідомлень у медіа; 13) вивчення матеріалів з інших кримінальних проваджень [48, с. 25].

Стосовно обміну та збирання інформації слід наголосити на тому, що необхідно координувати діяльність у контексті збору інформації від різних категорій осіб (бухгалтерів, менеджерів з продажу, менеджери відділів інвестування банків), які можуть вказати на конкретних осіб, що входять до груп шахраїв. Водночас ефективно протидіяти організованим злочинним угрупуванням з реалізації таких планів неможливо без своєчасної та належної взаємодії правоохоронних органів з компетентними в цих питаннях відповідними організаціями, установами, агенціями тощо [133; 134].

Практика засвідчує, що нерідко шахраї здійснюють розрахунки внаслідок здійснення угоди (або отримують завдаток) не готівкою, а через банківські установи, зокрема через термінал шляхом зарахування коштів на платіжні картки. За таких обставин важливою є взаємодія слідчого з

банківськими установами, які можуть надати інформацію щодо часу, місця здійснення грошової операції, суми переказу та певних обставин, особи, яка здійснила грошові операції. Попри те, що інформація про операції, рахунки та вклади клієнта захищається банківською таємницею, у ст. 62 Закону України «Про банки та банківську діяльність» передбачається порядок розкриття інформації у випадках, передбачених законом, на письмову вимогу деяких органів, зокрема органів Національної поліції [100; 115].

Щодо взаємодії слідчого з громадськістю допомога громадськості під час розслідування зазначених злочинів полягає у: безпосередньому виявленні та припиненні громадянами кримінальних правопорушень; сприянні в розшуку й затриманні злочинця; повідомленні правоохоронним органам даних, які допомагають розкриттю кримінальних правопорушень; участі в підготовці та проведенні слідчих (розшукових) дій; з'ясуванні причин та умов, що сприяли вчиненню кримінальних правопорушень. Так, згідно з ч. 7 ст. 222 КПК України, слідчий взаємодіє з окремими громадянами з метою залучення їх до проведення слідчих (розшукових) дій як понятих. Крім того, згідно з ч. 6 ст. 246 КПК України, до проведення негласних слідчих (розшукових) дій можуть залучатися особи, які конфіденційно співпрацюють з правоохоронними органами [80, с. 179–182].

Таким чином, зміст організації розслідування шахрайства у сфері нерухомості охоплює комплекс взаємопов'язаних заходів, а саме: аналітичну оцінку первинних даних для ініціювання кримінального провадження; встановлення правової кваліфікації; формулювання тактичних цілей; визначення обставин, що підлягають доказуванню; ідентифікацію поточної слідчої ситуації з визначенням необхідних процесуальних дій; розробку плану розслідування з висуванням слідчих версій, переліком дій, визначенням строків і виконавців тощо; налагодження міжвідомчої взаємодії з різними суб'єктами для забезпечення всебічного й ефективного розкриття та розслідування кримінальних правопорушень цієї категорії.

2.2. Проблеми процесуального забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості

Зміни кримінального процесуального законодавства, зумовлені нагальною необхідністю в реформуванні кримінального процесу, безпосередньо позначається на трансформації та розвитку криміналістичних положень. Удосконалення чинного кримінального процесуального законодавства актуалізує потребу розроблення ефективних тактичних рекомендацій у галузі криміналістичної тактики й техніки [130, с. 155]. Натомість на заваді результативному розслідуванню кримінальних проваджень, зокрема щодо шахрайств у сфері нерухомості, стоять проблеми процесуального забезпечення розслідування таких кримінальних правопорушень.

Насамперед кримінальне процесуальне законодавство зобов'язує уповноважених осіб після одержання заяви чи повідомлення про злочин без будь-якої перевірки невідкладно його реєструвати в ЄРДР без винесення постанови про початок розслідування та без будь-якого повідомлення про це рішення особі, інтересів якої воно стосується. Як результат скасування інституту дослідчої перевірки щороку в Україні реєструють близько або понад 1 млн кримінальних проваджень, майже половину яких після проведення різної кількості слідчих (розшукових) дій закривають за відсутністю події чи складу злочину. Тобто відсутність обов'язкової необхідності та правових механізмів дослідчої перевірки первинних відомостей про вчинене кримінальне правопорушення та обов'язкового ухвалення процесуального рішення про відкриття провадження призводить до безпідставного початку розслідування, що однозначно супроводжується порушенням прав і свобод громадян, надмірним навантаженням на слідчих і прокурорів, марним витрачанням на це часу й коштів, зниженням активності та результативності важливих розслідувань, а іноді використовують і як засіб політичного тиску, шантажу, залякувань, компрометації політичних

противників й економічних конкурентів, тиску на бізнес тощо. Правоохоронні органи та їх слідчі підрозділи упродовж років завантажені розглядом численних заяв і повідомлень про кримінальні правопорушення, які з огляду на вимоги ст. 214 КПК України слідчий і прокурор зобов'язані вносити в ЄРДР і проводити за ними досудове розслідування. Більшість таких заяв і повідомлень про злочини є безпідставними, а відомості, які за ними вносять у ЄРДР, у межах досудового розслідування не підтверджуються, оскільки не містять ознак кримінального правопорушення [3, с. 89].

Згідно з результатами аналізу практики розслідування шахрайства у сфері нерухомості, скасування інституту дослідчої перевірки також призводить до того, що в одних випадках реєструють заяви та повідомлення про діяння, що не містять ознак шахрайства, а є звичайними цивільно-правовими деліктами, в інших – заяви та повідомлення про вчинений злочин взагалі не реєструють в ЄРДР, що своєю чергою є прямим порушенням вимог ст. 214 КПК України [93, с. 177].

Зазначене дає змогу стверджувати, що під час застосування ст. 214 КПК України щодо початку досудового розслідування постає необхідність у механізмі перевірки заяв і повідомлень про кримінальне правопорушення. Проте в чинному КПК України відповідних положень немає, крім положення про можливість проведення огляду місця події. Спроба запровадити механізм перевірки заяв і повідомлень убачається в змісті п. 1.14 розділу ІІ Положення про ЄРДР. Зазначено, що під час внесення до ЄРДР відомостей про стислий виклад обставин, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення (фабули), в обов'язковому порядку відображають дату, час, адресу, місце, спосіб, знаряддя, засоби й інші особливості вчинення кримінального правопорушення, розмір збитків, прізвище фізичної особи (осіб) або дані про юридичну особу (осіб), яка (які) є потерпілою (потерпілими), дані про осіб, які вчинили кримінальні правопорушення,

тощо. Однак спосіб перевірки й отримання цієї інформації зазначені нормативні акти не містять [106, с. 243].

Доходимо висновку, що не цілком чітке визначення процесуальної форми початку досудового розслідування, а також відсутність у КПК України «процесуального фільтра», який законно й обґрунтовано дозволяв би дізнавачеві, слідчому, прокурору не реєструвати заяви й повідомлення громадян, які не містять явних ознак кримінального правопорушення, тягне за собою певні складнощі. Учені, серед яких і Д. П. Письменний, стверджують, що вносити до ЄРДР відомості про подію, яка явно не є кримінальним правопорушенням, як це вважає заявник, недоцільно [76, с. 33; 110, с. 69].

Водночас Л. М. Лобойко зауважує, що з метою вчасного з'ясування обставин правопорушення, про яке до компетентного органу надійшла первинна інформація, у процесуальному законі не має бути перешкод у вигляді заборони здійснення процесуальних дій до виконання певних формальних процедур, зокрема: внесення до реєстрів, складання постанов тощо. Зазначені процедури створюють перешкоди, іноді нездоланні, на шляху швидкого, ефективного початку кримінальної процесуальної діяльності в разі надходження до компетентних суб'єктів відомостей про вчинення кримінального правопорушення. Реєстрацію відомостей не слід розглядати як «допуск» до досудового розслідування [78, с. 109; 79].

Таку позицію вважає актуальною Т. О. Лоскутов, передусім у період воєнного стану, тому що під час бойових дій необхідно за першої безпекової можливості оперативно й повно фіксувати обставини вчиненого кримінального правопорушення. У такій ситуації швидкому початку досудового розслідування та здійсненню невідкладних процесуальних дій не можуть перешкоджати формальні процедури як у вигляді оформлення паперових, структурно складних постанов, так і внесення відомостей до інформаційних баз даних. Ці або інші формальні обов'язкові механізми фіксації початку розслідування в умовах воєнного стану негативно

позначаються на ефективності початкової кримінальної процесуальної діяльності, а отже, суттєво знижують результативність кримінального провадження загалом. З огляду на викладене, учений вважає доцільним формулювання п. 1 ч. 1 ст. 615 КПК в частині винесення постанови про початок досудового розслідування через використання словосполучення «за першої можливості». Або взагалі виключити зі змісту КПК положення щодо будь-якого формального допуску для початку досудового розслідування в обстановці воєнного стану. Такий варіант правової регламентації початку досудового розслідування в умовах воєнного стану сприятиме реалізації такого стандарту ефективного розслідування, як «оперативність». Фіксування рішення про початок досудового розслідування «за першої можливості» (зокрема винесення постанови про початок досудового розслідування за першої можливості) або взагалі відсутність необхідності виконання будь-якої формальної процедури щодо початку розслідування уможливить максимально швидке здійснення невідкладних слідчих (розшукових) дій та інших процесуальних дій. За таких умов суб'єкти кримінального провадження не будуть витрачати час на виконання формальних (структурно складних, паперових) процедур стосовно допуску до початку розслідування, а зможуть сфокусуватися на оперативному встановленні обставин кримінального правопорушення та викритті винної особи у вчиненні такого правопорушення [79, с. 467].

Поділяючи позицію щодо важливості реагування на всі кримінально-правові вияви під час воєнного стану, слід зауважити, що реагування на явно не кримінальні дії забирає час у правоохоронних органів.

У контексті цієї проблематики слушною є думка Д. П. Письменного, що одним зі шляхів розв'язання проблем процесуальної регламентації початку досудового розслідування є чітке законодавче визначення підстав для відмови від внесення відомостей до ЄРДР. Не підлягає внесенню до ЄРДР заява чи повідомлення, якщо є достатньо обґрунтовані дані про те, що:

– не було події кримінального правопорушення (злочину чи кримінального проступку);

– діяння не містить складу кримінального правопорушення;

– особа вчинила суспільно небезпечне діяння, якій на час його вчинення не виповнилося одинадцять років;

– немає заяви потерпілого, коли кримінальне провадження може бути порушено не інакше, як за його заявою;

– наявний вирок суду, що набрав законної сили, за фактом, про який надійшла інформація;

– заява чи повідомлення вже внесені до ЄРДР за фактом, про який надійшла інформація. Процесуальний порядок відмови від внесення відомостей до ЄРДР має передбачити, що за відсутності підстав і приводів для внесення заяви чи повідомлення до ЄРДР дізнавач, слідчий або прокурор виносить постанову про відмову в реєстрації [110, с. 70].

Розглядаючи питання про недосконаліть правової регламентації початку досудового розслідування в нормах кримінального процесуального закону, правозахисники акцентують і на тому, що на практиці непоодинокими є випадки, коли заяви про злочин реєструють як звичайні звернення громадян, що взагалі виключає провадження за ними відповідно до норм КПК України, тому потерпілий постає перед бездіяльністю органів досудового розслідування, що полягає в невнесенні заяви про злочин до реєстру. Ця проблема виникає в тому разі, якщо заява про злочин навіть не потрапила до конкретного слідчого органу досудового розслідування [108].

У контексті цієї проблематики С. Патюк та І. Щербак слушно зауважують, що рішення про початок досудового розслідування має буде процесуальним. Оскільки більшість рішень слідчого, прокурора приймають у формі постанови, то й під час внесення відомостей про кримінальне правопорушення в ЄРДР логічною повинна бути законодавча вимога щодо складання відповідної постанови, чого не містить КПК України. Тим самим сторона захисту позбавляється можливості оскаржити процесуальне рішення

слідчого чи прокурора щодо внесення до ЄРДР відомостей про кримінальне правопорушення, наприклад, завідомо неправдивих для слідчого чи прокурора. Водночас у п. 1 ч. 1 ст. 303 КПК України визначено, що на досудовому провадженні може бути оскаржена бездіяльність слідчого, прокурора, яка полягає в невнесенні відомостей про кримінальне правопорушення до ЄРДР після отримання заяви чи повідомлення про кримінальне правопорушення. За даними аналітичного огляду Верховного Суду «Стан здійснення правосуддя у кримінальних провадженнях та у справах про адміністративні правопорушення судами загальної юрисдикції у 2020 році», до слідчих суддів надійшло понад 76 000 скарг у порядку п. 1 ч. 1 ст. 303 КПК України. З огляду на зазначене, підвищенню якості й ефективності кримінального судочинства сприятиме можливість оскарження не лише бездіяльності, а й діяльності слідчого чи прокурора, оскільки остання може мати характер зловживань з боку органів досудового розслідування [106, с. 244].

За результатами здійсненого аналізу більшість учених і практиків стосовно початку досудового розслідування виокремлюють такі напрями реформування цього процесуального інституту, зокрема щодо:

– додаткової законодавчої регламентації понять «привід» і «підстава» для початку досудового розслідування»;

– змісту й форми заяви та повідомлення про вчинене кримінальне правопорушення;

– оскарження дій і рішень органів досудового розслідування та прокурора щодо фактів внесення чи невнесення відомостей про кримінальне правопорушення до ЄРДР, а також інших процесуальних дій;

– процесуального статусу учасників кримінального провадження (наприклад, в окремих випадках запропоновано визначити статус особи, щодо якої внесено відомості в ЄРДР);

– розуміння поняття «джерело обставин, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення» у контексті ч. 1 ст. 214 КПК України;

– додаткового встановлення підстав для відмови щодо внесення відомостей до ЄРДР (наприклад, якщо заява не містить ознак кримінального правопорушення, а явно стосується сфери цивільно-правових відносин) тощо [129, с. 144].

Актуальним залишається також внесення пропозиції щодо доповнення кваліфікуючих ознак ст. 190 КК України шляхом включення шахрайських дій, пов'язаних із незаконним заволодінням правом на нерухомість. У зв'язку із цим можна запропонувати таку редакцію зазначеної правової норми: «Шахрайство, вчинене в особливо великих розмірах або організованою групою, а також шахрайство, що призвело до позбавлення права власності на нерухомість».

Проблемним у контексті кримінального процесу України є питання допустимості висновків ревізій та актів перевірок, призначених за процесуальним рішенням слідчого, прокурора, слідчого судді чи суду, як доказів. Тобто питання віднесення результатів перевірок і ревізій до джерела доказів потребує законодавчого врегулювання, адже аналіз судово-слідчої практики в провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості, передусім у будівельній галузі, засвідчує, що такі матеріали мають важливе значення. Зокрема, предметом аудиторської перевірки й ревізії можуть бути: верифікація автентичності установчих і розпорядчих документів; оцінка стану й достовірності системи бухгалтерського обліку та фінансової звітності; аналіз звітності щодо виконання господарських договорів; встановлення фактичних даних, що відображають функціонування підприємницької та іншої діяльності, з метою визначення правомірності її здійснення тощо.

Проведення ревізії (перевірки) іноді є єдиним засобом виявлення та документування кримінального правопорушення у сфері економіки, без

якого надалі неможливим є проведення судової будівельної, судової економічної та інших видів експертиз [167, с. 353]. Чимало дослідників доводять, що проведення ревізії в кримінальному судочинстві слід визнавати самостійною формою використання спеціальних знань, яка у випадку призначення слідчим, прокурором втрачає адміністративний характер і перетворюється із засобів господарського контролю на кримінальну процесуальну дію, тобто вони вважають, що проведення ревізії – це процесуальна дія; ревізія належить до процесуальної форми використання спеціальних економічних знань [128, с. 37]. Натомість проблема полягає в тому, що в кримінальному процесуальному законі немає роз'яснення сутності ревізій та перевірок, матеріали яких віднесено до джерел доказів (ст. 99 КПК України). Залишається нерозв'язаною і проблема, пов'язана з відсутністю кримінально-процесуального врегулювання процедури їх проведення. Відсутність у КПК вказівки на існування процесуальних фігур ревізора й перевіряючого призводить до дискусії з приводу їхнього правового становища [34, с. 168]. У цьому контексті Ю. В. Шендрик зауважує, що відсутність у КПК України норм, що регламентують підстави та процесуальний порядок призначення і проведення ревізії, призводить до визнання судом висновків ревізії недопустимим доказом у кримінальному провадженні [167, с. 349]. Юридичним наслідком визнання висновків ревізій та актів позапланових перевірок недопустимими доказами є їх виключення з доказової бази в кримінальному провадженні. Це своєю чергою унеможливлює їх подальше використання під час прийняття процесуальних рішень і посилання на них судом під час винесення судового рішення.

Доволі часто підставою для початку досудового розслідування за фактом учинення кримінального правопорушення у сфері економіки, зокрема шахрайства на первинному ринку нерухомості, є повідомлення від органів державного фінансового контролю про виявлені порушення під час проведення ревізій. Відповідно до ч. 2 ст. 12 Закону України «Про основні засади здійснення державного фінансового контролю в Україні» від 26 січня

1993 року, працівники органу державного фінансового контролю зобов'язані у випадках виявлення зловживань і порушень чинного законодавства передавати правоохоронним органам матеріали ревізій. У таких випадках ідеться переважно про матеріали планових виїзних ревізій, тобто ревізій у підконтрольних установах, що передбачені в плані роботи органу державного фінансового контролю (ч. 1 ст. 11 Закону) [119; 167, с. 349]. Водночас, відповідно до ч. 8 ст. 11 цього Закону, орган або особа, що ініціює проведення позапланової виїзної ревізії, подає до суду письмове обґрунтування підстав такої ревізії та дати її початку й закінчення та документи, які відповідно до ч. 5, 7 ст. 11 свідчать про виникнення підстав для проведення такої ревізії, а також на вимогу суду – інші відомості. Отже, згідно із цим Законом, нині є потенційна можливість звернення до слідчого судді з клопотанням про надання дозволу на проведення позапланових ревізій [119].

Аналізуючи норми КПК України, можна констатувати, що джерелами доказів є показання, речові докази, документи, висновки експерта. Своєю чергою дані, які не передбачені ч. 2 ст. 84 КПК України, не можуть бути використані в доказуванні як докази, оскільки вони є фактичними даними, які можуть бути використані для створення загального уявлення про обставини кримінального провадження. Натомість зміст позапланових перевірок, які проводять у кримінальних провадженнях, пов'язаних із незаконним заволодінням нерухомістю, засвідчує, що вони дадуть змогу встановити ключові аспекти, які свідчать про вчинений злочин. Зокрема, позапланові перевірки надають можливість встановити: підстави для використання земельної ділянки; суму збитків; наявність документів, що посвідчують право власності чи право користування земельними ділянками з кадастровими номерами; дотримання вимог земельного законодавства й встановленого порядку набуття і реалізації прав на земельну ділянку, використання земельної ділянки тощо. У ст. 93 КПК України визначено

можливість отримання від органів державної влади актів перевірок як спосіб збирання доказів [32, с. 153].

Утім правозастосовна практика засвідчує, що, попри законодавче обмеження повноважень слідчих і прокурорів, представники сторони обвинувачення продовжують звертатися до слідчих суддів з клопотаннями про призначення позапланових перевірок та позапланових виїзних ревізій. Такі процесуальні дії здійснюють у порядку, встановленому Податковим кодексом України та Законом України «Про основні засади здійснення державного фінансового контролю в Україні».

Проте чинний КПК України не містить норм щодо порядку розгляду клопотань слідчого чи прокурора про проведення позапланової виїзної ревізії, а також щодо повноважень слідчого судді стосовно розгляду таких клопотань й ухвалення рішення за результатами їх розгляду. З огляду на доктрину «плодів отруйного дерева», суди часто визнають недопустимим доказом і висновок судової економічної експертизи в кримінальному провадженні, оскільки він ґрунтується на висновках акта позапланової ревізії [148; 167, с. 351]. Касаційний кримінальний суд Верховного Суду від 23 червня 2021 року № 97926582 у справі № 234/8803/18 зауважив, що призначення позапланової перевірки не є ні СРД, ні НСРД, ні заходом забезпечення кримінального провадження, з клопотаннями про проведення яких мають право звертатися органи досудового розслідування до слідчого судді.

Ми поділяємо позицію Верховного Суду, згідно з якою призначення ревізій та перевірок слідчим, прокурором, слідчим суддею або судом до моменту внесення відповідних змін до КПК України виходить за межі кримінального процесу.

Попри нормативне закріплення можливості проведення позапланових перевірок у сфері господарської діяльності з метою державного контролю, їх здійснення не передбачає ініціювання за дорученням або запитом слідчих Національної поліції України. Відповідно до чинного законодавства, зокрема

ст. 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», ст. 19 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності», ст. 78 Податкового кодексу України, повноваження щодо проведення таких перевірок належать виключно відповідним уповноваженим органам та їх посадовим особам.

Проведення позапланових ревізій регламентовано ст. 11 Закону України «Про основні засади здійснення державного фінансового контролю в Україні». Згідно з ч. 2 ст. 12 цього Закону, матеріали, отримані за результатами таких перевірок, передають до правоохоронних органів. Натомість можна стверджувати, що перелік процесуальних джерел доказів, визначений у ст. 84 КПК України, потребує доповнення ще одним джерелом доказу – актом позапланової перевірки, ревізії. Тому видається слушною позиція, згідно з якою ч. 2 ст. 84 КПК України доцільно викласти в такій редакції: «Процесуальними джерелами доказів є показання, речові докази, документи, висновки експертів, акти позапланової перевірки, ревізії». Така редакція ст. 84 КПК України сприятиме врегулюванню головної проблеми правозастосовної практики та припинить дискусію серед теоретиків щодо приналежності акта позапланової перевірки чи ревізії до доказів [32, с. 153].

Крім визначення процесуального статусу ревізії, вирішення окреслених проблемних питань можливе в разі визначення підстав і процесуального порядку її призначення в кримінальному провадженні на стадії досудового розслідування. Необхідно чітко визначити повноваження слідчого, прокурора, слідчого судді щодо призначення ревізії, а також права й обов’язки сторін та інших учасників кримінального провадження у зв’язку з призначенням і проведенням ревізії [167, с. 349].

У кримінальних провадженнях про шахрайство у сфері нерухомості, стверджує Н. О. Опанасенко, вилучення документів, що мають значення для розслідування в межах такої слідчої дії, як виїмка, є ефективнішим способом отримання доказової інформації, ніж у межах процесуальної дії – «тимчасовий доступ до речей і документів». Під час досудового

розслідування проваджень цієї категорії слідчі вилучають значну кількість документів, що містять ознаки матеріальної або інтелектуальної підробки. Вилученню підлягають документи як у паперовому, так і в електронному варіанті. Ускладнена процедура вилучення таких документів й інших речових доказів, що полягає в необхідності отримання ухвали слідчого судді або суду, а у випадку невиконання зацікавленими особами цієї ухвали, отримання іншої ухвали про дозвіл на проведення обшуку, призводить до затягування строків досудового слідства і втрати часу, протягом якого злочинці мають можливість знищити документацію, наприклад, фірми-забудовника, та приховати інші сліди злочину. Крім того, у слідчій практиці поширеними є випадки відмови слідчого судді в задоволенні клопотань про тимчасовий доступ до речей і документів у зв'язку з наявними недоліками в їх оформленні. Усунення таких процесуальних помилок потребує додаткового часу. Чинний КПК України не передбачає строк розгляду клопотань щодо тимчасового доступу до речей і документів. Отже, з огляду на необхідність вилучення значної кількості документів під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості, зокрема в галузі житлового будівництва, а також ураховуючи позитивний досвід проведення виїмки в слідчій практиці за часів дії КПК 1960 року, ми поділяємо пропозицію доповнити чинний КПК України статтею «Виїмка» та викласти її в такій редакції: «З метою вилучення предметів чи документів, які мають значення для кримінального провадження, якщо є точні дані, що вони знаходяться в певному місці та в певної особи, слідчий, прокурор проводять їх виїмку. Виїмка проводиться за вмотивованою постановою слідчого. Виїмка документів, що становлять державну або банківську таємницю, а також документів і предметів із житла чи іншого володіння особи, проводиться на підставі ухвали слідчого судді» [93, с. 181].

Одним із основних проблем досудового розслідування всіх без винятку кримінальних проваджень залишається дотримання прав і свобод осіб під час

проведення слідчих (розшукових) дій та критерії допустимості такого втручання. До них можна віднести: порушення права на свободу під час проведення огляду, обшуку та пред'явлення для впізнання, порушення під час проведення слідчих (розшукових) дій права на свободу від самовикриття, порушення права недоторканності житла під час проведення обшуку тощо [6; 17, с. 62; 77, с. 174].

Аналіз судово-слідчої практики й опитування практичних працівників засвідчили, що під час розслідування шахрайства саме під час проведення слідчих (розшукових) дій, спрямованих на отримання інформації з матеріальних джерел, здебільшого постає питання щодо обмеження прав і свобод осіб, які беруть участь у кримінальному судочинстві. Здебільшого вимушене втручання в права громадян відбувається під час проведення обшуку та слідчого огляду через необхідність вилучення й огляду низки предметів і документів, які стосуються справи, містять інформацію про обставини шахрайства або є засобом вчинення таких кримінальних правопорушень. Утім, попри вимогу кримінального процесуального законодавства (п. 7 ст. 234 КПК України) вказувати в ухвалі на проведення обшуку всіх індивідуальних або родових ознак речей, документів, іншого майна або осіб, яких планують відшукати, а також їхнього зв'язку з учиненим кримінальним правопорушенням, у більшості матеріалів кримінальних проваджень ці ознаки зазначають неконкретно та не в повному обсязі. Слідчі, дізнавачі пояснили такий підхід недостатністю інформації щодо об'єктів пошуку на момент прийняття рішення про проведення обшуку. Вони не вбачають проблеми вилучити майно, не зазначене в ухвалі, оскільки відповідно до п. 7 ст. 236 КПК України таке майно вважають тимчасово вилученим. Натомість на практиці постає низка питань, пов'язаних із процедурою повернення такого тимчасово вилученого майна. Особи, у яких проводили обшуки, та їх захисники нерідко вбачають у таких діях порушення їхніх прав і свобод [102, с. 193].

Неоднозначні в застосуванні й норми КПК України, що регламентують процесуальний порядок накладання арешту на майно. Оскільки кримінальні правопорушення у сфері нерухомості насамперед є такими, що спричиняють значну майнову шкоду потерпілим, головним завданням кримінального провадження поряд з тими, що визначені в ст. 2 КПК України, має стати відшкодування заподіяних збитків і відновлення порушених прав. Саме тому розв'язання проблем у частині процесуального порядку накладення арешту на майно має важливе значення для можливості відшкодування заподіяних збитків у кримінальному провадженні [6].

Водночас нерідко, нехтуючи вимогами КПК України, після вилучення майна сторона обвинувачення не звертається з клопотаннями про накладення на нього арешту. Причини можуть бути різними: очевидно незаконне вилучення майна, непогодження клопотання про його арешт прокурором, інформація про ймовірну відмову суду в задоволенні клопотання та небажання негайно повернути майно. Найпоширенішою є перша причина, а саме вилучення майна, прямо або взагалі не передбаченого ухвалою про надання дозволу на обшук. Згідно із законом, у такому випадку після спливу 48 год майно повинно бути повернуте власнику [170]. На практиці для повернення тимчасово вилученого майна потрібно подати відповідне клопотання до слідчого, який вилучив майно під час обшуку. Зокрема, ст. 303 КПК України визначає перелік рішень, дій та бездіяльності, які можна оскаржити на стадії досудового розслідування. На жаль, у цьому переліку немає повноважень сторони захисту, власника вилученого майна чи іншої особи, права й інтереси якої було обмежено під час досудового розслідування, на оскарження очевидних порушень під час обшуку та визнання такого обшуку і його наслідків недійсними. Наприклад, обшук проведено без обов'язкової відеофіксації, під час нього вилучено майно, для накладення арешту на яке слідчий надалі не звернувся до слідчого судді. Згідно зі ст. 174 КПК України, право звернутися до слідчого судді з клопотанням про повернення вилученого майна стосується лише

арештованого майна через скасування його арешту. У порядку ст. 303 КПК України оскаржити очевидно незаконні дії та рішення слідчого/прокурора під час проведення обшуку неможливо. Неможливо оскаржити слідчому судді на стадії досудового розслідування й вилучення майна за так званим невідкладним обшуком з підстав, передбачених ч. 3 ст. 233 КПК України, без ухвали слідчого судді на обшук. Натомість слідчий і прокурор, знаючи вже весь перелік вилученого під час такого обшуку майна, звертаються до суду для його легалізації в порядку ч. 3 ст. 233 КПК України, унаслідок чого все вилучене під час такого обшуку вже не підпадає під критерії «тимчасово вилученого майна», тож і звертатися до слідчого судді з клопотанням про накладення на нього арешту немає потреби. Не будучи речовим доказом чи тимчасово вилученим майном, усе вилучене зберігатиметься в слідчих роками, й оскаржити цю ситуацію на стадії досудового розслідування до передання справи до суду неможливо. Отже, законодавець саме на стадії досудового розслідування в порядку ст. 303 КПК України не передбачив дієвого способу судового захисту особи від незаконних дій, пов’язаних із вилученням майна під час обшуку [26, с. 127].

Недосконаліть норм кримінального процесуального законодавства унеможливлює в деяких випадках накладення арешту на майно. Прикладом є ухвала Рівненського міського суду Рівненської області, у якій суд відмовив у задоволенні клопотання про накладення арешту на майно. Слідчий подав клопотання про накладення арешту на квартиру, яка є об’єктом кримінального правопорушення – шахрайства, метою накладення арешту на майно було «позбавлення власника та інших осіб можливості використовувати це майно, розпоряджатися в будь-який спосіб, оскільки незастосування цих заходів може призвести до зникнення, втрати відповідного майна або настання інших наслідків, які можуть перешкоджати кримінальному провадженню». Однак слідчий суддя не задовольнив клопотання слідчого тому, що «слідчий не наддав жодного доказу на підтвердження наявності достатніх підстав для накладення арешту на

нерухоме майно, а також жодних пояснень з приводу внесеного ним клопотання. Така позиція суду, слушно зауважує В. С. Березняк, не сприяє швидкому та повному розслідуванню кримінального провадження, а головне – забезпеченню відшкодування заподіяних збитків потерпілому. Квартира, яка була об'єктом злочинних дій, швидко може вийти із права власності підозрюваного (вона може бути відчужена будь-яким способом), як й інше майно підозрюваного, що зрештою унеможливить відшкодування заподіяних майнових збитків від кримінального правопорушення. Навіть якщо до обвинуваченого суд призначить суворе покарання (наприклад, позбавлення волі), це не відновить порушених прав потерпілого в повному обсязі. Одним із варіантів розв'язання зазначеної проблеми, яку виокремлюють науковці в теорії кримінального процесу, є надання права слідчому самостійно звертатися з клопотанням про арешт на майно з метою задоволення цивільного позову, так би мовити «превентивно». Зокрема, деякі вчені пропонують доповнити ст. 170 КПК України положенням, за яким слідчий за погодженням із прокурором мав би право звернутися до слідчого судді з клопотанням про арешт майна в разі подання потерпілим заяви про кримінальне правопорушення [6; 75, с. 252; 149].

Доходимо висновку, що арешт майна є одним з найдієвіших способів забезпечення відшкодування заподіяної шкоди [139, с. 119].

Іншою проблемою процесуального забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості є процедура визначення та відшкодування завданої кримінальним правопорушенням шкоди. Адже саме від правильного визначення розміру матеріальної шкоди залежить доведеність вини.

Слід зазначити, що відповідно до ст. 41 Конституції України кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної творчої діяльності. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності [56]. Право потерпілого на відшкодування завданої кримінальним правопорушенням шкоди належить до найважливіших прав жертв злочинів, про що йдеться в низці міжнародно-

правових актів: у п. 8 Декларації основних принципів правосуддя для жертв злочинів і зловживань владою, прийнятій Резолюцією Генеральної Асамблеї ООН від 29 листопада 1985 року № 40/34; Європейській конвенції про відшкодування збитків жертвам насильницьких злочинів від 23 листопада 1983 року. Формами реалізації відповідного права потерпілого є отримання добровільного відшкодування з боку обвинуваченого, пред'явлення цивільного позову та компенсація за рахунок Державного бюджету України [91; 132, с. 157].

Кримінально-процесуальний інститут відшкодування шкоди передбачає можливість забезпечення шляхом цивільного позову вимоги, заявленої органам, які здійснюють кримінальне провадження, фізичної чи юридичної особи, якій завдано шкоду кримінальним правопорушенням, її представника, законного представника (на захист інтересів неповнолітніх осіб та осіб, визнаних у встановленому законом порядку недієздатними чи обмежено дієздатними), прокурора (у випадку необхідності пред'явлення цивільного позову в інтересах держави, а також громадян, які за станом здоров'я та інших поважних причин не можуть захистити свої права) до підозрюваного, обвинуваченого або до фізичної чи юридичної особи, яка за законом несе цивільну відповідальність за шкоду, завдану діяннями підозрюваного, обвинуваченого або неосудної особи, яка вчинила суспільно небезпечне діяння, про відшкодування цієї шкоди, що вирішує суд разом у межах кримінального провадження [132, с. 157].

Водночас, якщо уважно проаналізувати положення чинного КПК України, то можна з'ясувати, що законодавець на питаннях можливості добровільного відшкодування шкоди особою, яка її завдала, як і на перевагах здійснення нею добровільного відшкодування шкоди не зосередив належної уваги. Такого висновку можна дійти, оскільки, по-перше, не визначено як обов'язок для слідчих органів проводити роз'яснювальну роботу з підозрюваним щодо його можливості добровільно відшкодувати завдану ним майнову шкоду, що розцінюється як пом'якшуюча вину обставина, і може за

певних умов сприяти звільненню від кримінального покарання; по-друге, не передбачено чіткий порядок і процедуру здійснення добровільного відшкодування такої шкоди; по-третє, не прописано послідовність дій, за дотриманням яких умов і в присутності кого відшкодування можливе. Не регламентовано спосіб передання певного майна (грошей, цінностей, ювелірних виробів, цінних паперів тощо), не визначено, складанням яких саме документів здійснюють підтвердження факту відшкодування завданої шкоди. Крім цього, доцільно передбачити в положеннях КПК України і правовий механізм щодо можливості участі у відшкодуванні родичів підозрюваного й навіть іншої фізичної чи юридичної особи, яка виявила бажання добровільно відшкодувати завдану потерпілому кримінальним правопорушенням майнову шкоду, за умови визнання підозрюваним, обвинуваченим своєї вини, а саме коли він підтвердив письмово свій намір відшкодувати завдану ним шкоду добровільно [42, с. 371].

Органи досудового розслідування також усупереч положенням ст. 91 КПК України ставляться до доказування виду й розміру завданої кримінальним правопорушенням шкоди як до другорядного завдання розслідування (відповідно до анкетувань). Органи досудового розслідування не вживають належних заходів для своєчасного встановлення шляхів руху цінностей, отриманих злочинним шляхом, ощадних рахунків, депозитів, відкритих на ім’я підозрюваних й обвинувачених у банках та інших кредитних організаціях, і вжиття заходів для накладення арешту на майно цих осіб з метою забезпечення цивільного позову, оскільки першочерговим у діяльності органу досудового розслідування є не забезпечення реального відшкодування шкоди потерпілій особі. Про це свідчить навіть судова практика, зокрема Верховний Суд у своїх постановах визначив, що деякі слідчі переконують потерпілих не заявляти цивільний позов у межах слідства, а здійснити це під час розгляду справи в суді. З огляду на те, що потерпілі здебільшого не обізнані з положеннями закону й під час цього зрідка запрошують захисників для участі в судовому процесі, їхні права та

законні інтереси, передусім у частині відшкодування заподіяної злочином шкоди, у низці випадків залишаються зовсім незахищеними [52, с. 65; 113].

У контексті цієї проблематики доцільно, ураховуючи практику європейських держав з питань відшкодування шкоди потерпілим від злочину, розробити й ухвалити окремий закон, який чітко регламентуватиме підстави й умови для відшкодування, компенсації державою шкоди потерпілому, завданої внаслідок вчинення щодо нього умисного злочину. Однак ідеальної моделі закону з відшкодування шкоди, який діє в європейських державах і норми якого в повному обсязі можна було б перенести в правове поле України, не слід шукати, оскільки необхідно враховувати не лише соціальні, а й економічні, фінансові та інші чинники, які є в нашій державі [42, с. 375].

Наступною процесуальною проблемою під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості є практика виконання доручень слідчого оперативними підрозділами.

Відповідно до положень ст. 41 КПК України, співробітники оперативних підрозділів (крім підрозділу детективів, підрозділу внутрішнього контролю Національного антикорупційного бюро України, які мають право проводити оперативно-розшукові заходи, але є органами досудового розслідування) під час виконання доручень слідчого, прокурора не мають права здійснювати процесуальні дії в кримінальному провадженні за власною ініціативою або звертатися з клопотаннями до слідчого судді чи прокурора. Зазначимо, що лише письмове доручення уповноваженої особи є єдиною підставою для виникнення в співробітника оперативного підрозділу певних повноважень. Письмові доручення працівникам оперативних підрозділів про проведення слідчих (розшукових) дій та негласних слідчих (розшукових) дій у кримінальному провадженні є обов'язковими для виконання [36, с. 100].

Натомість у практичній діяльності працівники оперативних підрозділів подеколи нарікають з приводу того, що слідчі в окремих випадках зловживають своїми повноваженнями й доручають виконання таких

процесуальних дій, які могли б виконати самостійно. Відповіді про виконання доручень слідчого оперативним підрозділом у деяких випадках мають вигляд формальної відповіді. Для усунення і недопущення таких фактів слідчому не варто зловживати правом доручати виконання процесуальних дій оперативним підрозділам, тому що їх відпрацювання зменшує час для виконання основних обов'язків, що передбачені Законом України «Про оперативно-розшукову діяльність» [83, с. 42].

Найскладнішою проблемою процесуального забезпечення розслідування кримінальних правопорушень, зокрема шахрайства, є забезпечення проведення процесуальних дій та прийняття процесуальних рішень у період дії правового режиму воєнного часу. Серед таких проблем найпоширенішими є: брак технічної можливості доступу до ЄРДР на час отримання заяви, повідомлення про вчинене шахрайство або безпосереднього виявлення уповноваженою службовою особою такого факту; складність отримання ухвали слідчого судді, суду для проведення СРД, НСРД, тимчасового доступу до речей та документів тощо в зоні бойових дій чи поблизу від таких територій; переховування шахраїв на окупованих територіях, що ускладнює їх затримання та здійснення розслідування; складність забезпечення участі адвоката під час проведення обшуку в комендантську годину; специфіка правової регламентації фіксування процесуальних дій під час правового режиму воєнного стану; складність проведення процесуальних дій на територіях, що є небезпечними (неподалік від зони проведення бойових дій, на територіях із можливим замінуванням); неможливість залучення понятих через потенційну небезпеку для їхнього життя та здоров'я (через можливі ракетні чи артилерійські обстріли, активні бойові дії, мінну небезпеку місця проведення СРД) тощо [74, с. 270–275].

Отже, криміналістичні положення з методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості безпосередньо залежать від норм кримінального процесуального законодавства, які, на жаль не є досконалими.

Тому з метою якісного процесуального забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості необхідно вдосконалити національне кримінальне процесуальне законодавство шляхом усунення наявних прогалин і внесення змін до деяких норм. Це дасть змогу оптимізувати кримінально-процесуальні процедури та узгодити їх із сучасними стандартами.

Висновки до розділу 2

1. На підставі аналізу наявних підходів до визначення змісту організації та планування розслідування доведено, що, попри різноманітність термінології, вчені одностайно трактують їхню сутність, основні принципи, мету та шляхи досягнення. Водночас перелік ключових організаційних заходів визначається передусім характером вчиненого кримінального правопорушення, слідчою ситуацією та етапом розслідування.

2. Розглядаючи питання організації розслідування через призму шахрайства у сфері нерухомості, виокремлено заходи, що можуть становити її зміст, а саме: 1) аналітична оцінка первинних даних для ініціювання початку кримінального провадження; 2) встановлення правової кваліфікації; 3) формулювання тактичних цілей; 4) визначення обставин, що підлягають доказуванню; 5) ідентифікація поточної слідчої ситуації з визначенням необхідних процесуальних дій; 6) розробка плану розслідування з висуванням слідчих версій, переліком дій, визначенням строків і виконавців; 7) налагодження міжвідомчої взаємодії з різними суб’єктами для забезпечення всебічного розслідування шахрайства. У деяких випадках постає питання про міжнародне співробітництво з компетентними органами іноземних держав.

3. Зазначено, що комплекс процесуальних дій і розшукових заходів формується залежно від слідчої ситуації, що склалася на певному етапі розслідування. Водночас значний вплив на планування та обсяг організаційних заходів визначається залежно від способу шахрайства (із застосуванням комп'ютерних технологій – організаційні заходи спрямовані на фіксацію електронних доказів і встановлення осіб, причетних до кібершахрайства; способи, пов'язані з відчуженням права на житло, – організаційні заходи спрямовані на перевірку законності правовстановлюючих документів, встановлення всіх власників та історії переходу права власності, допити нотаріусів, реєстраторів, свідків; способи, пов'язані з інвестиціями в будівництво нерухомих об'єктів, – організаційні заходи спрямовані на встановлення кількості потерпілих, аналіз фінансової документації забудовника, перевірку дозвільної документації на будівництво, допити керівництва будівельної компанії та інвесторів).

4. Особливу увагу приділено організації та плануванню розслідування на початковому етапі, оскільки саме на цій стадії слідчий аналізує первинну інформацію, приймає ключові процесуальні рішення щодо правової кваліфікації, формулює версії та ініціює першочергові СРД, а також вносить відомості до ЄРДР. У проміжку між отриманням інформації та внесенням відомостей до ЄРДР слідчий здійснює низку організаційних заходів для перевірки отриманих даних та виявлення ознак шахрайства. Під час встановлення складу шахрайства у сфері нерухомості орган досудового розслідування зобов'язаний верифікувати наявність умислу, спрямованого на незаконне заволодіння нерухомим майном або правом на нього. Наголошено, що саме умисел як інтелектуально-вольовий компонент психічної діяльності суб'єкта є ключовим елементом суб'єктивної сторони шахрайства. Запропоновано використовувати метод компаративного зіставлення фактичних даних, отриманих із різноманітних джерел, з метою диференціації отриманих даних.

5. Виокремлено комплекс обставин, що підлягають встановленню під час розслідування шахрайства. Здійснено систематизацію типових слідчих ситуацій, які є характерними для організації розслідування шахрайства, визначено комплекс організаційних заходів для кожної з них.

6. Схарактеризовано особливості взаємодії слідчого з оперативними підрозділами НПУ, державними (органи місцевого самоврядування, Державна служба фінансового моніторингу, Державна інспекція архітектури та містобудування, установи Мін'юсту) та приватними (рієлторські й банківські установи, інтернет-провайдери, оператори мобільного зв'язку) структурами, громадськістю та медіа.

7. Розкрито організаційні та процесуальні проблеми регламентації початку досудового розслідування. Зазначено, що скасування дослідчої перевірки призводить до суперечливих наслідків для обліку шахрайства: реєструються звернення щодо цивільно-правових деліктів без ознак шахрайства, тоді як повідомлення про фактичні злочини можуть не потрапити до ЄРДР. Запровадження попередніх перевірочних заходів до внесення відомостей до ЄРДР підвищить вірогідність первинних даних і зменшить ризик необ'єктивних процесуальних рішень у справах про шахрайства.

8. Висвітлено проблеми дотримання прав і свобод осіб під час проведення СРД, НСРД (обшук, огляд, допит, зняття інформації з електронних інформаційних систем, зняття інформації з електронних комунікаційних мереж), застосування заходів забезпечення кримінального провадження (накладення арешту на майно, тимчасове вилучення майна, тимчасовий доступ до речей та документів). Визначено критерії допустимості такого втручання.

9. Розглянуто проблемні питання процедури визначення та відшкодування завданої шахрайськими діями шкоди, а також практику виконання доручень слідчого оперативними підрозділами.

10. Наголошено на проблемах процесуального забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості в умовах воєнного стану, що включає проведення процесуальних дій та прийняття відповідних рішень. Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення відповідних правових норм і практики їх застосування.

РОЗДІЛ 3
ТАКТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

3.1. Теоретичні та практичні засади побудови тактичних операцій

Одним із завдань науки криміналістики є подальше розроблення теоретичних і практичних засад використання комплексів слідчих (розшукових) і негласних слідчих (розшукових) дій, організаційно-технічних заходів [141, с. 150].

Опитування слідчих, які розслідували шахрайства у сфері нерухомості, засвідчило, що вони використовують такі тактичні операції: «Встановлення умислу», «Незаконна забудова», «Відшкодування шкоди», «Фіктивний нотаріус», «Чорний рієлтор», «Документ», «Вилучення електронних даних мобільного пристрою», «Встановлення IP-адреси», «Затримання», «Розшук злочинців», «Співучасники», «Встановлення ознак організованості», «Подолання протидії», «Незаконні пільги щодо отримання житла», «Незаконні компенсації щодо зруйнованого житла через бойові дії» та ін.

З огляду на те, що розмаїття кримінально-правових формулювань, які застосовуються для кваліфікації шахрайства, ускладнює його розмежування з іншими правопорушеннями, першочерговим завданням є застосування комплексу тактичних дій для виявлення ознак, що вказують на наявність умислу на шахрайство в операціях з нерухомістю.

У межах тактичної операції для встановлення умислу, спрямованого на заволодіння правом на нерухоме майно шляхом обману, необхідно провести комплексний аналіз таких обставин:

– верифікація добровільності передачі права на нерухомість: слід встановити, чи дійсно передача права відбулася на добровільній основі, без будь-якого примусу або введення в оману;

– виявлення факту не усвідомлення потерпілим обманних дій: необхідно з'ясувати, чи усвідомлював потерпілий факт обману на момент укладання правочину щодо передачі права на нерухомість (наприклад, договору купівлі-продажу, дарування тощо);

– ідентифікація відсутності наміру виконання зобов'язань: слід встановити, чи мав суб'єкт намір виконати взяті на себе зобов'язання на момент заволодіння правом на нерухомість. Наприклад, у випадках, коли після продажу квартири потерпілого, шахраї відмовляються надати інше житло або здійснити розрахунок, або вдаються до маніпуляцій під час розрахунку з метою заволодіння нерухомістю за мінімальну вартість.

Ці обставини є критично важливими для встановлення наявності умислу на шахрайство у сфері нерухомості.

Як слушно зазначає Н. В. Павлова, висновку про наявність умислу на шахрайство можна дійти лише на основі певної та достатньої сукупності доказів, як прямих, так і непрямих. Інформацію про спрямованість умислу може надати встановлення факту: 1) відсутності у відчужувача прав на здійснення угоди щодо житла; 2) відсутності прав власності на житло; 3) звернення шахрая до юридичних та фізичних осіб з питань щодо відчуження житла; 4) підробки документів, які використовувалися під час укладання угоди. Водночас отримання права на житло за умов виконання будь-яких зобов'язань може бути кваліфіковано як шахрайство лише в разі, якщо особа заздалегідь не мала наміру виконувати зобов'язання, усвідомлювала протиправність своїх діянь та діяла згідно з цією поінформованістю. Лише в такому разі можна правильно розмежувати цивільно-правовий делікт від шахрайства [96, с. 84].

У разі, якщо дії шахраїв завуальовані під виглядом законних цивільно-правових угод, необхідно передусім вивчити характер і правові підстави здійснюваних підозрюваним дій, перевірити наявність усіх дозволів, ліцензій на здійснення тих чи інших видів діяльності. Крім того, необхідно здійснити тимчасовий доступ до речей і документів, що супроводжували шахрайські

операції, вивчити їх зміст, призначити судові експертизи на предмет їх підробки, призначити інвентаризації та ревізії. Для розуміння механізму вчинення злочину і з'ясування ознак, що можуть свідчити про незаконність дій, необхідно ретельно проаналізувати законодавство, що регулює правовідносини у сфері нерухомості, зокрема у сфері будівництва тощо [68, с. 79].

Водночас А. П. Запотоцький прямими доказами наявності умислу у сфері будівництва нерухомості вважає: документи, виконані або підписані службовими особами, зміст яких розкриває їхні справжні наміри (документація щодо профілю діяльності компанії, яка містить ознаки підроблень, документообіг з партнерами, письмові вказівки підлеглим, власні записи тощо); свідчення очевидців (колег, знайомих, родичів) щодо намірів фігурантів і характеру діяльності, яку вони здійснюють; документи, складені за результатами проведення оперативно-розшукових та оперативно-технічних заходів; результати інвентаризацій, ревізій, інших спеціальних перевірок, що свідчать про фінансове становище суб'єктів, котрі беруть участь у відносинах у сфері будівництва на момент узяття на себе певних зобов'язань [39, с. 38].

Для встановлення умислу в межах тактичної операції слід дослідити дії шахраїв, у тому числі на підготовчому етапі вчинення шахрайства. Необхідно з'ясувати, коли, де і як злочинці вчиняли дії з підготовки до вчинення шахрайства і які саме дії вони вчиняли: як, де і коли здійснювали психологічний вплив на потерпілого, яким чином підготували документи, знайшли об'єкт нерухомості, отримали інформацію про нього (і з яких джерел) [161].

Зокрема, основними питаннями, що стосуються процесу підшукування об'єкта для купівлі (або тимчасового користування), можуть бути: 1) яким чином підшукували об'єкт нерухомості – самостійно або через рієлтора; 2) якщо самостійно, то яким чином – через оголошення в газетах, вивчалися розміщені на дошках оголошення в будинках, через мережу Інтернет (на

якому саме сайті, як велася переписка, які дані потерпілий повідомляв про себе та об’єкт нерухомості), які пропозиції були з боку «продавця», скільки об’єктів нерухомості розглядав потерпілий для придбання тощо; 3) якщо підшукування об’єкта нерухомості здійснювалося через рієлтора, то хто його порекомендував потерпілому, з якої він рієлторської контори, потерпілий працював з одним рієлтором, чи їх було декілька, чи укладався договір про надання послуг тощо, чи надавав потерпілий рієлтору документи, що посвідчують особу та правовстановлюючі документи на нерухомість, і чи не знімалися з них копії тощо; 4) чи оглядався об’єкт нерухомості, яку потерпілий хотів купити, скільки разів і яке описання цього об’єкта; 5) у якому стані знаходилося житлове приміщення; чи були борги за комунальними платежами; 6) чи надавалися для ознайомлення потерпілому документи на об’єкт нерухомого майна і чи звіряв він адресу та технічні дані на цей об’єкт з документами; 7) чому потерпілий вирішив придбати саме цю нерухомість; 8) які були умови угоди; якщо складався договір, то ким саме; 9) коли і де повинна була відбутися угода [161].

Згідно з результатами опитування респондентів, які були долучені до розслідування шахрайства у сфері нерухомості, до комплексу СРД та інших процесуальних заходів, спрямованих на встановлення умислу, можуть належати: допити; тимчасовий доступ до речей і документів у нотаріальній конторі, рієлторській фірмі, офісі компанії-забудовника та ін.; огляд будівельних майданчиків, житла потерпілого; огляд документів; обшук в офісних приміщеннях будівельних компаній, за місцями проживання підозрюваних тощо; ініціювання ревізійних перевірок; реалізація ОРЗ, спрямованих на встановлення релевантних фактів; НСРД; залучення консультацій фахівців у відповідних галузях знань, призначення судових експертиз тощо.

Як було зазначено вище, шахрайські дії у сфері нерухомості переважно здійснюються злочинними угрупованнями. У зв’язку з цим, практичні працівники стикаються зі значними труднощами під час встановлення всіх

співучасників кримінального правопорушення, визначення їхніх конкретних ролей, а також виявлення корупційних зв'язків, що сприяють полегшенню вчинення цього виду кримінального правопорушення.

І. М. Попова також акцентує на важливості встановлення обставин, пов'язаних з наявністю всіх співучасників, зокрема серед представників організацій-забудовників та управителів коштів, працівників банківських установ, органів місцевої влади, службовців державних контролюючих органів, а також щодо наявності в діях осіб, причетних до шахрайства, складу інших злочинів, зокрема підроблення та використання підроблених документів, фіктивного підприємництва, легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом тощо [112, с. 110]. У зв'язку з цим важливого значення набуває тактична операція «Співучасники» та «Встановлення ознак організованості».

У цьому контексті М. В. Костенко зазначає, що на основі ознак вчинення злочину організованою групою в кримінальних провадженнях, можуть бути визначені тактичні завдання розслідування та засоби їх вирішення, а саме:

– тактичне завдання щодо встановлення кількісного складу групи осіб. Це спершу виглядає як формальне завдання, проте воно є важливим у кримінальних провадженнях, оскільки таким шляхом встановлюються первинні ознаки організованості злочину – участь у готуванні або вчиненні злочину трьох чи більше осіб;

– тактичне завдання щодо встановлення стійкості зв'язків між членами групи. Це тактичне завдання розслідування полягає у встановленні не лише злочинних зв'язків (регулярне залучення особи до вчинення злочинів), а й стабільних соціальних зв'язків між членами групи. Безперечно, суттєвим чинником сталих соціальних зв'язків є наявність і стабільність керівного ядра групи (лідера та його помічників);

– тактичне завдання щодо встановлення наявності єдиного та відомого всім учасникам групи плану злочинної діяльності. Виконання цього

тактичного завдання можливе в тому випадку, коли вже були отримані докази вчинення цією групою кількох злочинів (епізодів) і необхідно встановити, чи планувалися вони заздалегідь. Таким чином, після початку досудового розслідування за ознаками певного злочину зусилля повинні бути спрямовані на виявлення інших епізодів злочинної діяльності;

– тактичне завдання щодо встановлення розподілу функцій учасників групи, спрямованих на реалізацію плану злочинної діяльності. Це тактичне завдання розслідування нерозривно пов’язане з попередньо розглянутим завданням. Його виконання пов’язане з реалізацією в розслідуванні положень інституту співучасті в злочині. Ідеться про встановлення поряд із виконавцем/виконавцями ще й організатора, а також можливих пособників і підбурювачів. Особливо важливим є встановлення організатора, який є ключовою фігурою в злочинній групі для визнання її організованою [58; 59, с. 148–149].

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

переховуються від слідства та суду; проведення СРД, ОРЗ, спрямованих на розшук активів та накладення на них арешту тощо [161].

Якщо в межах вказаних тактичних операцій необхідно виконати завдання, пов'язане із встановленням корупційних зв'язків у складі групи, слід провести такі дії та заходи:

– допит підозрюваних щодо можливості реалізації злочинного умислу завдяки сприянню цьому посадових осіб. Слід з'ясувати, які саме особи сприяли цьому, у який спосіб, одноразово чи систематично, які оголошувалися умови «співпраці»;

– тимчасовий доступ до речей і документів, які відображають факт сприяння певних осіб у вчиненні шахрайства (надання дозволів, посвідчення документів без законних на те підстав тощо);

– слідчий огляд документів з метою аналізу інформації, що міститься в них;

– проведення низки експертиз (почеркознавчої для визначення виконання тексту певними особами, технічної експертизи документів щодо підробки документів, будівельно-технічної тощо);

– обшук з метою відшукання інформації на підтвердження участі та сприяння певних осіб у шахрайстві;

– зняття інформації з комунікаційних електронних мереж та електронних систем (з метою відстежити телефонні розмови, переписку шахраїв із посадовими особами тощо);

– застосування засобів оперативної техніки для негласного аудіо- і відеозапису в місцях, де може виникнути інформація, яка становить оперативний інтерес;

– спостереження за особою або місцем (з метою відстеження кола спілкування осіб, які є об'єктом розробки);

– оперативно-розшукові заходи, спрямовані на встановлення осіб, поінформованих про діяльність ОЗГ та її корумповані зв'язки;

– оперативна перевірка поінформованих осіб;

– обшук у приміщеннях посадових осіб та їх допит [68].

Слід зауважити, що тактичні операції «Співучасники» та «Встановлення ознак організованості» тісно переплітаються з тактичною операцією «Пошук та затримання злочинця».

До цієї тактичної операції більшість учених відносять такий комплекс дій: оперативно-розшукові заходи з метою встановлення свідків, можливих місць перебування підозрюваного, співучасників; допити свідків; витребування інформації в органах реєстрації прав на нерухоме майно, транспортні засоби щодо належного підозрюваному та членам його сім'ї майна; тимчасовий доступ до документів із фотографіями підозрюваного (у відділі кадрів установи, територіальному підрозділі реєстрації фізичних осіб тощо), складання та спрямування інформації територіальним органам внутрішніх справ, прикордонній службі тощо; використання даних криміналістичних обліків, допомоги у встановленому законодавством порядку міжнародних організацій та правоохоронних органів інших держав у місця знаходження та затримання підозрюваного; обшуки за місцем проживання та іншими можливими місцями знаходження особи, її затримання у разі встановлення місця перебування [114, с. 191].

Під час досудового розслідування виникають слідчі ситуації, за яких слідчому, прокурору необхідно дослідити, вилучити/скопіювати інформацію (електронних даних), що міститься в пам'яті мобільного телефону – мобільного терміналу системи зв'язку, вилученого під час проведення слідчої дії або здійснення заходу забезпечення кримінального провадження. Аналіз судової практики, наукової літератури вказує на відсутність одностайності щодо процесуального порядку, який повинен дотримати слідчий, прокурор у такій ситуації. Часто дія з доступу (дослідження, копіювання) до змісту МТСЗ (електронних даних), оформлюється слідчим, прокурором протоколом огляду в порядку ст. 237 КПК України. Застосування до ситуації неправильної процесуальної форми може призвести до визнання недопустимим доказом отриманої інформації [107, с. 108]. З

огляду на зазначене, набуває актуальності тактична операція «вилучення електронних даних мобільного пристрою».

У межах вказаної тактичної операції проводять такі дії:

– ідентифікація та локалізація мобільного пристрою, що підлягає вилученню;

– вжиття заходів для запобігання видаленню, модифікації або пошкодженню інформації (наприклад, шляхом переведення пристрою в режим «польоту» або його екранування);

– безпечне вилучення мобільного пристрою;

– отримання доступу до електронних даних (застосування технічних засобів і методів для обходу блокування (паролі, графічні ключі, біометричні дані) або отримання необхідних даних за сприяння власника (користувача);

– створення точної копії вмісту пам’яті мобільного пристрою з використанням спеціалізованого програмно-апаратного комплексу (наприклад, Forensic Toolkit, Cellebrite UFED);

– детальне документування всіх етапів копіювання, включаючи контрольні суми (хеш-суми) для підтвердження цілісності отриманих даних;

– попередній аналіз отриманих даних (текстові повідомлення, фотографії, відеозаписи, історія дзвінків, дані геолокації, файли документів тощо);

– передача копії електронних даних на захищений носій, дотримання правил зберігання електронних доказів для запобігання їх втраті або несанкціонованому доступу.

Вибір процесуальної форми доступу до інформації має враховувати деякі технічні особливості, пов’язані з тим, що законодавець використовує нормативно невизначені технічні терміни. Так, у КПК України йдеться про електронні інформаційні системи (ЕІС) та МТСЗ, однак з контексту не зрозуміло, як Кодекс їх розмежовує. Очевидно, що коли законодавець згадує про МТСЗ, то має на увазі передусім мобільний телефон як відповідний пристрій для радіозв’язку (стільникового зв’язку). У класичному вигляді

МТСЗ як «радіотелефон стільникового зв'язку – рухома радіостанція стільникового зв'язку» не має ані пам'яті, ані операційної системи. Однак сьогодні призначення МТСЗ стільниковим зв'язком не обмежується, оскільки найбільш поширений підвид радіотелефонів стільникового зв'язку «смартфон», який поєднує функції надання стільникового зв'язку та обчислення на основі операційної системи з додатками, тобто по суті відповідає визначенню інформаційної (автоматизованої) системи як організаційно-технічної системи, в якій реалізується технологія обробки інформації з використанням технічних і програмних засобів. Таким чином, з огляду на положення КПК сучасні смартфони, які вилучаються під час досудового розслідування, є поєднанням ЕІС та МТСЗ, а тому доступ до них має забезпечуватися з урахуванням вимог, що ставить закон до обох вказаних видів електронних пристроїв [107, с. 109].

Слід зазначити, що процесуальний порядок доступу до інформації, що міститься в МТСЗ, залежить від ситуації (криміналістично значущого способу) використання МТСЗ: 1) доступ до МТСЗ, що використовується як засіб спілкування в реальному часі, потрібно здійснювати шляхом проведення НСРД – зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж; 2) доступ до МТСЗ як засобу доступу до електронних інформаційних систем (наприклад, акаунту facebook), потрібно здійснювати шляхом проведення НСРД – зняття інформації з електронних інформаційних систем; 3) доступ до МТСЗ, що використовується як засіб зберігання та/або обробки даних (електронних даних), потрібно здійснювати шляхом огляду МТСЗ, оскільки «МТСЗ є технічним носієм інформації, що зберігається на ньому, а тому має ознаки речового доказу або документа (електронного документа) у кримінальному провадженні» [105, с. 244–248; 107, с. 109].

Для ідентифікації особи, яка здійснювала протиправні дії з певної точки доступу, стає в нагоді тактична операція «Встановлення IP-адреси», що передбачає такі слідчі (розшукові) дії, оперативно-розшукові й організаційні заходи:

– зняття інформації з електронних інформаційних систем або її частини, доступ до яких не обмежується її власником, володільцем або утримувачем чи непов’язаний з подоланням системи логічного захисту;

– встановлення місцезнаходження радіоелектронного засобу;

– оформлення та відправлення запитів про витребування від органів державної влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, службових осіб відомостей, що становлять інтерес для кримінального провадження та/або здійснення запитів щодо обміну інформацією між компетентними підрозділами правоохоронних органів іноземних держав з питань реагування на кіберзлочини каналами сектору Національного контактного пункту реагування на кіберзлочини;

– допити потерпілих і свідків;

– обшуки в підозрюваних;

– огляд комп’ютерної техніки;

– призначення експертиз тощо [123, с. 179; 126, с. 35].

Щодо тактичної операції «Відшкодування шкоди» слід зазначити таке. Проведення досудового розслідування в кримінальних провадженнях поряд із з’ясуванням усіх обставин, які підлягають доказуванню, передбачає не лише встановлення осіб, які вчинили вказане правопорушення, а й вжиття відповідних заходів, спрямованих на відшкодування завданої потерпілому шкоди [42, с. 370].

Встановлення та забезпечення відшкодування шкоди, завданої злочином, здійснюється в процесі всього розслідування слідчими, прокурорами та за їх дорученням оперативними співробітниками. Така діяльність охоплює значну кількість гласних і негласних слідчих (розшукових) дій, які найкраще реалізуються шляхом проведення тактичних операцій [81, с. 158].

Основними напрямами вказаної діяльності є своєчасне вжиття органами досудового слідства заходів з метою забезпечення можливості відшкодування потерпілим завданої злочином шкоди, що спрямовані на

встановлення майна шахрая та накладення на це майно арешту з дозволу суду з можливістю його подальшої конфіскації за вироком суду з метою відшкодування завданої шахраями потерпілим шкоди. Для потерпілих від злочинних дій шахраїв пріоритетною є вимога про відшкодування завданої їм шкоди, а також питання щодо відшкодування, компенсації такої шкоди. Якщо шахраїв повністю викрито, здобуто неспростовні докази їх вини та наявне усвідомлення того, що уникнути кримінальної відповідальності неможливо, є можливість пом'якшити покарання у зв'язку з добровільним відшкодуванням завданої шкоди. У такому разі особи, які вчинили вказане правопорушення, вживають усіх можливих заходів, що спрямовані на якнайшвидше відшкодування завданої потерпілим шкоди [42, с. 370].

Загалом процес відшкодування шкоди складається з трьох етапів:

– встановлення шкоди, заподіяної злочином;

– забезпечення відшкодування такої шкоди;

– безпосереднє відшкодування шкоди [81, с. 156].

У криміналістичній науці вироблено рекомендації щодо встановлення та відшкодування шкоди завданої злочином, які позначають поняттям «криміналістичне забезпечення встановлення та відшкодування шкоди». Так, В. О. Малярова, О. В. Пчеліна та Т. І. Савчук вказують, що криміналістичне забезпечення такого встановлення полягає в розробленні криміналістичних рекомендацій, техніко-криміналістичних засобів і технологій їх застосування працівниками правоохоронних органів з метою оптимізації та полегшення діяльності із забезпечення відшкодування шкоди, заподіяної економічним злочином [81, с. 156; 122, с. 186].

Під час встановлення розміру шкоди, заподіяної злочином, у справах, пов'язаних із незаконним заволодінням нерухомістю, необхідно враховувати характер шкоди. Залежно від останнього визначається і спосіб встановлення розміру завданої шкоди. Спосіб встановлення розміру шкоди диференціюється залежно від способу, яким вчинено кримінальне правопорушення [32, с. 108].

У цьому контексті Є. В. Віденко слушно зауважує, що вид шкоди та її розмір, виражений у майновому (грошовому) еквіваленті, становить предмет цивільного позову. Крім того, доказування виду й розміру заподіяної шкоди в кримінальному провадженні передбачає не лише обґрунтування цивільного позову з метою її відшкодування, а й має кримінально-правове значення. Це зумовлено тим, що розмір завданої шкоди належить до об'єктивної сторони вчиненого кримінального правопорушення, визначає ступінь його суспільної небезпечності, а нерідко й кримінально-правову кваліфікацію [21, с. 369]

Визначення суми збитків у разі шахрайства з нерухомістю є складним завданням, яке залежить від багатьох факторів. Так, розмір шкоди, заподіяної шахрайством на вторинному ринку нерухомості, не завжди буде еквівалентний сумі, зазначеній у розписці. Навіть якщо в розписці зазначена певна сума, реальна ринкова вартість нерухомості може бути значно вищою або нижчою. Суд буде враховувати оцінку експертів, щоб визначити справедливу ціну.

Сума збитків обліковується з огляду на інформацію в договорі купівлі-продажу, розписках, актах оцінювання нерухомого майна тощо.

Шахрайства, метою яких є незаконне набуття юридичних прав на землю (наприклад, шахрайство на будівництві), також характеризуються матеріальним і формально-матеріальним складом злочину. Так, шахрайство передбачає завдавання значної матеріальної шкоди потерпілому, а ч. 1 ст. 190 КК України є злочином із формальним складом, оскільки негативні наслідки у вигляді матеріальної шкоди перебувають за межами складу злочину, вони не включені до об'єктивної сторони складу злочину. Згідно з п. 2 примітки до ст. 185, у ст. 190 КК України, значна шкода визначається з урахуванням матеріального становища потерпілого та якщо йому завдані збитки на суму від ста до двохсот п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Вказівка закону на те, що значною шкодою слід визнавати спричинення збитків на суму, меншу двохсот п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, означає, по-перше, що ця сума для визначення

цієї ознаки за будь-яких обставин не повинна перевищувати зазначену, по-друге, перевищення цієї суми дає підстави кваліфікувати вчинене шахрайство за іншими кваліфікуючими ознаками – у великому чи особливо великому розмірі. Визначення в законі поняття значної шкоди в контексті спричинення значних збитків потерпілому дає змогу дійти висновку про те, що ця ознака може бути інкримінована винному лише в разі посягання ним на майно, яке є приватною власністю [32].

Більше проблемних питань щодо відшкодування шкоди потерпілим, завданої внаслідок вчинення шахрайських дій, існує у випадках, коли особа шахрай не визнає своєї вини, і не збирається відшкодовувати потерпілим завдану майнову, моральну шкоду. У такому разі в межах тактичної операції «Відшкодування шкоди» слід своєчасно проводити відповідну пошукову діяльність, спрямовану на встановлення місцезнаходження майна, на яке може бути накладено арешт, зокрема здійснювати перевірку відповідних реєстрів, що містять інформацію про рухоме та нерухоме майно, проводити обшуки, оглядати та вилучати документи, і речі, ініціювати в слідчого судді накладення арешту на таке майно. Крім того, слід проводити інші необхідні процесуальні дії, надавати запити та доручення, зокрема проводити допит осіб, які можуть володіти чи володіють інформацією про майно, що підлягає арешту, а також здійснювати перевірки відповідних реєстрів, у яких міститься інформація з прав власності на транспортні засоби, нерухоме майно. Для покращення ефективності проведення зазначених заходів вкрай важливо використовуючи можливості ІТ-технологій та здійснювати перевірку способу життя підозрюваного, оглядаючи відповідні інформаційні ресурси, сервіси в мережі Інтернет, зокрема моніторинг вебсайтів, на яких міститься інформація, що може допомогти відшукати якнайшвидше певне майно, та перевіряти вебсторінки підозрюваного і його близьких родичів, на яких може міститися інформація, що цікавить слідство [42, с. 371].

У контексті цього напряму цікавою є позиція І. І. Татарина, який розширив можливості правоохоронних органів і наголошує, що тактична

операція «Встановлення характеру й розміру шкоди, завданої кримінальним правопорушенням» може комбінуватися з тактичними операціями «Розшук викраденого майна», «Ідентифікація та вилучення викраденого майна», «Установлення осіб, які несуть майнову відповідальність за спричинену шкоду, та залучення їх до кримінального провадження як цивільних відповідачів», «Розшук, виявлення майна, що підлягає арешту, та звернення з клопотанням до слідчого судді з метою накладення на таке майно арешту», «Збереження арештованого майна» [140, с. 15].

Тактична операція «Незаконна забудова» може застосовуватися під час розслідування шахрайства у сфері будівництва. Причому всі заходи мають бути спрямовані конкретно на збір даних про компанію забудовника, її контрагентів, відомостей з реєстрів, установчих документів, відомостей про земельні ділянки та об'єкт будівництва [162, с. 218].

Для виконання завдань такої тактичної операції необхідно:

1) провести ретельний аналіз дій з підготовки до вчинення шахрайства та з'ясувати момент і обставини виникнення злочинного умислу, його спрямованість. З цією метою проводяться оперативно-розшукові заходи, спрямовані на встановлення свідків, які можуть надати інформацію про обставини підготовки та всіх причетних до цього осіб, допити, одночасні допити, пред'явлення для впізнання, тимчасовий доступ до речей і документів, які використовувалися для отримання дозволів на будівництво, для укладання договору тощо;

2) встановити обставини та умови укладання договору, характер і можливість виконання заявлених зобов'язань між сторонами, залучених до цього процесу осіб, порядок розрахунків. З цією метою проводиться допит потерпілих із докладним описанням часу, місця, обставин укладання договору, його змісту, характеру заявлених обіцянок, сприйняття потерпілим всього, що відбувалося. Необхідну інформацію можна отримати в процесі аналізу змістової частини документів, що використовувалися під час

укладання договорів, а також шляхом направлення запитів й одержання офіційних довідок тощо;

3) зібрати дані про компанію-забудовника та здійснити аналіз її діяльності щодо законності. З цією метою призначають низку ревізій фінансово-господарської діяльності компанії-забудовника для перевірки законності проведення будівельних робіт, цільового використання наданих грошових коштів тощо. Крім того, вивчають установчі, реєстраційні документи, документи фінансово-облікової звітності, проводять допити потерпілих, свідків, підозрюваних, одночасні допити між ними. У деяких випадках доцільно включити до тактичної операції НСРД;

4) з'ясувати причини невиконання заявлених зобов'язань (під час допитів, одночасних допитів, зіставлення змісту низки документів, проведення експертиз тощо) [68, с. 218].

Метою тактичних операцій «Фіктивний нотаріус» та «Фіктивний рієлтор» є виявлення, фіксація та припинення злочинної діяльності осіб, які незаконно видають себе за нотаріусів (рієлторів) з метою вчинення шахрайських дій у сфері нерухомості або інших правочинів. Завданнями цих тактичних операцій є:

– отримання даних з оперативних джерел, заяв потерпілих, повідомлень державних органів, аналіз публікацій у медіа та мережі Інтернет;

– здійснення запитів до Нотаріальної палати України, Міністерства юстиції України для підтвердження наявності свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю та реєстрації у відповідному реєстрі;

– визначення офісів, приміщень або інших локацій, де фіктивний нотаріус (рієлтор) проводить незаконну діяльність;

– документування фактів незаконної діяльності (проведення ОРЗ, фіксація зустрічей з клієнтами, підписання документів, отримання коштів тощо;

– виявлення підроблених документів і печаток. Встановлення джерел виготовлення підроблених нотаріальних бланків, печаток та штампів;

– виявлення осіб, які можуть бути причетні до організації та здійснення шахрайських дій фіктивного нотаріуса, рієлтора (помічники, посередники, інші члени злочинної групи);

– проведення обшуків у місцях здійснення незаконної діяльності, за місцями проживання підозрюваних та інших пов'язаних осіб з метою виявлення та вилучення підроблених документів, печаток, грошових коштів, комп'ютерної техніки та інших речових доказів;

– допит підозрюваних, свідків і потерпілих;

– проведення почеркознавчих, технічних експертиз документів, експертиз печаток і штампів тощо.

В умовах воєнного стану спостерігається істотне зростання кількості шахрайських дій, пов'язаних із неправомірним використанням державних програм підтримки у сфері житла, зокрема пільг на його отримання та компенсацій за руйнування, спричинені бойовими діями. Саме тому тактичні операції «Незаконні пільги щодо отримання житла» та «Незаконні компенсації щодо зруйнованого житла через бойові дії» спрямовані на своєчасне виявлення, детальну фіксацію та рішуче припинення злочинних схем, що організовуються окремими особами або злочинними групами з метою незаконного збагачення за рахунок державних ресурсів, виділених для підтримки громадян, які постраждали від війни.

У межах цих тактичних операцій реалізації підлягає такий комплекс заходів:

– отримання даних з правоохоронних органів, органів місцевого самоврядування, військово-цивільних адміністрацій, державних реєстрів, повідомлень громадян, аналіз публікацій у медіа та соціальних мережах;

– ідентифікація заявників, посередників, службових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування, експертів, оцінювачів, нотаріусів та інших осіб, які можуть бути залучені до злочинних схем;

– документування фактів незаконного отримання компенсацій;

– встановлення об’єктів нерухомості, щодо яких незаконно отримано компенсації;

– встановлення джерел виготовлення підроблених актів про руйнування, довідок, висновків експертів, оціночних звітів, правовстановлюючих документів;

– встановлення змови з посадовими особами, які сприяли незаконному отриманню компенсацій, пільг;

– перевірка правомірності проведення експертиз та оцінок, виявлення фактів надання завідомо неправдивих висновків;

– здійснення обшуків в органах державної влади та місцевого самоврядування, за місцями проживання підозрюваних, в офісах експертних та оціночних компаній, нотаріальних конторах та інших пов’язаних місцях;

– допит підозрюваних, свідків і потерпілих;

– проведення будівельно-технічних експертиз для встановлення ступеня руйнувань, почеркознавчих експертиз документів, економічних експертиз для визначення розміру завданої шкоди тощо;

– накладення арешту на майно, отримане внаслідок злочинної діяльності тощо.

3.2. Організація і тактика проведення окремих слідчих (розшукових) та процесуальних дій

Аналіз судово-слідчої практики в провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості засвідчив, що найчастіше в слідчих виникала потреба в проведенні таких слідчих (розшукових) та процесуальних дій: допит (100 %); одночасний допит двох або більше раніше допитаних осіб (56 %); обшук (64 %); тимчасовий доступ до речей та документів (98 %); огляд документів

(98 %); огляд предметів та електронних носіїв інформації (88 %); пред'явлення для впізнання (67 %) та ін.

Допит є найпоширенішою слідчою (розшуковою) дією, що на перший погляд видається занадто простою, однак насправді її кваліфіковане проведення вимагає не лише знання закону і його творчого застосування, а й певного життєвого досвіду, вміння обирати різні методи спілкування та впливу на особистість з урахуванням її індивідуально-вікових особливостей [46, с. 110]. Під час розслідування вказаних кримінальних правопорушень першочерговою слідчою дією є допит потерпілого, допит свідків і допит підозрюваного. Важливість цієї слідчої (розшукової) дії обумовлена тим, що інформація, яку слідчий отримує під час допиту, охоплює значну кількість чинників, які дозволяють слідчому оцінити та використовувати їх в процесі розслідування і в різних якостях: доказів, орієнтира для провадження інших слідчих дій, даних для здійснення оперативно-розшукових заходів [54, с. 126].

Допит – одна з найскладніших слідчих (розшукових) дій, особливо у випадках, якщо допитуваним є член злочинної групи, якій притаманні високий рівень організованості й суворе дотримання правил внутрішньої поведінки. Вони не зацікавлені в повному та всебічному розкритті злочину, що не може не впливати на правдивість їх показань. Тому для успішного проведення допиту й отримання позитивних результатів слідчі повинні володіти законами мислення, логічних методів і прийомів, знаннями із психології та тактичних прийомів допиту, що розроблені в криміналістиці [158, с. 94].

Допитувані особи можуть мати різний соціальний і професійний статус, особливості психіки й різну мотивацію своєї поведінки, що зумовлює характер спілкування, тактику проведення допиту. Причому значна роль належить знанню закономірностей формування їх показань, що пояснюється особливостями сприйняття, запам'ятовування, відтворення, оцінювання

одержаної в процесі допиту інформації та використання її в тактичних цілях [55, с. 3].

Аналіз юридичної літератури засвідчує, що донині тривають дискусії з приводу сутності допиту. Низка вчених основою поняття допиту вважають інформаційну складову, інші – додають до інформаційного критерію також психологічну складову. Деякі науковці характеризують допит як процесуальну дію, що становить регламентований кримінально-процесуальними нормами інформаційно-психологічний процес спілкування осіб, які беруть у ньому участь, спрямований на отримання інформації про відомі допитуваному факти, що мають значення для встановлення істини в справі. Таким чином, попри розбіжність у визначенні поняття допиту, більшість учених визнають його підґрунтям інформаційно-психологічний процес спілкування, спрямований на отримання фактів, які стосуються кримінального провадження [57; 64, с. 252].

Запорукою якісного проведення допиту є його підготовка, що є передумовою успішного його проведення та передбачає здійснення таких заходів: вивчення матеріалів кримінального провадження; складання плану допиту; ознайомлення з даними про особу допитуваного; визначення кола питань, які необхідно з’ясувати; з’ясування питання про застосування технічних засобів для фіксації проведення допиту [30, с. 112].

Специфікою підготовки до допиту в справах щодо шахрайства у сфері нерухомості є те, що в слідчого виникає необхідність ознайомлення з низкою документів, використаних під час вчинення шахрайства цієї категорії та відбору серед них тих, що можуть застосовуватися під час провадження допиту. З метою з’ясування картини шахрайства загалом слідчий має вивчити матеріали кримінального провадження та уважно проаналізувати зміст документів, які відображають факт укладення угоди щодо нерухомості. На підставі вивчення матеріалів кримінального провадження та документів, що містяться в ньому, слідчий повинен встановити: які дії, що вчинювалися під час укладення угоди, є незаконними, у чому вони полягають; які особи їх

вчинили, коли і в якому місці; які нормативні акти, що регулюють порядок здійснення правочинів щодо нерухомості, порушувалися тощо. Для вирішення вказаних питань вже на стадії підготовки до допиту щодо злочинів вказаної категорії необхідно залучити спеціалістів у сфері обігу нерухомості. Вони можуть допомогти правильно оцінити докази, роз'яснити факти, що мають значення для справи, скласти приблизний перелік питань, які необхідно з'ясувати під час допиту [98, с. 119].

Допит потерпілого в 78 % випадків проводять у безконфліктній ситуації, адже останній зацікавлений надати органам досудового розслідування достовірні показання.

Тому, найважливішим завданням слідчого на цій стадії є створення сприятливої психологічної атмосфери [120, с. 100]. У контексті цієї проблематики О. П. Ващук наголошує на ролі попередніх бесід учасників задля досягнення встановлення психологічного контакту. Ідеться про вивчення повсякденної поведінки, особливостей вербальної та невербальної комунікації, емоційних виявів під час розмов на буденні теми, що не стосуються безпосереднього предмета й мети слідчої (розшукової) дії. Тривалість і тематика таких бесід визначаються суто індивідуально і залежать від певних факторів, а саме: кримінального провадження; виду слідчої (розшукової) дії; мети її проведення; предмета дослідження; кола учасників; ступеня інтелектуального розвитку слідчого та учасника слідчої (розшукової) дії; емоційного стану слідчого та учасника слідчої (розшукової) дії; процесуального стану учасника слідчої (розшукової) дії та його відношення до злочину [16, с. 295].

Проте є також протилежний бік такого підходу, адже, демонструючи надмірну обізнаність в особистому житті допитуваного можна отримати зворотну реакцію з боку останнього, який вважатиме себе об'єктом надмірної уваги [168, с. 196]. Таким чином, виявлення інтересу до особи допитуваного в жодному разі не має супроводжуватися нав'язливістю й тиском. Особа, яка проводить допит, повинна створити таку ситуацію, за якої допитуваний сам

розпочне розповідь про особисте життя та коло своїх інтересів, і лише після цього слід підтримати цю тему та продовжити її, поступово коректуючи. Цей прийом називається «приховування поінформованості та спонукання особи до розповіді про себе». Проте якщо ситуація переростає з безконфліктної в конфліктну і слідчий розуміє, що особа дає неправдиві показання, іноді доцільно поступово перейти до тактичного прийому «демонстрація поінформованості» та «розповідь про реальний хід події». Під час вільної розповіді основними тактичними прийомами повинні стати «спостережливість», «вміння виокремити із загального потоку інформації тієї, що стосується справи», «зіставлення фактів», «корегування предмета розповіді» [45].

Таким чином, для успішного проведення допиту слідчий повинен чітко уявляти собі, яку інформацію і за допомогою яких прийомів він має намір отримати, як встановити контакт з допитуваною особою.

Допит потерпілого в справах про шахрайство з нерухомістю має певні особливості, які обумовлені специфікою цього виду злочину. Предмет допиту визначається механізмом злочину та залежить від безлічі факторів.

У разі вчинення шахрайств, пов’язаних з укладанням угод щодо нерухомості громадян, предметом допиту можуть бути питання, які стосуються статусу нерухомості та власників, а також питання щодо обставин здійснення правочину. Зокрема, з метою отримання інформації про особу злочинця, у потерпілого необхідно з’ясувати такі питання:

1) коли, за яких обставин потерпілий познайомився з шахраєм;

2) чи був знайомий він із шахраєм раніше, які були стосунки;

3) якщо потерпілий не був раніше знайомий із шахраєм, то які зовнішні ознаки цієї особи, чи є факти, що дозволять встановити цю особу (можливо шахраї спілкувалися між собою і викрили себе певною інформацією);

4) хто знав про продаж житлового приміщення;

5) у які рієлторські агентства звертався потерпілий, хто йому рекомендував їх, де було розміщено оголошення, хто звертався з приводу придбання нерухомості;

6) чи не передавав потерпілий якихось документів, що посвідчують його особистість, ідентифікаційний код, документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно;

7) хто проводив попередній перегляд нерухомого майна, чи був потерпілий присутній при цьому, чи були свідки, які спілкувалися з «покупцями нерухомого майна»;

8) у кого були ключі від квартири, окрім потерпілого;

9) хто конкретно був присутній під час укладання угоди;

10) якщо умовою угоди було надання іншого приміщення, чи не вивозили потерпілого для попереднього показу цього житла [5; 159].

Стосовно предмета допиту потерпілого під час розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості слушною є позиція Н. О. Опанасенко, згідно з якою підлягають встановленню під час допиту потерпілого такі обставини:

1) місце та час вчинення шахрайства;

2) місцезнаходження фірми-забудовника (компанії-управителя);

3) коли і де потерпілий ознайомився з інформацією щодо здійснення забудовником житлового будівництва;

4) які дозвільні документи на зайняття будівельною діяльністю було пред’явлено представниками фірми-забудовника (компанії-управителя);

5) яку суму грошових коштів фірма-забудовник (компанія-управитель) запропонувала інвестувати в будівництво житлового об’єкта;

6) місцезнаходження об’єкта житлового будівництва, який договір був укладений між потерпілим та фірмою-забудовником;

7) які додатки долучалися до укладеного договору;

8) з ким конкретно потерпілий підписував договір;

9) яку форму грошових розрахунків було запропоновано (готівкову або безготівкову), який термін оплати;

10) реквізити розрахункового рахунку, на який були перераховані грошові кошти;

11) протягом якого періоду перераховувались грошові кошти, яка сума;

12) які документи можуть підтвердити перерахування грошових коштів;

13) з ким, окрім потерпілого, фірма-забудовник у його присутності укладала договори про житлове будівництво;

14) чи відомі потерпілому інші особи (довірителі, інвестори), яких було ошукано фірмою-забудовником;

15) чи викликала недовіру будівельна діяльність фірми-забудовника;

16) якщо так, то які дії здійснив потерпілий;

17) коли і яким чином потерпілому стало відомо, що будівельна компанія не має наміру здійснювати будівництво житлового об'єкта;

18) розмір шкоди, завданої потерпілому внаслідок вчинення шахрайських дій;

19) інші обставини з урахуванням конкретної ситуації [93, с. 141].

Якщо потерпілим є особа, яка набула або мала намір придбати нерухомість, основними питаннями, що стосуються процесу підшукування об'єкта для купівлі (або тимчасового користування), є такі:

1) яким чином підшукувався об'єкт нерухомості – самостійно або через рієлтора;

2) якщо самостійно, то яким чином – через оголошення в газетах, вивчалися розміщені на дошках оголошення в будинках, через мережу Інтернет (на якому саме сайті, як велося листування, які дані потерпілий повідомляв про себе та об'єкт нерухомості, чи є скриншот переписки), які пропозиції були з боку «продавця», скільки об'єктів нерухомості розглядав потерпілий для придбання тощо;

3) якщо підшукування об’єкта нерухомості здійснювалося через рієлтора, то хто його порекомендував потерпілому, з якої він рієлторської контори, потерпілий працював з одним рієлтором, чи їх було декілька, чи укладався договір про надання послуг тощо, чи надавав потерпілий рієлтору документи, що посвідчують особу та правовстановлюючі документи на нерухомість, і чи не знімалися з них копії тощо;

4) чи оглядався об’єкт нерухомості, яку потерпілий хотів купити, скільки разів і яке описання цього об’єкта;

5) у якому стані знаходилося житлове приміщення; чи були борги за комунальними виплатами;

6) чи надавалися для ознайомлення потерпілому документи на об’єкт нерухомого майна і чи звіряв він адресу й технічні дані на цей об’єкт з документами;

7) чому потерпілий вирішив придбати саме цю нерухомість;

8) які були умови угоди; якщо складався договір, то ким саме;

9) коли і де повинна була відбутися угода [121, с. 101; 6; 159].

Згідно з емпіричними даними, отриманими в процесі розслідування шахрайських дій у сфері нерухомості, спостерігається тенденція до динамічної зміни процесуального статусу осіб, що залучені до слідчих дій. Зокрема, особи, що первинно допитуються в якості свідків, такі як нотаріуси, рієлтори, будівельники, можуть набути статусу підозрюваних у зв’язку з виявленням доказів їхньої причетності до шахрайських схем. Це явище спричиняє виникнення судових спорів, пов’язаних з порушенням прав учасників кримінального процесу та недотриманням норм кримінального процесуального законодавства.

Проблема полягає в тому, що відсутність в особи, яку фактично підозрюють у вчинені злочину, процесуального статусу підозрюваного позбавляє цю особу можливості користуватися відповідними процесуальними правами з метою захисту від кримінального переслідування, що визнається Європейським судом з прав людини порушенням права на

справедливий суд, гарантованого ст. 6 Європейської конвенції з прав людини. Так, у справі «Шабельник проти України» Суд зазначив, що з першого допиту заявника стало очевидним, що його показання були не просто показаннями свідка злочину, а фактично зізнанням у його вчиненні. З того моменту, коли заявник уперше зробив зізнання, вже не можна було стверджувати про відсутність у слідчого підозри щодо причетності заявника до злочину. Існування такої підозри підтверджувалося тим фактом, що слідчий ужив подальших заходів для перевірки достовірності самовикривальних показань заявника, провівши відтворення обстановки і обставин подій, тобто слідчі дії, які зазвичай проводяться з підозрюваним. На думку Суду, становище заявника стало значно вразливішим одразу після вжиття серйозних слідчих заходів з перевірки підозри стосовно нього та підготовки версії обвинувачення. Крім того, заявник, якого попередили про кримінальну відповідальність за відмову давати показання й одночасно поінформували про право не свідчити проти себе, міг, як він стверджує, справді розгубитися, не розуміючи наслідків відмови давати показання, особливо за відсутності допомоги захисника під час допиту. Крім того, розглядаючи матеріали кримінального провадження про обвинувачення ОСОБА_1 у вчиненні кримінального правопорушення, передбаченого ч. 1 ст. 190 КК України, Франківський районний суд м. Львова погодився з доводами захисту щодо недопустимості як доказу протоколу допиту ОСОБА_1 в якості свідка, оскільки отримання показань від свідка, який надалі буде визнаний підозрюваним чи обвинуваченим у цьому кримінальному провадженні, відповідно до п. 6 ч. 2 ст. 87 КПК України, є істотним порушенням прав людини [23, с. 119; 135].

Водночас допит у статусі підозрюваної особи, яка не вчинила кримінального правопорушення, зумовлює також документальну тяганину: низку скарг і пояснень, складання постанов про закриття кримінального провадження стосовно цієї особи тощо. Вказане надає підстави стверджувати, що одні й ті самі суб’єкти можуть за різних обставин

виступати і як підозрювані, і як свідки. Тому першочерговою задачею слідчого є визначення перед допитом, який стосунок особа має до події кримінального правопорушення [45].

Допит таких осіб має складатися з декількох послідовних частин, кожна з яких передбачає застосування певних тактичних прийомів і з'ясування відповідних обставин:

1) з'ясування обставин, що характеризують особу допитуваного;

2) з'ясування загальної характеристики діяльності підприємства;

3) «завуальоване» з'ясування фактів, які можуть свідчити про незаконність діяльності (наявність ліцензій, дозволів, реєстраційних та установчих документів, статутний капітал відповідно вимог до такого роду діяльності, страхові внески та банківські гарантії, відповідність фактичної і юридичної адреси суб'єктів тощо);

4) з'ясування рівня взаємин з іншими суб'єктами;

5) з'ясування безпосередніх обставин, що стосуються події шахрайства [45].

У цьому контексті слушною є думка Н. В. Павлової, яка зауважує, що з метою встановлення причетності нотаріуса до події слід з'ясувати: чи звертався хто за дублікатом правовстановлюючого документа як власник, який втратив оригінал; чи перевірив нотаріус паспортні дані цієї особи і який вигляд мала ця особа; хто звертався за довідкою про відсутність заборони на відчуження житла, які документи було надано. Як тактичний прийом можна застосувати пред'явлення нотаріусу договору щодо відчуження житла та з'ясування, за яких обставин на вказаному документі з'явилися певні записи, відтиски печаток і штампів. Слідчому необхідно також з'ясувати, чи було дотримано всіх норм Закону України «Про нотаріат», зокрема чи були роз'яснені учасникам угоди їх права та обов'язки, зміст договору; чи ідентифікував нотаріус осіб, які укладали угоди, з їхніми анкетними даними; чи пояснював наслідки укладення угоди; у якому стані були продавець і покупець; чи був присутній ще хтось під час укладення угоди, хто саме і які

прикмети цієї особи; чи не виникло в нотаріуса сумнівів щодо фіктивності документів і злочинних намірів осіб, які укладали угоду; кому і які документи видавалися; чи надав нотаріус можливість вивчити зміст договору. Встановлення цієї обставини є дуже важливим, оскільки нерідко трапляються випадки, коли потерпілі не ознайомлюються зі змістом договору, унаслідок чого підписують інший договір [96, с. 140].

Банківських працівників здебільшого допитують з приводу проведення банківських операцій, відкриття банківських рахунків тощо.

Під час допиту рієлтора з'ясовуються такі обставини: з якого часу він здійснює правочини з нерухомістю; чи є в нього ліцензія; хто, коли і за якою юридичною допомогою звертався до нього; на підставі чого він діяв, укладаючи угоду (доручення, договору про надання послуг). Працівники районних та місцевих адміністрацій допитуються з приводу видачі оригіналів або дублікатів приватизаційних документів. Водночас працівники органів опіки та піклування, що визначаються державною адміністрацією районів, виконавчими комітетами міських чи районних у містах, селищних, сільських рад докладно допитуються з приводу видачі дозволу на відчуження житла, у якому прописана неповнолітня особа [98, с. 132].

У разі застосування шахрайських схем на етапі залучення коштів інвесторів без наміру виконувати взяті зобов'язання щодо будівництва житла перевірці на причетність підлягають представники компаній-управителів коштів і забудовників. У межах допиту вказаних осіб з'ясовують такі питання:

– які займана посада, стаж роботи в компанії, коло функціональних обов'язків, особисте ставлення до діяльності компанії;

– який порядок залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва, обраний у цій компанії, наявність посередників між інвестором і забудовником;

– хто конкретно з керівників компанії встановлював умови й відповідав за залучення коштів від громадян та організацію виконання взятих зобов'язань;

– хто безпосередньо укладав угоди з інвесторами, чи всі суттєві відомості щодо предмета угоди зазначались, облік укладених угод;

– ким та яким чином здійснювалось оприбуткування прийнятих коштів, які при цьому складались документи;

– які відхилення від передбаченого законом порядку було допущено (та з яких причин) під час укладення договорів з інвесторами;

– які гарантії мала компанія задля своєчасного будівництва та здачі в експлуатацію будинку;

– чи був у компанії на момент залучення коштів на будівництво пакет відповідних дозвільних документів та домовленості з будівельними організаціями;

– чи надавав хто-небудь із представників контролюючих або інших державних органів будь-яку допомогу компанії;

– яким чином компанія контролювала будівництво, хто безпосередньо це здійснював, які документи складав тощо [112, с. 149].

З огляду на зазначене, можна сформувати такі групи осіб, які можуть бути свідками в справах щодо шахрайства у сфері нерухомості:

1) особи, які безпосередньо причетні до укладання та супроводження цивільно-правових угод з нерухомістю (нотаріуси, рієлтори, державні реєстратори, оцінщики нерухомості);

2) особи, які мають стосунок до надання дозволів на здійснення цивільно-правових угод з нерухомістю на вторинному ринку (органи опіки та піклування, представники органів виконавчої влади тощо);

3) особи, причетні до надання дозволів на забудову, на введення новобудов до експлуатації тощо (Департаменти містобудування та архітектури; відділи державного архітектурно-будівельного контролю;

органі, що надають земельні ділянки (міські ради, райдержадміністрації), організації з проведення технічного обстеження;

4) органи, які здійснюють регулювання у сфері нерухомості та службовці органів державної влади, які здійснювали реєстрацію юридичної особи, видавали ліцензії (територіальні органи юстиції (обласні управління юстиції, міські, районні, міжрайонні відділи державної реєстрації; ЦНАП); Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру; Державна інспекція архітектурно-будівельного контролю тощо);

5) банківські працівники;

6) будівельники, інші робітники, залучені до будівництва об'єктів нерухомого майна;

7) інші категорії свідків, які не причетні до сфери нерухомості, але володіють інформацією, що має значення для справи (знайомі, родичі учасників процесу; випадкові свідки, які спостерігали подію та ін.).

Плануючи допит підозрюваного, слідчий психологічно повинен бути готовим до протидії з боку допитуваного, що може виявлятися у вигляді надання неправдивих показань, відмови від надання показань, замовчування важливих обставин, викривлення інформації тощо. Нерідким є факт облагородження своїх суспільно небезпечних діянь. У цьому контексті А. В. Савченко звертає увагу на те, що мотивування злочину – це раціональне пояснення особою причин своїх суспільно небезпечних діянь або бездіяльності шляхом висвітлення тих прийнятних для неї обставин, котрі спонукали її до його вчинення. Причому те, що пояснює суб'єкт, іноді зовсім не збігається з його реальною мотивацією, адже переважна більшість представників злочинного світу прагне свідомо приховати мотивацію вчинків, вдаючись до виправдання власних дій [45; 125].

У зв'язку з тим, що більшість шахрайств у сфері нерухомості вчиняється у складі групи, слід звернути увагу на черговості проведення допитів співучасників. Обираючи черговість допитів, слідчому необхідно керуватися такими обставинами: роллю у вчиненні шахрайства (головна чи

другорядна роль); обсягом інформації, якою володіє допитуваний; рівнем взаємовідносин між співучасниками та наявністю факторів, що сприяють викриттю співучасника; зайнятою позицією та готовністю співпрацювати з правоохоронними органами; особливістю психіки, поведінки тощо. Як слушно зауважує С. С. Кузьменко, очевидною є першочерговість допиту осіб, стосовно яких є беззаперечні докази, та осіб, які виконували другорядні ролі. Якщо внаслідок проведення ОРЗ встановлено наявність конфлікту між співучасниками, цей факт обов'язково слід використовувати і в першу чергу провести допит особи, яка вважає себе «скривдженою» іншими членами групи. Щодо індивідуальних особливостей слід зауважити, що особа, яка характеризується позитивно та нещодавно вступила до складу групи, вчинила злочин вперше, здебільшого надає правдиві свідчення, на відміну від осіб, які тривало діють у складі групи [68].

Як наголошує низка вчених та свідчить аналіз судово-слідчої практики, шахрайства у сфері нерухомості часто вчиняється особами, які працюють в організаціях, що здійснюють пошук житла для купівлі-продажу, оренди (рієлторські фірми), оформлюють і супроводжують угоди, пов'язані із здійсненням правочинів відносстосовно нерухомості. Найчастіше фігурують як співучасники рієлтори (були причетні до вчинення шахрайства у 18 % випадків, працівники соціальних служб – 3,5 % та особи, що оформлюють правочини з житлом (нотаріуси) та органи і суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав (8,7%). Вказане свідчить про вірогідність надання цими особами завідомо неправдивих показань з метою уникнення кримінальної відповідальності та запобігання виникнення підозр на їх адресу. Отже, перед слідчим стоїть задача застосувати весь арсенал тактичних прийомів, спрямованих на викриття осіб, які причетні до шахрайства [121].

Під час допиту підозрюваних використовуються різні тактичні прийоми: постановка тих чи інших запитань, пред'явлення речових і письмових доказів, допит на місці події, роз'яснення суті наслідків вчиненого

злочину, переконання в необхідності надання допомоги органам розслідування. Крім того, використовуються також прийоми, що мають на меті: усунення конфліктних ситуацій і спрямовані на встановлення психологічного контакту з допитуваним, спонукання до давання правдивих показань, уточнення показань і усунення в них суперечностей, актуалізацію забутого в пам'яті допитуваного, викриття неправди, усунення перекручень при добросовісній помилці допитуваного [9, с. 15]. Причому в контексті конфліктної взаємодії, що є типовою для процедури допиту підозрюваних, особливо членів ОЗГ, доцільно застосовувати комплекс тактичних прийомів, спрямованих на динамічну трансформацію слідчої ситуації та нейтралізацію протидії. До таких прийомів належать: поступова презентація доказової бази; використання методів переконання; формулювання контраргументів до наданих свідчень; варіація темпу проведення допиту (форсований/уповільнений); оприлюднення свідчень інших учасників злочинної діяльності; повідомлення про викриття лідера злочинного угруповання; використання наявних конфліктів і суперечностей. Ці тактичні прийоми мають на меті оптимізацію процесу отримання достовірної інформації та забезпечення ефективності досудового розслідування.

Слід зауважити, що питання обігу нерухомості досить складні для сприйняття слідчим без належної підготовки або консультацій. Тому в процесі підготовки до допиту підозрюваного слідчий повинен з'ясувати правову базу, що стосується правил обігу нерухомості та ризиків, які можуть існувати в цій сфері. До кола обставин, про які необхідно дізнатися в підозрюваного, можуть належати такі питання:

– коли і за яких обставин виник умисел на шахрайське заволодіння об'єктами нерухомості;

– шахрайство вчинено одноразово чи наявна сукупність злочинів, у чому виявлялася злочинна поведінка;

– чи були співвиконавці, яка роль кожного, хто був організатором, а хто виконавцем;

– які умови змови та її особливості;

– яким чином підшукувалися об’єкти нерухомого майна громадян, хто надавав інформацію, чи не було змови з держслужбовцями;

– за яких обставин шахрай познайомився з потерпілим, чия була ініціатива знайомства, чи не було внаслідок цього знайомства довірливих відносин і в чому вони виражалися;

– чи підроблялися документи, яким чином і хто цьому сприяв;

– хто займався агітацією до продажу нерухомості з потерпілим, які аргументи наводилися;

– хто із співучасників займався оформленням угоди щодо нерухомості, чи не було змови з нотаріусом, чи не були задіяні підставні особи тощо [159].

Водночас важливою є обізнаність слідчого в правових питаннях стосовно укладання правочинів на ринку нерухомості. Для цього слід ознайомитися з низкою нормативно-правових документів, які регламентують правовідносини на ринку нерухомості. Необхідно визначитися з порядком і процедурою оформлення угод щодо відчуження нерухомості, порядком набуття прав у новобудові, особливостями виникнення прав і обов’язків суб’єктів ринку нерухомості, зрозуміти, які порушення містять ознаки складу кримінального правопорушення, а за яких обставин можна констатувати цивільно-правовий делікт. У складних ситуаціях краще звернутися по допомогу до спеціаліста [57].

Ефективність допиту під час розслідування кримінальних правопорушень значною мірою залежить також від участі в слідчій (розшуковій) дії відповідних спеціалістів [99, с. 7]. Серед них науковці передусім виокремлюють спеціаліста-бухгалтера (спеціаліста-економіста) та спеціаліста будівельної галузі. Автори зазначають, що їх залучення дозволить слідчому: визначитися з переліком документів, що можуть бути пред’явлені допитуваному як докази, послідовністю їх пред’явлення; отримати під час допиту пояснення спеціальної фінансово-бухгалтерської, будівельної термінології, деталізувати отриману інформацію. Під час допиту,

з дозволу слідчого, спеціаліст зможе поставити додаткові питання уточнюючого характеру, що дозволить виявити добросовісні помилки в показаннях допитуваного та викрити завідомо неправдиві свідчення. За допомогою спеціаліста-криміналіста (спеціаліста-оператора) слідчий може здійснити аудіо- та/або відеозапис допиту [93, с. 135; 92]. Для вирішення вказаних питань до допиту щодо злочинів вказаної категорії необхідно залучити спеціалістів у сфері обігу нерухомості. Вони можуть допомогти правильно оцінити докази, роз'яснити факти, що мають значення для справи, скласти приблизний перелік питань, які необхідно з'ясувати під час допиту [96, с. 130].

Набуття права власності на нерухомість означене складним алгоритмом дій, що передбачає оформлення широкого спектра документації в установах, уповноважених на здійснення операцій з нерухомістю. Для отримання доступу до зазначеної документації, а також інших матеріальних об'єктів та документів, що стосуються незаконних дій у сфері нерухомості, застосовуються різноманітні процесуальні механізми. Серед найбільш поширених слід виокремити проведення тимчасового доступу до речей і документів та проведення обшуку. Водночас важливу роль відіграє слідчий огляд зазначених матеріалів, у тому числі цифрових, оскільки на етапі їх вилучення слідчий отримує можливість сформулювати низку версій щодо обставин вчинення кримінального правопорушення.

Важливою умовою проведення обшуку є його доцільність та ефективність. Так, відповідно до п. 5 ч. 4 ст. 234 КПК України, слідчий суддя відмовляє в задоволенні клопотання про обшук у разі, якщо прокурор, слідчий не доведе наявність достатніх підстав вважати, що за встановлених обставин обшук є найбільш доцільним та ефективним способом відшукання та вилучення речей і документів, які мають значення для досудового розслідування [82, с. 257; 138, с. 126]. Крім того, як слушно наголошує Н. В. Павлова, важливою умовою проведення обшуку в провадженнях цієї категорії є дотримання прав і свобод людини [102, с. 291].

У провадженнях, пов’язаних з учиненням кримінальних правопорушень на будівництві (первинний ринок нерухомості), серед органів та організацій, у яких проводиться зазвичай вилучення документів у вигляді тимчасового доступу до речей і документів здебільшого можна назвати: органи держархітектури та будівництва; органи державної фіскальної служби; органи державної реєстрації; органи державного санітарного нагляду та державного пожежного нагляду; банківські установи; Генпроектувальник (проектувальник); Державна міграційна служба України; Центр надання адміністративних послуг; приміщення компанії-забудовника; приміщення управителя ФФБ (у випадку застосування механізму ФФБ) [68, с. 15].

Водночас у справах щодо шахрайства, вчиненого стосовно об’єктів нерухомого майна на вторинному ринку, здебільшого підлягають огляду та вилученню такі документи. *У приватного нотаріуса або в державній нотаріальній конторі:* 1) акт оцінювання нерухомості будь-яким комерційним суб’єктом оцінної діяльності (експертно-грошова оцінка нерухомого майна); 2) договір-завдаток між покупцем і продавцем; 3) документи, що посвідчують право власності на об’єкт відчуження, зареєстрованого в реєстраційній службі. Це може бути Свідоцтво про право власності, Свідоцтво про право на спадщину за законом або Свідоцтво про право на спадщину за заповітом, договір купівлі-продажу, договір дарування, договір міни або рішення суду про визнання права власності. Цей документ обов’язково повинен бути в оригіналі та з відповідною відміткою про його реєстрацію в єдиному реєстрі речових прав на нерухоме майно; 4) у разі, якщо неповнолітні діти до 18 років є співвласниками або знаходиться на реєстрації – дозвіл опікунської ради; 5) якщо співвласник не бере участь у супроводженні угоди – генеральне доручення; 6) якщо нерезидент – довідка про легальне місцезнаходження та ідентифікаційний код; 7) довідка про кількість зареєстрованих осіб у квартирі (отримується в ЦНАП); 8) копії паспортів та ідентифікаційного коду покупця та продавця; довідка про склад сім’ї (форма № 3 –ЖЕК); 9) свідоцтво про одруження та нотаріально завірена

або особиста згода подружжя на продаж нерухомості (якщо власник одружений); 10) технічний паспорт на об'єкт нерухомості (технічний паспорт не є обов'язковим документом у тих випадках, якщо правовстановлюючий документ (крім свідоцтва про право на власність) на нерухомість уже зареєстрований у Державній реєстраційній службі) [121].

У Центрі надання адміністративних послуг у районі, де находиться об'єкт нерухомості, вилучають: 1) запит нотаріуса, який оформлював угоду щодо нерухомості; 2) документи, що посвідчують особу замовника адміністративних послуг, заява та документи до неї (наприклад, про надання інформації про кількість зареєстрованих осіб); 3) журнал, який ведеться за формою, встановленою уповноваженим органом. *У рієлторській фірмі вилучають:* 1) договір про надання посередницьких послуг; 2) розписки про виконання певних вимог, записи, виконані власноручно «клієнтом», який виявився шахраєм; 3) журнали обліку, книги обліку, інші журнали; 4) копії договорів оренди тощо. *В опікунській раді в органах опіки та піклування району:* 1) звернення (заява на отримання дозволу); 2) копії паспорти батьків (осіб, які зверталися за дозволом); 3) копія свідоцтва про шлюб; 4) довідки про працевлаштування та доходи батьків; 5) свідоцтво про народження дитини; 6) виписка з поліклініки дитини або довідка з садка, школи (за віком дитини); 7) правовстановлюючий документ на нерухомість (яка, є предметом договору або та, у якій дитина прописана); 8) документи на продавану і куповану квартиру, а також довідки-характеристики та технічні паспорти на обидві квартири; 9) витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно; 10) довідка за формою з ЖЕКу. *У житлово-експлуатаційній установі (або ОСББ) вилучають:* 1) угода з ЖЕК про надання житлово-комунальних послуг; 2) заява про звернення для отримання довідки про склад сім'ї; 3) копія фінансового особового рахунку на квартиру з позначкою про наявність або відсутність заборгованості щодо платежів за комунальні послуги; 4) довідка про відсутність заборгованості з квартплати, електроенергії (філії міськенерго), стаціонарного телефонного зв'язку (філії

«Укртелекому») тощо. *У районному відділі державної міграційної служби:* 1) копія паспорта особи; 2) копія листа-вибуття; 3) різноманітні заяви (про виписку з квартири, про втрату паспорта та видачу нового паспорта тощо) [118; 121].

У процесі здійснення тимчасового доступу до речей і документів, а також обшуку, окрім документації, зазначеної раніше, вилучають матеріальні об'єкти, що мають релевантне значення для кримінального провадження. До таких об'єктів належать:

– *носії інформації*: блокноти з рукописними записами; друковані видання з маркованими фрагментами, що містять інформацію про власників нерухомості; оголошення про продаж об'єктів нерухомого майна; чернетки; дані, що зберігаються в електронній пошті; комп'ютерне обладнання; флеш-накопичувачі; мобільні пристрої зв'язку; електронні органайзери;

– *матеріальні цінності:* цінності, здобуті в результаті протиправної діяльності;

– *візуальні матеріали*: фотографічні зображення; портфоліо будівельних компаній;

– *спеціалізована література*: юридичні видання, що містять опис схем укладання правочинів на ринку нерухомості; криміналістичні посібники, що описують методи приховування слідів злочинів; медичні тексти, що містять інформацію про способи введення отруйних речовин та їх вплив на організм людини;

– *аудіо- та відеозаписи:* записи, що фіксують факти обману та вимагання передачі прав на нерухомість;

– *засоби маскування та підробки:* перуки й інші засоби зміни зовнішності; фальсифіковані документи, що посвідчують особу; печатки та штампи; бланки документів, необхідні для оформлення операцій з нерухомістю;

– *засоби впливу на потерпілого:* засоби, що застосовувалися для психологічного впливу на потерпілих з метою примусу до підписання документів щодо нерухомості, а також їх обману в намірах.

Аналіз судово-слідчої практики засвідчує, що під час проведення обшуку в провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості в ухвалі не завжди вказується повний перелік, що підлягають вилученню.

За таких обставин, відповідно до ч. 5 ст. 171 КПК України, у разі тимчасового вилучення майна під час обшуку клопотання про арешт такого майна повинно бути подане протягом 48 год після вилучення, інакше майно має бути негайно повернуто особі, у якої його було вилучено. Слідчий, прокурор після отримання судового рішення про відмову в задоволенні або про часткове задоволення клопотання про арешт тимчасово вилученого майна, судового рішення про повне або часткове скасування арешту тимчасово вилученого майна повинні негайно вжити заходів щодо виконання судового рішення та направити повідомлення про його виконання слідчому судді. Крім того, клопотання про арешт майна розглядається судом не пізніше двох днів з дня його надходження (ч. 1 ст. 172 КПК України). Тобто існує єдина законна підстава неповернення тимчасово вилученого майна – протягом 48 год з дня проведення обшуку повинно бути подано клопотання про його арешт. Проте проблема полягає в тому, що процедура повернення тимчасово вилученого майна в КПК України чітко не визначена. Алгоритм таких дій можна встановити, проаналізувавши норми КПК стосовно проведення обшуку, накладення арешту, подання клопотань слідчому/детективу/прокурору, оскарження дій та бездіяльності під час досудового розслідування. Тут важливо враховувати, що в разі, якщо майно не конкретизовано за певними ознаками (реквізити договорів, колір, марка, модель, серійний номер електронної техніки тощо), то можна приводити доводи того, що воно не міститься в ухвалі про дозвіл на обшук [26, с. 127].

Не слід забувати, що з метою ухилення від кримінальної відповідальності та протидії з боку зацікавлених осіб щодо ефективності

проведення обшуку можливі і різноманітні провокації та протистояння у вигляді, скажімо, відключення електропостачання в приміщеннях, де проводиться обшук. За вказаних обставин слідчий буде вимушений зупинити проведення обшуку, відволіктися для вирішення питань щодо поновлення електропостачання з одночасним вжиттям заходів для збереження можливості отримання даних, що цікавлять слідство в ході продовження проведення обшуку. Вказане породжує ситуацію, за якої під час проведення довготривалих обшуків слідчі вимушені робити перерви, зазначаючи, а іноді і не зазначаючи про це в протоколі, тим самим не дотримуючись його процесуальної форми і порушуючи засаду законності, за якою слідчі зобов'язані неухильно дотримуватися вимог КПК України, оскільки службові особи можуть діяти лише в межах закону. Для усунення прогалин щодо врегулювання здійснення вимушеної перерви під час проведення довготривалих обшуків доцільно передбачити в нормах чинного КПК України положення, за яким слідчий у випадку виникнення непередбачуваних обставин під час проведення обшуку чи під час проведення обшуку, що є трудомістким за своїм змістом і пов'язаним з необхідністю його проведення на значних за обсягом площах, територіях, об'єктах, приміщеннях, установах, що вимагає здійснення вимушеної перерви, зазначає у протоколі підстави щодо такої перерви, вказуючи час початку перерви, її завершення та продовження проведення відповідної слідчої (розшукової) дії [131; 152, с. 50].

У контексті еволюції цифрових технологій особливого значення набуває процес виявлення та фіксації інформаційних слідів, що виникають у результаті впливу на комп'ютерні дані, які можуть слугувати доказами вчинення або планування кримінальних правопорушень. На початковому етапі фіксації віртуальних слідів необхідно провести детальний опис у протоколі, що включає: ідентифікацію пристрою, у пам'яті якого виявлено цифрові сліди; встановлення власника пристрою; визначення наявності підключення пристрою до мережі Інтернет, локальних та інших мереж;

ідентифікацію операційної системи пристрою; встановлення розташування слідів у файловій структурі; визначення типу файлів, що містять сліди; встановлення часу створення та модифікації файлів. Наступним кроком є фотографічна фіксація екрана з відображенням властивостей досліджуваних файлів. Завершальним етапом є вилучення об'єкта, що містить віртуальні сліди, для подальшого аналізу [104, с. 8].

Вилучення цифрових даних, включно з машинними носіями, на яких вони зберігаються, вимагає застосування специфічних тактичних і техніко-криміналістичних методів, а також спеціалізованих технічних засобів. Ці методи та засоби суттєво відрізняються від тих, що використовуються для пошуку й вилучення традиційних матеріальних об'єктів і документів.

Слід зауважити, що огляд документів, зокрема електронних, повинен відбуватися за участю спеціалістів різних галузей знань: спеціалістів-економістів бухгалтерського, податкового обліку, фінансової звітності, ціноутворення, спеціалістів у галузі технічного дослідження документів, почеркознавства та авторознавства, комп'ютерних технологій тощо. До огляду також рекомендується залучати працівників органів контролю – ревізорів, перевіряючих, аудиторів, що сприятиме більш швидкому встановленню фактів порушення фінансової дисципліни та виявленню фактів шахрайства. Важливим для спеціаліста є знання спеціальної бухгалтерської термінології, шифру форм звітності та назв документів, які необхідно вилучити під час проведення огляду (обшуку), тимчасовому доступі до предметів і документів. Спеціаліст-економіст повинен також допомогти слідчому правильно зафіксувати в протоколі місця виявлення документів, знаходження їх у відповідних папках і файлах, у тому числі розміщених у спеціальних комп'ютерних програмах з бухгалтерського обліку [150, с. 42].

З огляду на особливості огляду та попереднього дослідження електронних документів, з якими слідчий найчастіше має справу в процесі розслідування, їх можна групувати за такими категоріями:

– електронні документи на фізичних носіях інформації;

– електронні документи, розміщені в хмарних сервісах зберігання інформації;

– електронні документи у вигляді публікацій у мережі Інтернет [50, с. 184].

Щодо огляду електронних документів на фізичних носіях інформації, О. А. Самойленко сформувала достатньо чіткий алгоритм дій під час огляду локального комп'ютерного засобу, зокрема:

– після вмикання комп'ютера необхідно пересвідчитись у налаштуванні BIOS на завантаження з приводу оптичних дисків або з флеш-накопичувача (під час завантаження натиснути клавішу Del, Esc або F2 – під час включення, у разі потреби внести необхідні зміни та перезавантажити);

– завантажити операційну систему з робочого примірника спеціаліста;

– підключити принтер, роздрукувати текст із правами й обов'язками учасників слідчої дії, ознайомити їх із цими документами під підпис;

– приєднати носій, на який здійснюватиметься запис і на якому зберігатиметься інформація, отримана під час огляду, після чого його відформатувати;

– за допомогою відповідної програми вивести на екран монітора інформацію про апаратне та програмне забезпечення комп'ютера, необхідну для його ідентифікації, зберегти її як окремий файл;

– у разі потреби в перегляді файлів з відеограмами запустити програму запису зображення екрана монітора;

– здійснити огляд вмісту носіїв інформації, демонструючи учасникам зміст і місцезнаходження (шлях розташування) файлів;

– у разі потреби та наявності ресурсів здійснити побітове копіювання, створивши файлобраз носія;

– скопіювати файли з відеограмою та скриншотами зображення екрана монітора;

– вивести на екран монітора інформацію про контрольну суму кожного файла;

– приєднати та відформатувати другий носій, після цього скопіювати на нього всю інформацію з контрольного носія;

– інформацію про здійснений огляд внести до протоколу та роздрукувати його, після чого файли зберегти на контрольному і робочому примірниках носіїв разом з каталогом з доказовою інформацією;

– від'єднати носії з доказовою інформацією та упакувати. До вказаного алгоритму дій можна додати додаткові пункти за умови огляду віддаленого ресурсу комп'ютерної мережі щодо встановлення IP-адреси сайта (ping), шляху проходження пакетів під час обміну інформацією з ним, скопіювати їх на носій, призначений для запису та зберігання доказової інформації [126, с. 38].

Водночас найпоширенішим є варіант фіксації інформації, яка є в публічному доступі, шляхом скріншоту (програмного фотографування зображення з екрану монітору), створення дубліката частини або цілого вебсайту за допомогою спеціальних програм. Під час дублювання даних, які містять ознаки порушення авторських і суміжних прав, шкідливий код (віруси, рекламне ПЗ, хробаки, троянці, руткіти, клавіатурні логери тощо) – необхідно вказати вабадресу та зробити скріншот джерела розповсюдження, а також вказати контрольну суму файла (значення, розраховане на основі набору даних з використанням певного алгоритму, що використовується для перевірки цілісності даних під час їх передачі або збереження) одним або декількома алгоритмами хешування: CRC32, MD5 та SHA-1 [28, с. 126].

Інформація може зберігатися не лише фізично на пристрої, а й у так званих «хмарних» сховищах («iCloud», «Dropbox», «Google диск», «eDisk-UKR.net» тощо), причому пересічному користувачу не буде очевидна різниця, де знаходиться шукана інформація, на локальному машинному носії інформації чи в мережі («хмарному» сховищі) [85, с. 452].

Процедура огляду електронних носіїв інформації та комп'ютерної техніки на локальному машинному носії чи в мережі (хмарному сховищі «Google Диск», «Microsoft OneDrive», «Dropbox») становить особливий

інтерес у контексті розслідування шахрайства. Забезпечення ефективності огляду електронних носіїв інформації передбачає обов'язкове залучення спеціалістів у сфері інформаційних технологій та інших фахівців, кваліфікація яких відповідає характеру даних, що зберігаються на досліджуваних носіях. Натомість, на відміну від електронних документів, огляд паперових документів, з одного боку, має на меті оцінити їх зміст, а з іншого – виявити ознаки, що свідчать про можливу підробку. Зокрема, проведення огляду таких документів полягає у: фіксації зовнішнього вигляду документів (стану, наявності пошкоджень, особливостей оформлення); вивченні змісту документів (тексту, підписів, печаток, штампів); виявленні та фіксації ознак підробки (виправлення, дописки, зміни шрифту); порівняльному аналізі документів (зіставлення змісту, реквізитів, підписів); фотографуванні та, за потреби, скануванні документів. Усі виявлені ознаки детально описують у протоколі огляду, долучаючи фотографії, скановані копії та інші матеріали.

Слід зауважити, що в процесі розслідування шахрайських дій, пов'язаних з нерухомістю, для досягнення всебічного, повного та об'єктивного дослідження обставин кримінального провадження, а також встановлення осіб, причетних до цього кримінального правопорушення, виникає об'єктивна потреба в застосуванні негласних слідчих (розшукових) дій. Це зумовлено специфікою вказаного виду злочинів, що характеризується: складністю схем шахрайства з нерухомістю; латентним характером злочину; залученням до злочинної діяльності організованих груп осіб. Ідеться про НСРД, як: зняття інформації з електронних комунікаційних мереж та електронних систем; аудіо- та відеоконтроль особи; спостереження за особою; обстеження публічно недоступних місць, житла чи іншого володіння особи дозволяють отримати доказову інформацію, яка не може бути здобута в інший спосіб.

Отже, ефективність і швидкість розслідування шахрайських дій у сфері нерухомості прямо пропорційна якості підготовчих заходів, а також

коректності та повноті проведених слідчих (розшукових) дій. Специфіка цього виду кримінальних правопорушень полягає у:

– значній кількості залучених суб'єктів, зокрема нотаріусів, рієлторів, будівельників, банківських працівників та ін.;

– необхідності аналізу значної кількості документів, що підтверджують право власності, фінансові операції та інші юридично значущі дії у сфері нерухомості;

– зборі та аналізі цифрових даних, що відображають факти вчинення злочину, з комп'ютерів, мобільних пристроїв та інших електронних носіїв.

Таким чином, успішне розслідування шахрайств у сфері нерухомості потребує комплексного підходу, що передбачає ретельне планування, ефективну координацію між різними суб'єктами, а також застосування спеціалізованих методів аналізу як документальної, так і електронної інформації.

3.3. Особливості призначення судових експертиз

Як було зазначено вище, шахрайство є кримінальним правопорушенням з чітко окресленим інтелектуальним характером, що має складний механізм вчинення злочинних дій. Причому шахрайство посягає не лише на приватну власність громадян, а й на майно підприємств, установ та організацій. Дії шахраїв охоплюють дедалі більше сфер суспільного життя і постійно вдосконалюються пропорційно до розвитку науково-технічного прогресу. Вказане зумовлює потребу в залученні широкого кола обізнаних осіб, що значно розширює можливості слідчого в збиранні, дослідженні та використанні доказової інформації під час розслідування фактів шахрайств, зокрема у сфері нерухомості [11, с. 5].

Для забезпечення ефективної діяльності правоохоронних органів під час проведення досудового розслідування кримінальних правопорушень вказаної категорії необхідно мати ґрунтовну інформацію стосовно основних можливостей використання спеціальних знань.

У процесі досудового розслідування проваджень, пов'язаних із вчиненням шахрайства у сфері нерухомості, найбільш поширеною формою використання спеціальних знань є проведення експертиз.

На сьогодні судова експертиза – це найкваліфікованіша форма використання спеціальних знань у кримінальному судочинстві, яка постійно розвивається шляхом створення нових і вдосконалення наявних методик дослідження та набуває дедалі більше застосування в судово-слідчій практиці [103, с. 88].

Досліджуючи теоретичні аспекти судової експертизи, І. В. Пиріг зазначає, що судова експертиза є важливою процесуальною формою використання спеціальних знань, оскільки за її допомогою органи досудового слідства мають можливість встановити фактичні дані, що мають значення для розслідування, які неможливо встановити іншим шляхом. Причому експертну діяльність можуть провадити фізичні особи, науково-дослідні організації та установи, заклади вищої освіти, юридичні особи незалежно від форм власності, а також спеціально сформовані колективи: експертні ради, комісії. Тобто суб'єктами експертної діяльності можуть бути юридичні та фізичні особи, які організують і безпосередньо виконують різноманітні дослідження. Обов'язкова вимога для суб'єктів безпосереднього дослідження – наявність відповідних наукових знань у певній галузі (спеціальних знань) [109, с. 31].

Попри різні трактування та підходи до визначення досліджуваної дефініції, можна констатувати, що більшість науковців одностайні щодо сутності та завдань судової експертизи. Тому, не вдаючись до наукових дискусій, перейдемо до розкриття особливостей призначення судових експертиз у контексті розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Аналіз матеріалів кримінальних проваджень підтверджує ключову роль експертних досліджень у процесі розслідування шахрайств, пов’язаних із нерухомістю. Зокрема, найбільш поширеними є такі експертизи: комп’ютерно-технічна експертиза; будівельно-технічна експертиза; почеркознавча експертиза; економічна експертиза; фототехнічна експертиза; технічна експертиза документів; портретна; трасологічна експертиза; експертиза відеозвукозапису.

Унаслідок аналізу матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактами вчинення шахрайств у сфері нерухомості, встановлено, що найчастіше слідчі ініціюють проведення судово-почеркознавчої експертизи (46 %) та технічної експертизи документів (92%).

Це зумовлено тим, що більшість шахрайств вчиняють за допомогою різноманітних документів у широкому значенні (письмових, графічних, електронних тощо). Важливо на початковому етапі розслідування встановити, яким саме чином документ було підроблено, що буде підґрунтям для подальшого розслідування (висунення версій, встановлення способу вчинення шахрайства, встановлення злочинців тощо) [11, с. 78].

У контексті досліджуваного питання, судова почеркознавча експертиза охоплює численний спектр запитань і завдань ідентифікаційного, діагностичного та класифікаційного характеру, які дають можливість встановити виконавця досліджуваного рукопису [43, с. 90].

Дослідження матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактами вчинення шахрайства у сфері нерухомості, дає змогу дійти висновку, що основним завданням (97 % проваджень) проведення почеркознавчої експертизи є вирішення ідентифікаційних завдань, які мають на меті встановлення фактів наявності (відсутності) тотожності виконавця рукописного тексту (фрагменту тексту або підпису). Це стосується 72 % проваджень досліджуваної категорії. Дещо рідше проведення судово-почеркознавчої експертизи ініціює слідчий з метою встановлення факту

виконання однією чи різними особами декількох різних текстів або їх окремих фрагментів (такі завдання вирішують у 63 % проваджень).

У провадженнях щодо шахрайств у сфері нерухомості злочинці здебільшого підробляють підписи потерпілих осіб або їх представників на бланках документів, які посвідчують факт відчуження нерухомого майна на користь третіх осіб. Тому основним завданням, яке вирішується шляхом проведення судової почеркознавчої експертизи, у контексті досліджуваного питання є підтвердження (або спростування) факту виконання підпису певною особою.

Унаслідок дослідження матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактами вчинення шахрайств у сфері нерухомості, встановлено, що найбільш поширеними питаннями, які слідчі ставлять для вирішення експерту, є такі: чи виконано рукописний текст у наданому документі певною особою (73 %); чи виконані рукописні тексти в наданих на дослідження документах однією особою (58 %); чи виконано підпис у документі від імені особи в наданому документі тією особою, яка зазначена чи підпис виконано іншою особою (77 %); особою якої статі було виконано рукописний текст (18 %).

Слід урахувати той факт, що для проведення цього виду експертизи необхідні зразки для порівняльного дослідження, що створює певні труднощі на етапі її призначення [97, с. 56]. На підставі узагальнення проведеного опитування слідчих, які брали участь у проведенні досудового розслідування проваджень досліджуваної категорії, встановлено, що основним проблемним питанням (на думку 86 % респондентів) залишаються складнощі, пов’язані з отриманням відповідних зразків, у тій кількості, яка необхідна для проведення експертизи. Причому 54 % респондентів визнали недосконаліть кримінально-процесуального законодавства основною перепоною для отримання зразків.

Переходячи до розгляду особливостей призначення судової технічної експертизи документів, слід зазначити, що основною метою проведення

вказаної експертизи є встановлення способу, за допомогою якого було виготовлено той чи інший документ, факти та способи внесення змін до його змісту.

Оскільки документ є складним матеріальним утворенням, тому будь-який його елемент може бути об’єктом експертизи. На практиці виокремлюють дві взаємопов’язані частини документа: його матеріал і реквізити. Кожна з цих частин є носієм важливої криміналістично значущої інформації як про сам документ, так і про засоби й барвники, що використовувались для його виготовлення чи підроблення [25, с. 5].

На практиці в процесі досудового розслідування кримінальних проваджень щодо шахрайства у сфері нерухомості проведенням технічної експертизи документів здебільшого вирішуються питання ідентифікаційного та діагностичного характеру [121, с. 152].

На підставі проведеного аналізу матеріалів судово-слідчої практики щодо шахрайств у сфері нерухомості можна дійти висновку, що серед основних завдань, які вирішують проведенням техніко-криміналістичної експертизи документів, можна виокремити: встановлення способу виготовлення документа (89 %); встановлення фактів, які свідчать про внесення змін у документ, а також спосіб внесення дій (71 %); відновлення пошкодженого документа (8 %); встановлення часу виготовлення документа (3 %).

Ураховуючи той факт, що шахрайство у сфері нерухомості вчиняється з використанням підроблених документів, нерідко злочинці підробляють підписи у вказаних документах. У таких випадках перед слідчим постає питання щодо визначення виду експертного дослідження.

Досліджуючи проблемні питання призначення експертиз у справах щодо шахрайства у сфері нерухомості, Г. С. Бідняк слушно зазначає, що у випадках виконання підпису з наслідуванням почерку іншої особи необхідно проводити почеркознавчу експертизу. Проте якщо наявна підробка підпису з використанням технічних засобів, проводиться техніко-криміналістична

експертиза документів [11, с. 100]. Таким чином, на стадії прийняття рішення про визначення виду експертизи перед слідчим постає завдання встановлення способу, яким було підроблено підпис у документі.

Унаслідок вивчення матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактами вчинення шахрайства у сфері нерухомості, встановлено, що об'єктами дослідження в процесі проведення технічної експертизи документів є значний масив документації, який можна згрупувати таким чином:

– правовстановлюючі документи на право власності (оренди) (договори купівлі продажу, договори оренди тощо) – 71 %;

– особисті документи, які підтверджують особу (паспорти громадянина України, довіреності на вчинення правочинів тощо) – 48 %;

– технічна документація об'єктів нерухомого майна (технічні паспорти тощо) – 28 %;

– технічні засоби та приладдя, за допомогою яких було внесено зміни до документа – 11 %.

Переважну більшість документів, які мають ознаки підробки, виготовляють з використанням комп'ютерної та/або копіювально-розмножувальної техніки. У зв'язку з цим, у результаті призначення експертизи документів, виготовлених зазначеним способом, слід ураховувати той факт, що під час направлення експерту лише документів можуть бути вирішені такі питання: спосіб виготовлення документа (діагностичне завдання); вид і модель технічного засобу, за допомогою якого було виготовлено документ (діагностичне завдання); факт виготовлення кількох документів за допомогою одного й того самого конкретного технічного засобу (ідентифікаційне завдання). У разі надання документів разом з технічним обладнанням, що підлягає перевірці, вирішують питання щодо ідентифікації цього обладнання [155, с. 287].

У процесі досудового розслідування в межах проваджень за фактами вчинення шахрайства у сфері нерухомості слідчі під час призначення

експертизи залежно від завдань та об’єктів дослідження здебільшого ставлять такі питання:

– яким способом виготовлено документ (його реквізити) – 96 %;

– чи було внесено до тексту документа зміни, якщо так, то яким способом – 93 %;

– чи виготовлено наданий документ за допомогою комп’ютерної (копіювально-розмножувальної) техніки, шляхом монтажу – 68 %;

– яким способом виконано підпис у документі – 58 %;

– чи було замінено у наданому документі фотокартку – 47 %;

– яким способом було нанесено відтиск печатки (штампа) – 44 %.

Звісно, зазначений перелік питань не є вичерпним, наведено лише ті, які найчастіше ставлять експертам під час розслідування проваджень досліджуваної категорії.

Нерідко предметом шахрайства є об’єкти нерухомості первинного ринку, які знаходяться на стадії будівництва та які ще не було введено в експлуатацію. У зв’язку з цим, непоодинокими стають випадки вчинення шахрайства щодо вказаних об’єктів. Тому пропонуємо звернути увагу на завдання досудового розслідування, які вирішують за допомогою проведення будівельно-технічної (18 %) та оціночно-будівельної експертиз (19 %).

Вказані експертизи належать до категорії інженерно-технічних судових експертиз.

За результатами вивчення матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактами вчинення шахрайства у сфері нерухомості, можна встановити, що основними завданнями будівельно-технічної експертизи в контексті досліджуваного питання є такі:

– визначення відповідності виконаних робіт проєктно-технічній документації та вимогам нормативно-правових актів, які регулюють порядок виконання таких робіт (41 % проваджень);

– визначення, перевірка обсягів і вартості виконаних робіт та складеної первинної звітної документації з будівництва та їх відповідність проєктно-

кошторисній документації, вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва (38 % проваджень);

– визначення технічного стану будівель, споруд та інженерних мереж, причин пошкоджень (руйнувань) об’єктів та їх елементів (21 % проваджень) [117].

Унаслідок аналізу експертних висновків за результатами проведення будівельно-технічних експертиз встановлено, що найпоширенішими питаннями, які ставлять на вирішення експерту, є такі:

– чи відповідає обсяг виконаних будівельних робіт проєктній документації та вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва (84 %);

– у чому полягають невідповідності (у разі їх виявлення) (78 %);

– який перелік та обсяги фактично виконаних будівельних робіт (82 %);

– яка вартість фактично виконаних робіт певного об’єкта (54 %);

– чи відповідають обсяги та вартість фактично виконаних робіт обсягам і вартості, визначеним проєктно-кошторисною (первинною звітною документацією) з будівництва (41 %);

– який технічний стан об’єкта (28 %) тощо [137].

Досліджуючи процесуальні аспекти призначення та проведення будівельно-технічної експертизи, В. Таран та С. Сьобко на підставі аналізу наукової літератури та експертної практики визначають об’єкти будівельно-технічної експертизи. Погоджуючись із класифікацією, запропонованою науковцями, можна перелічити об’єкти експертного дослідження в процесі розслідування шахрайств у сфері нерухомості, враховуючи результати проведеного дослідження матеріалів судово-слідчої практики:

– об’єкти нерухомості (земельні ділянки, будинки, будівлі і споруди цивільного й промислового призначення, які знаходяться на стадіях проєктування, будівництва (у тому числі незавершеного), експлуатації, перебудови, руйнації, відбудови/ремонту) – 91 %;

– будівельні машини, механізми й обладнання – 7 %;

– будівельні матеріали – 9 %;

– технічна, технологічна (у тому числі проєктно-кошторисна) документація, нормативні та нормативно-технічні документи, які регламентують виконання робіт, – 24 %;

– акти та висновки різного виду експертиз і досліджень (науково-технічних, технологічних, екологічних, інженерно-геологічних, геодезичних, лабораторних досліджень будівельних матеріалів тощо), звіти про оцінку майна й експертну грошову оцінку земельних ділянок – 18 %;

– протоколи процесуальних дій (зокрема протоколи, що містять пояснення представників сторін та інших осіб, які беруть участь у судовому процесі, матеріали оглядів тощо), висновки експертів і спеціалістів, які вже виконані в справі, письмові й речові докази та інші матеріали справи, які стосуються предмета експертизи та надані експерту судом, – 6 % [137, с. 249].

Для проведення будівельно-технічної експертизи експерту зазвичай надають такі матеріали: відомості про об’єкт експертизи (найменування об’єкта, його функціональне призначення, адреса, площа забудови, загальна площа приміщень, поверховість, стан об’єкта – незавершене/завершене будівництво); відомості про вид робіт, що підлягають експертизі (найменування робіт, обсяг і вартість робіт тощо); документація або відомості про наявність документації (проєктно-кошторисної, договірної, звітної, виконавчої); перелік питань, що виносяться на вирішення експертизи [40, с. 175].

У контексті цієї проблематики маємо констатувати, що призначенню будівельно-технічної експертизи на практиці передує проведення низки інших експертиз, таких як судово-економічна (бухгалтерська) (22 %), або призначення ревізій, матеріали (висновки) яких можуть бути використані в процесі проведення будівельно-технічної експертизи.

З цього приводу В. А. Бідняк слушно наголошує, що будівельно-технічна експертиза дає змогу встановити, що підрядна організація не

виконала роботи або не розпочала ремонтні, будівельні роботи за наявності підписаного акта виконаних робіт. У такому разі економічна експертиза має розрахувати суму збитків, спричинених державі. Натомість судово-почеркознавча та технічна експертизи документів мають підтвердити справжність підписів і відбитків печаток [10, с. 134].

Нерідко в процесі розслідування проваджень щодо шахрайств, вчинених у сфері нерухомості, постає необхідність визначення реальної ринкової вартості об'єктів нерухомості, які стали предметом вчинення шахрайства. У разі виникнення такої необхідності слідчий ініціює проведення судової оціночно-будівельної експертизи. Сутність цієї експертизи полягає в дослідженні стану об'єктів нерухомості, зокрема квартир, будинків, споруд, їх частин та інших об'єктів будівництва (має на меті визначення їх вартості в наявному стані).

Результати опитування слідчих, які брали безпосередню участь у процесі розслідування злочинів досліджуваної категорії, дають змогу виокремити основні завдання, які вирішуються проведенням оціночно-будівельної експертизи. Так, 68 % респондентів наголосили, що експертиза спрямована на встановлення відповідності виконаної оцінки нерухомого майна вимогам законодавства (нормативно-правових актів). Натомість 32 % респондентів зазначили, що за допомогою експертизи визначається вартість поліпшення об'єктів нерухомого майна, які стали предметом злочинних дій.

Серед найбільш поширених питань, які слідчі ставлять експертові під час проведення оціночно-будівельної експертизи, на підставі проведеного аналізу матеріалів судово-слідчої практики можемо виокремити такі:

– яка вартість об'єкта нерухомого майна (або його частки) – 100 %;

– чи відповідає оцінка нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам [111].

Аналіз результатів проведених оціночно-будівельних експертиз засвідчує, що на практиці найчастіше об'єктами експертизи в переважній

більшості слугують будівлі (споруди) – 54 %, причому слід зазначити, що 39 % експертиз припадає на проведення дослідження багатоповерхових житлових будинків, натомість у 15 % випадків об'єктами дослідження є нежитлові будівлі (споруди). Земельні ділянки слугують об'єктами у 19 % проваджень. У 12 % проваджень експерти досліджують звіти й висновки про оцінку майна. Також об'єктами вказаної експертизи в справах щодо шахрайства у сфері нерухомості можуть бути нормативно-правові акти щодо оцінки майна (або прав на майно), правовстановлюючі документи на нерухоме майно тощо.

Варто зазначити, що призначенню судових експертиз у процесі розслідування шахрайств у сфері нерухомості передує проведення комплексу слідчих (розшукових) і процесуальних дій, основним завданням яких є одержання об'єктів для проведення експертного дослідження. Серед найпоширеніших слідчих (розшукових) дій підготовчого етапу – огляд. Об'єктами огляду залежно від виду експертизи є об'єкти нерухомості, правовстановлюючі документи на нерухоме майно тощо. Нерідко інформацію, необхідну для об'єктивного проведення експертизи, одержують у процесі допиту, зокрема спеціаліста певної галузі. Значний обсяг об'єктів для проведення експертиз одержується в результаті тимчасово доступу до речей і документів. Серед таких документів можна виокремити проєктно-кошторисну документацію, правовстановлюючі документи на нерухоме майно, договори купівлі-продажу (оренди) майна тощо.

Як засвідчив аналіз судово-слідчої практики, у провадженнях щодо кримінальних правопорушень у сфері нерухомості нерідко з'являються матеріали відео- та звукозаписів, отримані під час проведення оперативно-розшукових заходів, негласних слідчих (розшукових) дій. Надалі з метою ідентифікації може бути призначена відеофоноскопічна експертиза, яка дозволить визначити належність зафіксованої на фонограмі мови конкретної особи [4].

Нерідко призначають фототехнічну (12 %) й портретну експертизи (11 %). Водночас, як наголошують низка науковців, цифрові фотографічні зображення із соціальних мереж не завжди об'єктивно та достовірно відтворюють реальність, що є обов'язковою умовою для провадження судової портретної експертизи. Через застосування різноманітних ефектів фотокорекції зображень особа, що на них відтворена, може отримати інші ознаки зовнішності, тому використання таких даних може привести до гносеологічної експертної помилки з об'єктивних причин. Усе зазначене є важливим для врахування під час проведення судової портретної експертизи, оскільки метою такої експертизи є ідентифікація особи за ознаками зовнішності за матеріальними зображеннями, зафіксованими у вигляді об'єктивних зображень на різних носіях, з використанням спеціальних методів і прийомів дослідження. Так, фото особи, вилучене з аккаунтів у соціальних мережах, може бути використане, наприклад, для з'ясування чи зображена на обох фото одна й та сама особа (фото підозрюваного з камер відеоспостереження та фото із соціальних мереж). Проте на заваді стає спотворення зовнішності під час редагування фотографій або зовнішнього вигляду особи на ній. З метою профілактики експертних помилок під час дослідження цифрових фотографічних зображень у межах провадження судових портретних експертиз необхідно передусім встановити оригінальність таких зображень, зокрема якщо вони вилучені з аккаунтів у соціальних мережах і надані як порівняльні матеріали для судово-експертного дослідження. Для цього можна ліцензовано використовувати вже розроблене програмне забезпечення. Але в такому випадку можна стикнутися з деякими перешкодами. Попри те, що така програма може дозволити експертам легко виявляти модифікації зображення (включаючи операції масштабування, обрізки та повторного збереження), аналіз ELA залежить від якості зображення. Робота із зображенням, отриманим у результаті численних операцій повторного збереження, є неефективною. Якщо зображення повторно зберігається багато разів, воно може мати

мінімальний рівень помилки, за якого більша кількість повторних збережень не змінює зображення [53, с. 428].

Через поширене використання під час вчинення шахрайства у сфері нерухомості комп'ютерного обладнання та електронних носіїв інформації в провадженнях цієї категорії часто проводять експертизу комп'ютерної техніки і програмних продуктів (комп'ютерно-технічна експертиза). Об'єктами такої експертизи є комп'ютерна техніка (системні блоки персональних комп'ютерів, ноутбуки), носії інформації (дискети, жорсткі диски, CD-диски, флеш-карти тощо), периферійні пристрої (принтери, сканери, звукові карти), мережа INTERNET, програмні продукти. До основних завдань належать: а) виявлення, аналіз та оцінка інформації, що міститься на комп'ютерних носіях; б) визначення цільового призначення програмних продуктів та їх всебічне дослідження. Під час проведення комп'ютерно-технічної експертизи вирішують такі ідентифікаційні та класифікаційні питання:

– чи виготовлялася (оброблялася, передавалася, змінювалася) ця інформація за допомогою конкретного технічного пристрою;

– до якого типу (текстові файли, програми, віруси тощо) або більш вузької класифікаційної групи (системне або прикладне програмне забезпечення, версія програми, редакція тестового файлу) належить представлена комп'ютерна інформація;

– яке загальне джерело походження змісту інформації, представленої на різних носіях (чи створювалася вона певною програмою) [111];

– яка загальна характеристика представленого програмного забезпечення;

– який склад відповідних файлів програмного забезпечення, які їхні параметри (обсяги, дати створення, атрибути);

– чи є на носіях інформації програмні продукти для реалізації певного функціонального завдання;

– якого виду (явний, прихований, віддалений, архів) інформація є на носії;

– який зміст захищених даних;

– який первинний стан даних на носії (у якому вигляді, якого змісту, з якими характеристиками, атрибутами знаходилися певні дані до їх видалення або модифікації);

– яким способом і за яких обставин зроблені дії або операції (блокування, модифікація, копіювання, видалення) певних даних на носії інформації [93, с. 172].

Натомість якщо з проведенням програмно-комп'ютерної та інформаційно-комп'ютерної експертиз особливих питань не виникає (наявні певні методики, методичні рекомендації, розроблені в системі МВС України, закуплені програмно-апаратні комплекси), то проведення апаратно-комп'ютерної та комп'ютерно-мережевої експертиз пов'язано з певними наявними проблемами, а саме неналежною якістю: методик і методичних рекомендацій з питань діагностики наданого на експертизу обладнання, дослідження об'єктів у межах комп'ютерно-мережевої експертизи, мобільних телефонів, планшетних комп'ютерів під керуванням операційних систем Android OS, iOS; належного (бажано уніфікованого) оснащення лабораторій відповідними сучасними апаратними пристроями; достатнього обсягу знань в експертів. Таким чином, умови сьогодення потребують внесення певних корективу у зазначену класифікацію, а отже, більш виправданою сьогодні є така класифікація: експертиза комп'ютерної техніки стосовно її функціонування, технічного стану, придатності до вирішення певних завдань; експертиза носіїв інформації та програмних продуктів, у тому числі дослідження комп'ютерних програм, виявлення слідової інформації, відновлення видаленої інформації тощо; комп'ютерно-мережева експертиза, встановлення факту втручання у роботу комп'ютерних систем, пошук слідової інформації за вчиненими з використанням різних засобів зв'язку злочинами, дослідження мережевих операційних систем і програм для

комп'ютерних мереж; експертиза мобільних телефонів і комунікаторів; експертиза відеореєстраторів. Розроблення методик дослідження об'єктів комп'ютерно-технічної експертизи (зокрема накопичувачів інформації, накладок на банкомати, диктофонів, мобільних терміналів) потребує від їх розробників (найчастіше експертів-практиків) як чіткого розуміння мети й завдань експертного дослідження, так і глибоких знань щодо принципів побудови, конструкції та функціонування досліджуваної техніки [154, с. 99].

Наразі в межах комп'ютерно-технічного дослідження слідчим може бути призначено експертизу електронно-цифрового підпису – реквізиту електронного документа. Основними завданнями цієї експертизи є: встановлення справжності електронного цифрового підпису документа; ідентифікація особи, яка завірила електронний документ підробним електронно-цифровим підписом; дослідження достовірності сертифіката електронно-цифрового підпису; підтвердження факту підписання електронного документа певною особою. До об'єктів зазначеної експертизи належать: електронний документ; сертифікат електронно-цифрового підпису, виданий центром сертифікації ключів; відкритий та закритий ключ перевірки електронно-цифрового підпису. У межах експертизи електронно-цифрового підпису слідчому доцільно поставити такі питання:

– який вид електронно-цифрового підпису (простий, посилений) використовувався під час посвідчення зазначеного електронного документа;

– чи виявлено ознаки підробки електронно-цифрового підпису;

– чи є сертифікат ключа електронно-цифрового підпису справжнім;

– чи був сертифікат ключа електронно-цифрового підпису дійсним на момент підпису електронного документа;

– чи підтверджується факт підписання електронного документа вказаною особою [93, с. 173; 92].

Під час економічної експертизи проводяться дослідження документів бухгалтерського, податкового обліку і звітності, дослідження документів про економічну діяльність підприємств та організацій; дослідження документів

фінансово-кредитних операцій. За допомогою судово-бухгалтерської експертизи під час розслідування можливо усунути суперечності між матеріалами документальних перевірок і матеріалами кримінального провадження, підтвердити результати проведених документальних ревізій та інших спеціальних перевірок, підтвердити розмір завданої матеріальної шкоди, встановити факти порушення фінансового законодавства (правил здійснення певних банківських операцій), діагностувати стан ведення бухгалтерського обліку та звітності на об'єкті, що перевіряється, визначити осіб, відповідальних за правильність проведення фінансових операцій, і допустили виявлені порушення. Перед експертом-бухгалтером можуть бути поставлені й інші завдання, виконання яких пов'язане з перевіркою додержання порядку ведення бухгалтерського обліку та звітності, складання податкових декларацій, записів в облікових реєстрах бухгалтерського обліку тощо [15, с. 215].

Узагальнюючи викладене, слід констатувати, що ефективне розслідування шахрайств у сфері нерухомості є неможливим без застосування спеціальних знань, зокрема шляхом проведення комплексу експертних досліджень. Значний обсяг криміналістично значущої інформації отримується в результаті почеркознавчої, судово-будівельної, оціночно-будівельної експертиз і технічної експертизи документів. Кожен із зазначених видів експертиз має специфічні особливості та спрямований на виконання конкретних завдань ідентифікаційного, діагностичного та класифікаційного характеру. Зокрема, проведення оціночно-будівельної експертизи дозволяє встановити розмір матеріальної шкоди, завданої внаслідок протиправних дій.

Висновки до розділу 3

1. Визначено, що тактичні операції є ефективним інструментом оптимізації слідчої діяльності, спрямованим на виконання комплексу тактичних завдань. Наведено перелік тактичних завдань, які необхідно вирішити під час розслідування шахрайства. Зокрема, ураховуючи різноманітність кримінально-правових формулювань, що використовуються для кваліфікації шахрайства та ускладнюють його відмежування від суміжних правопорушень, першочерговим завданням є необхідність застосування комплексу тактичних дій на початковому етапі розслідування для виявлення ознак, які свідчать про наявність умислу на шахрайство в операціях з нерухомістю. Наведено комплекс заходів, спрямованих на встановлення умислу (верифікація добровільності передачі права на нерухомість, виявлення факту неусвідомлення потерпілим обманних дій, ідентифікація відсутності наміру виконання зобов'язань).

2. Сформовано тактичні завдання та заходи, спрямовані на встановлення всіх співучасників шахрайських дій, їх затримання, визначення їхніх конкретних ролей, виявлення корупційних зв'язків, що сприяють реалізації шахрайських схем.

3. Приділено увагу комплексу тактичних операцій, спрямованих на встановлення ознак незаконної забудови, отримання незаконних пільг щодо отримання житла, отримання незаконної компенсації щодо зруйнованого житла через бойові дії, використання фіктивних анкетних даних тощо. Зауважено, що під час розслідування шахрайства з нерухомістю часто виникають слідчі ситуації, коли необхідно дослідити, вилучити чи скопіювати електронні дані з пам'яті мобільного терміналу системи зв'язку або дослідити інформацію, що міститься в засобах комп'ютерної техніки. У зв'язку з цим набувають актуальності такі тактичні операції, як вилучення електронних даних мобільного пристрою, дослідження електронних даних тощо.

4. Для встановлення особи, яка вчиняла протиправні дії з конкретної точки доступу до мережі Інтернет, ефективним заходом є тактична операція «Встановлення IP-адреси». У межах тактичної операції «Відшкодування шкоди» необхідно своєчасно встановлювати місцезнаходження майна для арешту, зокрема через перевірку реєстрів, обшуки, огляди, вилучення документів і речей та ініціювати накладення арешту через слідчого суддю. Наголошено, що визначення суми збитків у справах про шахрайства є комплексним завданням, що залежить від низки факторів. Зокрема, розмір шкоди, завданої на вторинному ринку, не завжди відповідає сумі, вказаній у розписці, оскільки реальна ринкова вартість об'єкта може істотно відрізнятися. Облік завданих збитків здійснюється на підставі інформації, що міститься в договорі купівлі-продажу, розписках, актах оцінки нерухомого майна та інших відповідних документах.

5. Висвітлено предмет та організаційно-тактичні аспекти допиту потерпілих, свідків і підозрюваних, констатовано важливість глибокого розуміння слідчим ключових понять і правових засад діяльності державних та приватних установ, що супроводжують операції з нерухомістю. Визначено комплекс тактичних прийомів допиту з урахуванням лінії поведінки допитуваного та його процесуального статусу. Приділено увагу одночасному допиту двох або більше раніше допитаних осіб.

6. Наголошено, що набуття права власності на нерухомість є складним процесом, що включає оформлення значного обсягу документації в уповноважених установах. Для отримання доступу до цієї документації та інших матеріальних об'єктів, пов'язаних із незаконними діями у сфері нерухомості, застосовуються такі процесуальні механізми, як тимчасовий доступ до речей і документів та обшук. Висвітлено особливості проведення обшуку й тимчасового доступу до речей і документів, а також сформовано перелік об'єктів, що підлягають вилученню в межах розслідування (документи про правочини, носії інформації (рукописні, друковані, електронні), матеріальні цінності, візуальні матеріали, спеціалізована

література, аудіо- та відеозаписи, засоби маскування та підробки, засоби психологічного впливу на потерпілих).

7. Підкреслено, що для забезпечення ефективної діяльності правоохоронних органів під час розслідування шахрайства необхідне глибоке розуміння можливостей застосування спеціальних знань. Найбільш поширеною формою використання спеціальних знань є проведення експертизи. Розкрито наукові підходи до визначення поняття та сутності судової експертизи.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукового завдання, що виявляється в розробленні теоретичних і практичних засад методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна. На цій основі сформульовано науково обґрунтовані пропозиції та практичні рекомендації щодо їх подальшого розвитку й удосконалення. У результаті дослідження сформульовано низку теоретичних положень, висновків і практичних рекомендацій, серед яких ключовими є такі:

1. Визначено сутність, джерела походження та зміст методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості. Концептуальним базисом для розроблення окремої внутрішньовидової методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості може слугувати об’єкт злочинного посягання – нерухоме майно, заволодіння яким характеризується специфічними особливостями, що визначають своєрідність СРД і розшукових заходів. Динамічні трансформації національного законодавства та реформування правоохоронної системи зумовлюють актуальність розроблення інтегрованої методики розслідування шахрайських дій у сфері нерухомого майна, яка охоплює такі структурні компоненти: криміналістична характеристика шахрайства; особливості початку кримінального провадження; організація та планування розслідування; тактика проведення окремих СРД, НСРД та інших процесуальних дій; застосування спеціальних знань; особливості проведення тактичних операцій; процесуальне забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

2. З’ясовано соціально-економічні та правові детермінанти криміналізації ринку нерухомості. Зокрема, детермінанти шахрайства у сфері нерухомості становлять багатоаспектний і взаємообумовлений комплекс чинників, що підлягають класифікації за такими ключовими категоріями, як макроекономічні та соціально-економічні аспекти (включаючи економічну нестабільність і кризові явища, нерівномірний розподіл доходів та соціальну

напруженість, а також масову міграцію і внутрішнє переміщення населення); правові та регуляторні аспекти (що охоплюють наявність законодавчих прогалин, складну й забюрократизовану систему реєстрації прав на нерухоме майно, труднощі в розслідуванні шахрайських дій у цій сфері в умовах воєнного стану, високий рівень корупції в правоохоронних та судових інституціях, недостатній державний контроль і нагляд, а також слабкий моніторинг операцій з нерухомістю); специфіка ринку нерухомості (зокрема, висока вартість об'єктів у безпечних регіонах, діяльність недобросовісних посередників-рієлторів, відсутність належного регулювання їхньої діяльності тощо); індивідуальні та поведінкові фактори (серед яких недостатня обізнаність учасників ринку в правових і фінансових аспектах операцій з нерухомістю, їхня довірливість і недостатня критичність, а також використання цифрових технологій та онлайн платформ, що відкриває нові можливості для кібершахрайства). В умовах масштабних руйнувань житлового фонду, інтенсивної внутрішньої міграції населення та загальної макроекономічної нестабільності, спричинених війною, особливої актуальності набувають житлові програми в Україні, спрямовані на підтримку внутрішньо переміщених осіб, учасників бойових дій, членів їхніх сімей та інших пільгових категорій громадян, чим нерідко зловживають шахраї у сфері нерухомості.

3. Встановлено сутність, структуру та значення криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомості, здійснено аналіз її структурних елементів. Зокрема, формування криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомості передбачає здійснення комплексного аналізу низки взаємопов'язаних елементів, до яких належать: предмет злочинного посягання, спосіб шахрайських дій, обстановка й умови злочинної діяльності, слідова картина, особистісні характеристики шахрая та потерпілого.

Предметом шахрайських посягань у сфері нерухомості слугують як безпосередньо об'єкти нерухомого майна та майнові права на них, так і

пов’язані з ними фінансові активи та юридична документація, що стає можливим унаслідок складної і нестабільної суспільно-політичної ситуації в державі, що визначає обстановку й умови їх учинення.

Способи шахрайства у сфері нерухомості характеризуються значною варіативністю дій, спрямованих на незаконне позбавлення громадян права власності на нерухоме майно. В умовах воєнного стану способи зазнали трансформації, набувши нових виявів та адаптувавшись до специфічних обставин, серед яких найбільш поширеними є шахрайські дії, пов’язані з орендою житла для внутрішньо переміщених осіб; незаконний продаж арештованого майна; збут або здача в оренду житлових об’єктів, залишених власниками у зв’язку з військовими діями чи виїздом за кордон; відчуження житла безвісно відсутніх осіб; спекулятивна переуступка прав на недобудоване житло за завищеною вартістю; неправомірне отримання компенсацій за зруйноване житло; незаконне оформлення пільг на житло для внутрішньо переміщених осіб або учасників бойових дій; розміщення фіктивних онлайн оголошень про продаж чи оренду з метою заволодіння грошовими коштами; шахрайські маніпуляції з родичами, які перебувають на тимчасово окупованих територіях, тощо.

Сліди вчинення шахрайства у сфері нерухомості можуть мати як традиційний характер (матеріальні та ідеальні), так і мати цифрову форму. Під час розслідування шахрайства цифрові сліди зберігаються в: записах телефонних розмов (91 %), електронному листуванні (56 %), SMS-повідомленнях (83 %), записах з камер спостереження (19 %), пам’яті диктофону (9 %), комп’ютерах і ноутбуках (96 %): текстові документи (договори, заяви, листування), таблиці (фінансові розрахунки), зображення (скановані копії документів, фотографії об’єктів нерухомості), відео- та аудіо записи. Зберігаються такі сліди також в історії браузера (інформація про відвідані вебсайти, портали нерухомості, сайти рієлторських агентств, нотаріальних контор, державних реєстрів), пошукові запити, завантажені файли тощо.

Потерпілими від шахрайства у сфері нерухомості найчастіше стають внутрішньо переміщені особи; особи похилого віку; особи з низьким рівнем правової обізнаності; особи, які намагаються отримати пільги (учасники бойових дій та їхні сім'ї); особи, які мають право на компенсацію за зруйноване житло та ін.

Схарактеризовано членів організованих злочинних груп, що діють у сфері нерухомості: організатори (розробка схем, координація, розподіл ресурсів), виконавці (підробка документів, введення в оману, незаконні реєстраційні дії), пособники (інформаційне, транспортне, юридичне забезпечення), корумповані службові особи (сприяння злочинній діяльності за винагороду з боку державних органів), недобросовісні посередники (використання професійних знань і зв'язків), а також підставні особи (номінальне оформлення нерухомості).

4. Розкрито особливості організації та планування розслідування шахрайства у сфері нерухомості. Організація розслідування є інтеграційним механізмом, що поєднує стратегічне планування з тактичною гнучкістю для досягнення мети. Зміст організації розслідування шахрайства охоплює комплекс взаємопов'язаних заходів, зокрема: аналітичну оцінку первинних даних для ініціювання початку кримінального провадження; встановлення правової кваліфікації; формулювання тактичних цілей; визначення обставин, що підлягають доказуванню; ідентифікацію поточної слідчої ситуації з визначенням необхідних процесуальних дій; розробку плану розслідування з висуванням слідчих версій, переліком дій, визначенням строків і виконавців; налагодження міжвідомчої взаємодії з різними суб'єктами для забезпечення всебічного розслідування шахрайства.

Здійснено систематизацію типових слідчих ситуацій, які є характерними для організації розслідування шахрайства, що сприяє значному зниженню рівня абстракції та забезпечує конкретність і практичну спрямованість процесу планування СРД, НСРД та інших процесуальних дій. Вказано найбільш типові заходи та процесуальні дії, за допомогою яких

вирішуються тактичні завдання в умовах окремої слідчої ситуації. Серед усіх прогнозованих ситуацій найбільш складною та несприятливою є ситуація, за якої ідентифіковано особу шахрая, проте його протиправні дії замасковані під легітимні цивільно-правові угоди (що становить 21 %). Ключовим тактичним завданням у цьому контексті слугує верифікація наявності умислу, спрямованого на незаконне заволодіння нерухомим майном або правом на нього, та чітке розмежування ознак шахрайства від суміжних правопорушень і цивільно-правових деліктів.

Тактичні завдання в межах організації розслідування шахрайства виконуються через взаємодію слідчих з іншими правоохоронними органами, а також органами місцевого самоврядування (з метою отримання відомостей про об’єкти нерухомості, їх власників, реєстрацію, щодо містобудівної документації); Державною службою фінансового моніторингу України (у випадках, коли є підозра на легалізацію (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом); Державною інспекцією архітектури та містобудування України; органами та установами Міністерства юстиції України; з рієлторськими агентствами; банківськими установами; інтернет-провайдерами; операторами мобільного зв’язку; медіа та ін.

5. Висвітлено проблемні питання процесуального забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості. Криміналістичні положення з методики розслідування шахрайства напряму залежать від норм кримінального процесуального законодавства, які не є досконалими. Зокрема, скасування інституту дослідчої перевірки зумовлює неоднозначні наслідки для обліку шахрайств: з одного боку, фіксуються звернення щодо діянь, які за своєю сутністю є цивільно-правовими деліктами та не містять ознак шахрайства, а з іншого – заяви та повідомлення про фактичні злочини залишаються поза обліком у ЄРДР. Впровадження попередніх перевірочних заходів до моменту внесення відомостей до ЄРДР сприятиме підвищенню вірогідності первинних даних і мінімізує ризики прийняття необ’єктивних

процесуальних рішень у кримінальних провадженнях, пов’язаних із шахрайськими діями.

Актуальною проблемою є визначення допустимості висновків ревізій та актів перевірок, призначених за процесуальним рішенням слідчого, прокурора, слідчого судді чи суду. Питання законодавчого врегулювання статусу результатів таких перевірок як джерела доказів є нагальним, оскільки аналіз судово-слідчої практики в справах про шахрайства у сфері нерухомості, особливо в будівельній галузі, підтверджує їхню значущість. Предметом аудиторських перевірок і ревізій може бути верифікація установчих і розпорядчих документів, оцінка бухгалтерського обліку та фінансової звітності, аналіз виконання господарських договорів.

Дотримання прав і свобод осіб під час проведення СРД, застосування заходів забезпечення кримінального провадження та визначення критеріїв допустимості такого втручання також залишається однією з ключових проблем досудового розслідування в усіх категоріях кримінальних проваджень, зокрема під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Проблемою процесуального забезпечення розслідування шахрайства є також процедура визначення і відшкодування завданої шкоди, адже саме від правильного визначення розміру матеріальної шкоди залежить доведеність вини. Ураховуючи позитивний досвід європейських держав, доцільно розробити й ухвалити спеціалізований законодавчий акт, який чітко визначатиме підстави та умови для відшкодування державою майнової і моральної шкоди, завданої потерпілому внаслідок шахрайських дій.

Під час війни найбільш складними проблемами процесуального забезпечення розслідування шахрайств є обмежений доступ до ЄРДР, специфіка фіксації процесуальних дій в умовах воєнного стану, небезпека проведення СРД на замінованих або прилеглих до бойових дій територіях, труднощі з отриманням судових ухвал, переховування злочинців на окупованих територіях, складнощі залучення захисника під час

комендантської години, неможливість залучення понятих через загрозу їхньому життю та здоров'ю.

6. Виокремлено типові тактичні операції під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості, а саме: «Встановлення умислу», «Незаконна забудова», «Відшкодування шкоди», «Фіктивний нотаріус», «Чорний рієлтор», «Документ», «Вилучення електронних даних мобільного пристрою», «Встановлення IP-адреси», «Затримання шахрая», «Розшук шахраїв», «Співучасники», «Встановлення ознак організованості», «Подолання протидії», «Незаконні пільги щодо отримання житла», «Незаконні компенсації щодо зруйнованого житла через бойові дії» тощо. Для кожної тактичної операції розроблено комплекс взаємопов'язаних заходів, що охоплює проведення необхідних СРД, НСРД та розшукових заходів. Виявлено типові тактичні помилки, що допускаються слідчими під час проведення тактичних операцій.

7. З'ясовано організаційно-тактичні особливості проведення окремих СРД та процесуальних дій. СРД відіграють ключову роль у кримінальному провадженні, оскільки є основним інструментом збирання та верифікації доказової бази, забезпечуючи таким чином усебічне, повне й неупереджене дослідження обставин справи та досягнення її процесуальних завдань. У провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості найчастіше виникає потреба в проведенні таких СРД та процесуальних дій: допит (100 %), одночасний допит двох або більше раніше допитаних осіб (56 %), обшук (64 %), тимчасовий доступ до речей і документів (98 %), огляд документів (98 %), огляд предметів та електронних носіїв інформації (88 %), пред'явлення для впізнання (67 %) тощо.

Допит потребує від слідчого не лише ґрунтовних знань законодавства у сфері нерухомості та вміння його застосовувати, а й значного життєвого досвіду, а також навичок у виборі оптимальних методів комунікації та психологічного впливу на допитуваних. Допит потерпілого в провадженнях про шахрайства з нерухомістю має свої особливості, які обумовлені

специфікою цього виду злочину. Предмет допиту визначається механізмом злочину та залежить від безлічі факторів, що викликані слідчою ситуацією та позицією допитуваного. Допит свідків часто ускладнюється їхньою відмовою від надання правдивих свідчень або навмисним викривленням обставин. Причини такої поведінки є різноманітними, варіюючись від побоювання помсти до прагнення захистити зацікавлених осіб. У зв'язку з цим, результативний допит передбачає наявність у слідчого навичок встановлення психологічного контакту зі свідком та ідентифікації спроб маніпулювання інформацією.

Визначено групи осіб, які можуть бути свідками в справах щодо шахрайства у сфері нерухомості: 1) особи, які мають безпосереднє відношення до укладання та супроводження цивільно-правових угод з нерухомістю (нотаріуси, рієлтори, державні реєстратори, оцінщики нерухомості); 2) особи, які причетні до надання дозволів на здійснення цивільно-правових угод з нерухомістю на вторинному ринку (органи опіки та піклування, представники органів виконавчої влади); 3) особи, які мають відношення до надання дозволів на забудову, на введення новобудов до експлуатації тощо (департаменти містобудування та архітектури; відділи державного архітектурно-будівельного контролю; органи, що надають земельні ділянки (міські ради, райдержадміністрації), організації з проведення технічного обстеження; 4) органи, які здійснюють регулювання у сфері нерухомості та службовці органів державної влади, які здійснювали реєстрацію юридичної особи, видавали ліцензії (територіальні органи юстиції (обласні управління юстиції, міські, районні, міжрайонні відділи державної реєстрації; ЦНАП); Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру; Державна інспекція архітектурно-будівельного контролю); 5) банківські працівники; 6) будівельники, інші робітники, які мали відношення до будівництва об'єктів нерухомого майна; 7) інші категорії свідків, які не мають стосунку до сфери нерухомості, але володіють інформацією, що має значення для справи (знайомі, родичі учасників

процесу, випадкові свідки, які спостерігали подію). Натомість спостерігається тенденція до динамічної зміни процесуального статусу осіб, що залучені до СРД. Зокрема, особи, яких первинно допитують як свідків, такі як нотаріуси, рієлтори, будівельники, банківські працівники, можуть набути статусу підозрюваних у зв'язку з виявленням доказів їхньої причетності до шахрайських схем. Це явище спричиняє виникнення судових спорів, пов'язаних з порушенням прав учасників кримінального процесу та недотриманням норм кримінального процесуального законодавства.

В умовах конфліктної взаємодії, характерної для допиту підозрюваних, застосування комплексу тактичних прийомів, спрямованих на динамічну зміну слідчої ситуації та нейтралізацію протидії, є доцільним. До зазначених прийомів належать: поетапне представлення доказової бази, застосування методів переконання, конструювання контраргументів, варіювання темпу допиту (інтенсифікація/уповільнення), розголошення свідчень інших співучасників злочинної діяльності, інформування про викриття лідера організованої злочинної групи, а також використання наявних внутрішньогрупових конфліктів і суперечностей. Зазначені тактичні засоби спрямовані на оптимізацію процесу отримання релевантної інформації та підвищення ефективності досудового розслідування.

Процес набуття права власності на нерухоме майно є комплексною процедурою, що передбачає оформлення значного обсягу документації в компетентних установах. Забезпечення доступу до цієї документації, а також інших матеріальних об'єктів і документів, пов'язаних із протиправними діями у сфері нерухомості, здійснюється за допомогою різноманітних процесуальних інструментів, серед яких найбільш поширеними є тимчасовий доступ до речей і документів та обшук. Водночас важливу роль відіграє слідчий огляд вилучених матеріалів, включаючи цифрові носії інформації, оскільки на етапі їх дослідження слідчий отримує можливість сформулювати низку вірогідних версій щодо обставин учинення шахрайства.

У межах здійснення тимчасового доступу до речей і документів, а також обшуку вилучають та оглядають об’єкти, що мають релевантне значення для кримінального провадження, зокрема: 1) документи, у яких міститься інформація про здійснення правочинів у сфері нерухомості; 2) носії інформації: блокноти з рукописними записами; друковані видання з маркованими фрагментами, що містять інформацію про власників нерухомості; оголошення про продаж об’єктів нерухомого майна; чернетки; дані, що зберігаються в електронній пошті; комп’ютерне обладнання; флеш-накопичувачі; мобільні пристрої зв’язку; електронні органайзери; 3) матеріальні цінності: цінності, здобуті в результаті протиправної діяльності; 4) візуальні матеріали: фотографічні зображення, портфоліо будівельних компаній; 5) спеціалізована література: юридичні видання, що містять опис схем укладання правочинів на ринку нерухомості; криміналістичні посібники, що описують методи приховування слідів злочинів; шахрайські схеми; 6) аудіо- та відеозаписи: записи, що фіксують факти обману та вимагання передачі прав на нерухомість; 7) засоби маскування та підробки: перуки та інші засоби зміни зовнішності; фальсифіковані документи, що посвідчують особу; печатки і штампи; бланки документів, необхідні для оформлення операцій з нерухомістю; 8) засоби впливу на потерпілого: засоби, що застосовувалися для психологічного впливу на потерпілих з метою примусу до підписання документів щодо нерухомості.

Процедура огляду електронних носіїв інформації та комп’ютерної техніки на локальному машинному носії чи в мережі (хмарному сховищі «Google Диск», «Microsoft OneDrive», «Dropbox») становить особливий інтерес у контексті розслідування шахрайства. Забезпечення ефективності огляду електронних носіїв інформації передбачає обов’язкове залучення спеціалістів у сфері інформаційних технологій та інших фахівців, кваліфікація яких відповідає характеру даних, що зберігаються на досліджуваних носіях.

У процесі розслідування шахрайських дій, пов’язаних із нерухомістю, для досягнення всебічного й повного дослідження всіх обставин справи, а також встановлення осіб, причетних до шахрайських дій, виникає об’єктивна потреба в застосуванні НСРД. Це зумовлено специфікою вказаного виду шахрайства, що характеризується: складністю схем щодо протиправного заволодіння нерухомістю; наявністю латентного характеру; залученням до злочинної діяльності організованих груп осіб. Такі НСРД, як зняття інформації з електронних комунікаційних мереж та електронних систем, аудіо- та відеоконтроль особи, спостереження за особою, обстеження публічно недоступних місць, житла чи іншого володіння особи, дозволяють отримати доказову інформацію, яка не може бути здобута іншими способами.

8. Висвітлено особливості призначення судових експертиз. Зокрема, забезпечення ефективності розслідування шахрайств вимагає глибокого розуміння потенціалу застосування спеціальних знань. У контексті розслідування шахрайств у сфері нерухомості найбільш поширеною формою реалізації таких знань є проведення судових експертиз. Зосереджено увагу на призначенні судових експертиз під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості, де особливого значення набувають такі експертизи: комп’ютерно-технічна експертиза (21 %), будівельно-технічна експертиза (18 %), оціночно-будівельна експертиза (19 %), почеркознавча експертиза (46 %), експертиза комп’ютерної техніки і програмних продуктів (41 %), економічна експертиза (22 %), фототехнічна експертиза (12 %), технічна експертиза документів (92 %), трасологічна експертиза (18 %), експертиза відеозвукозапису (9 %) та ін.

СПИСОК ВИКОРИСТАННИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аболенцев В. Ф. Актуальні проблеми латентної злочинності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Харків, 2001. 19 с.

2. Антонюк П. Є., Улещенко О. О. Об'єктивні чинники, що впливають на ефективність процесу розслідування кримінальних правопорушень (на прикладі тимчасового доступу до речей і документів). *Проблеми досудового розслідування в сучасних умовах: правові та організаційні аспекти* : матеріали міжнар. наук.-практ. інтернет-конф., м. Одеса, 29 квіт. 2021 р. / ОДУВС. Одеса, 2021. С. 108–111.

3. Баганець О. В. Реформи в прокуратурі: як ліквідація прокурорського нагляду стала причиною руйнації системи органів досудового розслідування. *Проблеми досудового розслідування в сучасних умовах: правові та організаційні аспекти* : матеріали міжнар. наук.-практ. інтернет-конф., м. Одеса, 29 квіт. 2021 р. / ОДУВС. Одеса, 2021. С. 89.

4. Березняк В. С. Основні напрями використання спеціальних знань під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. *Юридична наука*. 2020. № 6. С. 183–188.

5. Березняк В. С. Розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості: наукові, правові та праксеологічні засади : монографія. Херсон : Гельветика, 2021. 354 с.

6. Березняк В. С. Теоретичні, правові та праксеологічні засади розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості : автореф. дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.09. Дніпро, 2021. 40 с.

7. Березняк В. С. Теоретичні, правові та праксеологічні засади розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.09. Дніпро, 2021. 576 с.

8. Берназ В. Д., Салтевський М. В. Криміналістика : навч. посіб. Одеса : ОДУВС, 2010. 460 с.

9. Бєлан С. В., Луценко Т. О. Психологічні проблеми подолання протидії слідству при проведенні окремих слідчих дій. *Проблеми екстремальної та кризисної психології.* 2009. Вип. 6. С. 11–20.

10. Бідняк В. А., Бідняк Г. С., Чаплинський К. О. Теоретичні, правові та праксеологічні засади використання спеціальних знань під час розслідування злочинів, пов'язаних із державним фінансуванням в галузі охорони здоров'я : монографія. Одеса : Гельветика, 2021. 206 с.

11. Бідняк Г. С. Теорія і практика використання спеціальних знань при розслідуванні шахрайств : монографія. Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2019. 152 с.

12. Білоброва Т. О., Шкурупій О. В. Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст : монографія. Полтава : ПУЕТ, 2012. 190 с.

13. Бойко А. М. Теорія детермінації економічної злочинності в Україні в умовах переходу до ринкової економіки : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.08. Львів, 2009. 428 с.

14. Бойко О. П. Взаємодія слідчих з підрозділами карного розшуку на досудовому провадженні : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпро, 2018. 26 с.

15. Бруссо К. М. Розслідування корупційних кримінальних правопорушень, які вчиняються в сфері житлового будівництва : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Маріуполь, 2021. 268 с.

16. Ващук О. П. Тактика використання невербальної інформації при проведенні слідчих (розшукових) дій. *Вчені записки Таврійського національного університету ім. В. І. Вернадського.* Серія : Юридичні науки. 2013. Т. 26 (65), № 2–2. С. 293–299.

17. Вегера-Іжевська І. В. Забезпечення права на недоторканість житла чи іншого володіння особи у кримінальному провадженні : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Харків, 2018. 233 с.

18. Вирок Подільського районного суду м. Києва від 19 листоп. 2021 р. у справі № 758/12147/19. *Єдиний державний реєстр судових рішень.* URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/54230976.

19. Вирок Стрийського міськрайонного суду Львівської області від 26 листоп. 2021 р. по справі № 442/3099/16-к. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Page/4.

20. Вирок Червоноградського міського суду Львівської області від 11 груд. 2015 р. у справі № 459/3751/15-к. *Єдиний державний реєстр судових рішень.* URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/54230976.

21. Віденко Є. В. Цивільний позов у кримінальному провадженні України як «інструмент» захисту прав потерпілого. *Порівняльно-аналітичне право*. 2014. № 5. С. 368–370.

22. Воліков Т. Теоретичні концепції розробки окремих криміналістичних методик. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ.* 2023. № 3. С. 258–265.

23. Волошанівська Т. Проблемні аспекти реалізації засади забезпечення права на захист у кримінальному провадженні на стадії досудового розслідування у національному законодавстві та практиці європейського суду з прав людини. *Проблеми досудового розслідування в сучасних умовах: правові та організаційні аспекти* : матеріали міжнар. наук.-практ. інтернет-конф., м. Одеса, 29 квітня 2021 р. / ОДУВС. Одесса, 2021. С. 117–122.

24. Голубов А. Є. Теоретичні питання інформаційних джерел формування окремих методик розслідування кримінальних правопорушень. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2021. № 4 (95). С. 199–208.

25. Гонгайло С. Й. Сучасний стан судової техніко-криміналістичної експертизи документів. *Часопис Національного університету «Острозька академія».* Серія : Право. 2010. № 2. С. 2–11.

26. Гунченко Д. І. Особливості оскарження повернення тимчасово вилученого майна за клопотанням сторони захисту. *Проблеми досудового розслідування в сучасних умовах: правові та організаційні аспекти* : матеріали міжнар. наук.-практ. інтернет-конф., м. Одеса, 29 квіт. 2021 р. / ОДУВС. Одеса, 2021. С. 126–128.

27. Даньшин І. Н. Кримінологічна характеристика особистості шахраїв. *Кримінологічні проблеми боротьби зі злочинністю* : зб. наук. праць. Київ, 1985. С. 143–148.

28. Джевага С. В. Використання спеціальних знань органами досудового розслідування у протидії кіберзлочинності. *Актуальні питання діяльності правоохоронних органів у сфері протидії кіберзлочинності* : матеріали наук.-практ. конф., м. Харків, 12 листоп. 2014 р. Харків, 2014. С. 123–126.

29. Дикий О. В. До питання вивчення злочинності на сучасному ринку житлової нерухомості в Україні. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. Вип. 64. С. 586–592.

30. Довгань А. І. Допит свідка під час розслідування втягнення неповнолітнього у заняття жебрацтвом. *Сучасні наукові дослідження представників юридичної науки – прогрес законодавства України майбутнього* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., м. Дніпро, 12−13 січ. 2018 р. Дніпро, 2018. С. 111−113.

31. Дрьомін В. М. Злочинність як соціальна практика: інституціональна теорія криміналізації суспільства : монографія. Одеса : Юрид. літ., 2009. 616 с.

32. Дякін Я. О. Доказування у кримінальних провадженнях про злочини, пов’язані з незаконним заволодінням землею : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2019. 235 с.

33. Єфімов М. М. Розслідування злочинів проти громадського порядку та моральності : навч. посіб. 2-е вид., доп. і перероб. Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2018. 188 с.

34. Єфімов М. М. Теоретичні та практичні засади методики розслідування кримінальних правопорушень проти моральності : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.09. Дніпро, 2021. 514 с.

35. Журавель В. Окрема криміналістична методика: поняття та сфера застосування. *Питання боротьби зі злочинністю*. 2011. № 2 (65). С. 202–213.

36. Заворіна О. П., Черніков А. М. Щодо виконання оперативними підрозділами національної поліції письмових доручень слідчого під час досудового розслідування. *Сучасні проблеми правового, економічного та соціального розвитку держави* : матеріали наук.-практ. конф. Харків, 2019. С. 100–102. URL: https://univd.edu.ua/general/publishing/konf/06_12_2019/pdf/30.pdf.

37. Загальна сума прямих збитків, завдана інфраструктурі України через війну, за підсумками червня 2023 року перевищила $150 млрд. *Kyiv School of Economics.* URL: https://is.gd/tng3Ib.

38. Закалюк А. П. Курс сучасної української кримінології: теорія і практика : у 3 кн. Київ : Ін Юре, 2007. Кн. 1 : Теоретичні засади та історія української кримінологічної науки. 712 с.

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

40. Запотоцький А. П. Особливості призначення судових експертиз під час установлення обставин, які мають значення в процесі розслідування злочинів у сфері будівництва. *Підприємництво, господарство і право.* 2017. № 6. С. 173–177.

41. Затенацький Д. В. Ідеальні сліди в криміналістиці (техніко-криміналістичні та тактичні прийоми їх актуалізації) : монографія / за ред. В. Ю. Шепітька. Харків : Право, 2010. 160 с.

42. Захарова Г. В. Забезпечення відшкодування шкоди, заподіяної кримінальним правопорушенням внаслідок вчинення шахрайських дій в сфері туризму. *Юридична наука*. 2020. № 3 (105). С. 369–376.

43. Ігнатьєва Я. Ю. Науково-теоретичні положення та завдання судово почеркознавства як основні поняття для експерта. *Південноукраїнський правничий часопис.* 2019. № 3. С. 89–92.

44. Казаренко М. С. Про тактичні операції у структурі розслідування економічних злочинів. *Право і безпека*. 2005. Т. 4, № 6. С. 73–75.

45. Калюга Т. О. Розслідування шахрайства у сфері надання туристичних послуг : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2019. 262 с.

46. Карпушин С. Ю. Проведення слідчих (розшукових) дій : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2016. 210 с.

47. Клименко О. А., Савченко А. В. Шахрайство у сфері надання туристичних послуг в Україні: кримінально-правова характеристика та запобігання : монографія. Київ : АртЕк, 2018. 226 с.

48. Князєв С. В. Виявлення та перевірка оперативної інформації при протидії злочинам, що вчиняються на ринку житла. *Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика).* 2014. № 1 (32). С. 22–26.

49. Князєв С. В. Характеристика злочинів, що вчиняються на ринку нерухомості в процесі забудови житла. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ.* 2013. Вип. 4 (89). С. 110–117.

50. Коваленко А. В. Особливості тактики огляду електронних документів під час досудового розслідування посягань на життя та здоров’я журналіста. *Вісник Національної академії правових наук України.* 2017. № 1 (88). С. 182–191.

51. Ковальчук О. В., Пряхін Є. В. Методика розслідування шахрайства, пов’язаного з діяльністю кредитної спілки : монографія. Львів : ЛьвДУВС, 2021. 204 с.

52. Козак М. В., Наконечний А. В. Проблематика відшкодування (компенсації) моральної шкоди в кримінальному процесі України. *Процесуальне та криміналістичне забезпечення досудового розслідування* :

матеріали наук.-практ. семінару, м. Львів, 26 листоп. 2021 р. / упор. А. Я. Хитра ; ЛьвДУВС. Львів, 2021. С. 63–65.

53. Колеснікова І. А., Демидова Є. Є., Домашенко О. М., Латиш К. В. Профілактика експертних помилок під час дослідження цифрових фотозображень. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 6. С. 427–429.

54. Коновалова В. О. Допит як інформаційний процес. *Проблеми законності*. 1980. Вип. 5. С. 126–132.

55. Коновалова В. О. Допит: тактика та психологія : монографія. Харків : Вапнярчук Н. М., 2006. 176 с.

56. Конституція України : прийнята на п’ятій сесії Верховної Ради України 28 черв. 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. 141 с.

57. Коршун О. В. Теоретичні та праксеологічні засади методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2021. 242 с.

58. Костенко М. В. Вбивства на замовлення: криміналістична характеристика : монографія / за ред. В. О. Коновалової. Харків : Вапнярчук Н. М., 2006. 160 с.

59. Костенко М. В. Щодо особливостей розслідування злочинів, вчинених злочинними групами. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна.* Серія : Право. 2017. Вип. 24. С. 148–150.

60. Кривопуск О. Г. Особливості початку досудового розслідування злісного невиконання обов’язків по догляду за дитиною або особою, щодо якої встановлена опіка чи піклування. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2023. Вип. 8. С. 418–421.

61. Кривопуск О. Г. Щодо типових слідчих ситуацій, притаманних розслідуванню злісного невиконання обов’язків по догляду за дитиною або особою, щодо якої встановлена опіка чи піклування. *Теоретико-прикладні проблеми кримінального процесу та криміналістики в умовах воєнного*

стану : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., м. Харків, 22 листоп. 2023 р. / Харк. нац.ун-т внутр. справ. Харків, 2023. С. 208–210.

62. Криміналістика : підручник / В. Ю. Шепітько, В. О. Коновалова, В. А. Журавель та ін. ; за ред. В. Ю. Шепітька. 4-те вид., перероб. і допов. Харків : Право, 2008. 464 с.

63. Криміналістика : підручник : у 2 т. / А. Ф. Волобуєв, М. В. Даньшин, А. В. Іщенко та ін. ; за заг. ред. А. Ф. Волобуєва, Р. Л. Степанюка, В. О. Малярової. Харків : Харків. нац. ун-т внутр. справ, 2018. Т. 2. 312 с.

64. Криміналістика : підручник для студ. юрид. ВНЗ / В. М. Глібко, А. Л. Дудніков, В. А. Журавель та ін. ; за ред. В. Ю. Шепітька. Київ : Ін Юре, 2001. 576 с.

65. Криміналістика. Академічний курс : підручник / Т. В. Варфоломеєва, В. Г. Гончаренко, В. І. Бояров та ін. 2 вид., стереотип. Київ : Юрінком Інтер, 2018. 504 с.

66. Криміналістика. Криміналістична тактика та методика розслідування злочинів : підручник / за ред. проф. В. Ю. Шепітька. Харків : Одисей, 2001. 528 с.

67. Кримінальний процесуальний кодекс України : Закон України від 13 квіт. 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.

68. Кузьменко С. С. Розслідування шахрайства, пов’язаного з інвестуванням коштів у будівництво об’єктів нерухомості : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2019. 249 с.

69. Кузьменко С. С. Розслідування шахрайства, пов’язаного з інвестуванням коштів у будівництво об’єктів нерухомості : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпро, 2019. 20 с.

70. Куриленко Д. В. Ревізор та перевіряючий у змагальному кримінальному судочинстві України. *Форум права*. 2015. № 1. С. 168–172.

71. Кушнарьова О. Б. Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна : дис. … д-ра філос. : 081. Одеса, 2024. 226 с.

72. Кушнарьова О., Конопельський В. Шахрайство на ринку нерухомості, узагальнення його видів та невід'ємність правопорушення від покарання. *Публічне право.* 2023. № 3 (51). С. 110–116.

73. Лапкін А. В. Організація досудового розслідування як напрям діяльності прокурора у кримінальному провадженні. *Проблеми досудового розслідування в сучасних умовах: правові та організаційні аспекти* : матеріали міжнар. наук.-практ. інтернет-конф., м. Одеса, 29 квіт. 2021 р. / ОДУВС. Одеса, 2021. С. 42–43.

74. Латишев В. П. Особливості організації та планування розслідування шахрайства у сфері надання гуманітарної допомоги. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2024. Вип. 4. С. 270–275.

75. Лепей М. В. Мета арешту майна у кримінальному процесі. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2016. Вип. 4. С. 249–254.

76. Лобойко Л. М. Початок досудового провадження за новим КПК. *Новели КПК України 2012 року* : зб. статей. Київ : Істина, 2012. С. 33–43.

77. Лобойко Л. М. Щодо доцільності наступного судового контролю за проникненням до житла на підставі добровільної згоди його власника. *Європейська інтеграція в контексті сучасної геополітики* : зб. наук. ст. за матеріалами наук. конф., м. Харків, 24 трав. 2016 р. Харків, 2016. С. 174–176.

78. Лобойко Л. М. Щодо підстав і моменту початку досудового розслідування. *Сучасне кримінальне провадження України: доктрина, нормативна регламентація та практика функціонування* : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф., м. Одеса, 17 квіт. 2015 р. / Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2015. С. 108–110.

79. Лоскутов Т. О. Нормативне забезпечення стандартів ефективного досудового розслідування в умовах воєнного стану. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 1. С. 465–468.

80. Малярова В. О., Дмитрієва Л. В. Види і форми взаємодії під впливом нового кримінального процесуального законодавства. *Науковий*

вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право. 2017. Вип. 43 (2). С. 179–182.

81. Малярова В. О., Савчук Т. І. Проблеми відшкодування шкоди, заподіяної корупційним злочином. *Держава та регіони.* Серія : Право. 2020. № 2 (68). С. 154–159.

82. Мамка Г. М. Засади кримінального провадження : наукові та правові основи : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2019. 466 с.

83. Марков М. М. Виконання працівниками оперативних підрозділів доручень слідчого. *Проблеми досудового розслідування в сучасних умовах: правові та організаційні аспекти* : матеріали міжнар. наук.-практ. інтернет-конф., м. Одеса, 29 квіт. 2021 р. / ОДУВС. Одеса, 2021. С. 42–45.

84. Маркусь В. О. Криміналістика : навч. посіб. Київ : Кондор, 2007. 558 с.

85. Метелев О. П. Проблемні аспекти способів збирання цифрових доказів у кримінальному провадженні. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2024. № 2. С. 449–453.

86. Метелев О. П. Цифрові докази як окремий вид доказів в кримінальному процесі. *Проблеми досудового розслідування в сучасних умовах: правові та організаційні аспекти* : матеріали міжнар. наук.-практ. інтернет-конф., м. Одеса, 29 квіт. 2021 р. / ОДУВС. Одесса, 2021. С. 57–58.

87. Мізерак А. Б. Шахрайство при інтернет-торгівлі: схеми та аспекти запобігання. *Маркетинг і контролінг: сучасні виклики підприємництв :* зб. матеріалів міждисциплінар. наук.-практ. конф., м. Київ, Івано-Франківськ, 30 листоп. 2017 р. / [уклад. Л. І. Юдіна]. Київ, 2017. С. 153–155. URL: http://futurolog.com.ua/publish/7/Zbirnyk.pdf.

88. Мурадлі А. І., Пчолкін В. Д. Основні детермінанти злочинності у сфері виробництва споживчих товарів. *Актуальні проблеми сучасної науки в дослідженнях молодих учених* / ХНУВС. Харків, 2021. С. 100–105. URL: https://dspace.univd.edu.ua/server/api/core/bitstreams/2a9f0a82-7f2b-4c0c-a8c7-84e0dce59bef/content.

89. Назаркевич І. Б., Дуб А. Р., Західний Р. В. Розвиток ринку нерухомості України в умовах війни: виклики та перспективи. *Ефективна економіка.* 2024. № 9 (19). URL: https://nayka.com.ua/index.php/ee/article/view/4640/4679.

90. Науково-практичний коментар : у 2 т. / за заг. ред. В. Я. Тація, В. П. Пшонки, В. І. Борисова, В. І. Тютюгіна. 5-те вид., допов. Харків : Право, 2013. Т. 2 : Особлива частина. 1040 с.

91. Новик В. А. Права потерпілого за новим Кримінально-процесуальним Кодексом України. *Літописець. Права людини: історія і сьогодення* : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф., м. Житомир, 6 груд. 2012 р. Житомир, 2012. С. 125–131.

92. Опанасенко Н. О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2018. 20 с.

93. 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. 253 с.

94. Павлова Н. В. Наукові передумови формування окремих криміналістичних методик розслідування кримінальних правопорушень, вчинених шляхом шахрайства. *Науковий вісник Луганського державного університету внутрішніх справ*. 2022. № 1. С. 135–145.

95. Павлова Н. В. Основні профілактичні заходи при розслідуванні кримінальних правопорушень, вчинених шляхом шахрайства. *Науковий вісник Луганського державного університету внутрішніх справ*. 2023. № 1 (101). С. 288–298.

96. Павлова Н. В. Особливості розслідування шахрайства, пов’язаного з відчуженням приватного житла : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпропетровськ, 2007. 223 с.

97. Павлова Н. В. Проблемні питання процедури отримання зрізків для експертизи. *Використання спеціальних знань у досудовому розслідуванні* : зб. матеріалів доп. учасників наук.-практ. семінару, 13 трав. 2016 р. / Дніпроп. держ. ун-т. внутр. справ. Дніпропетровськ, 2016. С. 56–59.

98. Павлова Н. В. Розслідування шахрайства при укладанні цивільноправових угод щодо відчуження житла : монографія / за заг. ред. канд. юрид. наук, проф. Є. І. Макаренка. Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2008. 176 с.

99. Павлова Н. В. Роль спеціаліста у проведенні допиту малолітньої особи, постраждалої від насильства. *Криміналістичний вісник*. 2020. № 2 (34). С. 7–16.

100. 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 : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ ; Херсон : Гельветика, 2019. 190 с.

101. Павлова Н. В., Рец В. В. Визначення місця та часу вчинення шахрайства на первинному ринку нерухомості. *Науковий вісник Дніпропетровського університету внутрішніх справ.* 2018. № 3 (66). С. 139–143.

102. Павлова Н. В. Щодо важливості дотримання прав і свобод особи під час проведення обшуку при розслідуванні кримінальних правопорушень, вчинених шляхом шахрайства. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2021. № 1. С. 285–291.

103. 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.

104. Паламарчук Л. П. Криміналістичне забезпечення розслідування незаконного втручання в роботу електронно-обчислювальних машин (комп'ютерів), систем та комп'ютерних мереж : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2005. 21 с.

105. Панасюк О. А., Рак С. В., Булгакова Ю. М. Окремі питання належної правової процедури здійснення доступу до приватної інформації під час провадження досудового розслідування. *Вісник Асоціації кримінального права України*. 2020. № 1 (13). С. 236–258.

106. Патюк С., Щербак І. Проблемні питання початку досудового розслідування в Україні. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 5. С. 241–246.

107. Пашковський М. І. Про колізійність приписів щодо процесуальної форми доступу до змісту відомостей, що містяться в мобільних терміналах систем зв'язку. *Процесуальне та криміналістичне забезпечення досудового розслідування* : матеріали наук.-практ. семінару, м. Львів, 26 листоп. 2021 р. / упор. А. Я. Хитра ; ЛьвДУВС. Львів, 2021. С. 108–111.

108. Пєсков В. Новий КПК очима практиків: перші підсумки застосування. *Ракурс.* URL: http://ua.racurs.ua/343-novyy-kpk-ochyma-praktykiv-pershi-pidsumkyzastosuvannya.

109. Пиріг І. В. Теоретико-прикладні проблеми експертного забезпечення досудового розслідування : монографія. Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ ; Ліра ЛТД, 2015. 432 с.

110. Письменний Д. П. Проблеми процесуальної регламентації початку досудового розслідування та шляхи їх вирішення. *Проблеми досудового розслідування в сучасних умовах: правові та організаційні аспекти* : міжнар. наук.-практ. інтернет-конф., м. Одеса, 29 квіт. 2021 р. Одеса, 2021. С. 69–71.

111. Піддубний Д. Р. Поняття та структура криміналістичної характеристики побутового шахрайства. *Криміналістика і судова експертиза*. 2017. Вип. 62. С. 177–185.

112. Попова І. М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2011. 250 с.

113. Практика застосування судами законодавства, яким передбачені права потерпілих від злочинів : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 02.07.2004 р. № 13. *Верховна Рада України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0013700-04#Text.

114. Приходько О. В. Тактичні операції при розслідуванні хабарництва, вчиненого у сфері правоохоронної діяльності. *Право і безпека.* 2010. № 3 (35) С. 188–192.

115. Про банки та банківську діяльність : Закон України від 7.12.2000 р. № 2121-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 5–6. Ст. 30. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2121-14#Text.

116. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 ; станом на 30.05.2025 р. *Верховна Рада України.* URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text.

117. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень : наказ Міністерства юстиції України від 03.11.1998 р. № 53/5 ; станом на 30.10.2024 р. *Верховна Рада України.* URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98#Text.

118. Про затвердження Примірного положення про центр надання адміністративних послуг : Постанова Кабінету Міністрів від 20.02.2013 р. № 118 ; станом на 13.08.2021 р. *Верховна Рада України.* URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/118-2013-%D0%BF#Text.

119. Про основні засади здійснення державного фінансового контролю в Україні : Закон України від 26.01.1993 р. № 2939-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 13. Ст. 110. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-12#Text.

120. Птушкін Д. А. Допит потерпілого при розслідуванні шахрайств відносно об’єктів нерухомого майна громадян: обставини, які підлягають

встановленню. *Науковий вісник Ужгородського національного університету.* Серія : Право. 2015. Вип. 34, ч. 2. С. 99–102.

121. Птушкін Д. А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпро, 2018. 240 с.

122. Пчеліна О. В. Криміналістичне забезпечення встановлення характеру та розміру шкоди, завданої економічним злочином. *Право і безпека.* 2011. № 1. С. 183–187.

123. Рейнгольд А. В. Основи методики розслідування шахрайства в інтернет-комерції : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпро, 2023. 253 с.

124. Романенко Т. В. Особливості слідової картини шахрайств, що вчиняються в мережі Інтернет. *Молодий вчений*. 2016. № 1 (28), ч. 2. С. 51–54.

125. Савченко А. В. Мотив і мотивація злочину : монографія. Київ : Атіка, 2002. 144 с.

126. Самойленко О. А. Виявлення та розслідування кіберзлочинів : навч.-метод. посіб. Одеса : Нац. ун-т «Одеська юридична академія», 2020. 112 с.

127. Самолюк О. В. Стан розвитку житлового будівництва в умовах війни. *Вісник післядипломної освіти*. Серія : Соціальні та поведінкові науки ; Серія : Управління та адміністрування. 2023. Т. 25, № 54. С. 191–207.

128. Семенюк О. А. Проведення ревізії як вид використання спеціальних знань під час розслідування привласнення, розтрати майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2021. № 3 (120). С. 35–47.

129. Симчук А. С. Сучасні напрями реформування початку досудового розслідування. *Актуальні проблеми досудового розслідування* : зб. тез доп. IV Всеукр. наук.-практ. конф., м. Київ, 1 лип. 2015 р. / Нац. акад. внутр. справ. Київ, 2015. С. 144–146.

130. Сокуренко В. В. Окремі проблеми криміналістичного забезпечення досудового розслідування. *Процесуальне та техніко-*

криміналістичне забезпечення досудового розслідування : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф., м. Харків, 28 листоп. 2019 р. Харків, 2019. С. 155–157.

131. Солдатенко О. А. Проблемні питання та перспективи вдосконалення правового регулювання процедури проведення обшуку як слідчої (розшукової) дії. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2023. № 2. С. 294–302.

132. Сольонова О. О. Окремі кримінально-процесуальні питання відшкодування шкоди потерпілому. *Актуальні проблеми досудового розслідування* : зб. тез доп. IV Всеукр. наук.-практ. конф., м. Київ, 1 лип. 2015 р. / Нац. акад. внутр. справ. Київ, 2015. С. 156–159.

133. Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпро, 2021. 236 с.

134. Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпро, 2021. 20 с.

135. Справа «Шабельник проти України» (Заява № 16404/03) : рішення Європейського суду з прав людини від 19.02.2009 р. *Офіційний вісник України.* 2009. № 84. Ст. 2855. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_457#Text.

136. Степанюк Р. Л. Джерела та принципи формування окремих методик розслідування злочинів, учинених у бюджетній сфері України. *Вісник Академії митної служби України.* Серія : Право. 2014. № 1 (12). С. 138–145.

137. Таран В., Сьобко С. Судова будівельно-технічна експертиза: процесуальні аспекти призначення та проведення. *Підприємництво, господарство і право.* 2021. № 5. С. 247–252.

138. Тарасюк С. М. Проблеми дотримання законності при проведенні слідчих (розшукових) дій у житлі чи іншому володінні особи. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2020. № 1. С. 125–129.

139. Татарин І. І. Відшкодування шкоди потерпілому, заподіяної кримінальним правопорушенням : монографія. Львів : ЛьвДУВС, 2017. 184 с.

140. Татарин І. І. Забезпечення відшкодування шкоди, заподіяної кримінальним правопорушенням, на досудовому розслідуванні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Львів, 2015. 20 с.

141. Татарин Н. М., Пряхін Є. В. Методика розслідування самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва : монографія. Львів : ЛьвДУВС, 2019. 192 с.

142. Тівоненко І. Ю. Деякі аспекти щодо організації розслідування шахрайств у сфері нерухомості. *KELM. (Knowledge, Education, Law, Management)*. 2023. № 7. P. 425–430.

143. Тівоненко І. Ю. Наукові диспути щодо ревізії та перевірки під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості. *Пріоритетні напрями розвитку юридичної науки в умовах сьогодення* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 13–14 берез. 2023 р. / НДІ публічного права. Київ, 2023. С. 231–233.

144. Тівоненко І. Ю. Особливості призначення судових експертиз у кримінальних провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості. *Право та державне управління*. 2022. № 3. С. 419–426.

145. Тівоненко І. Ю. Проблеми процесуального забезпечення досудового розслідування шахрайства у сфері нерухомості. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2024. Вип. 6. С. 191–195.

146. Тівоненко І. Ю. Проблемні питання початку досудового розслідування у кримінальних провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості. *Проблемні питання юридичної науки в контексті реформування правової системи України* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 19–20 жовт. 2022 р. / НДІ публічного права. Київ, 2022. С. 221–223.

147. Тіщенко В. В. Структура окремих криміналістичних методик. *Криміналістика* : підручник / за ред. В. В. Тіщенка. Одеса : Гельветика, 2017. С. 352–361.

148. Ухвала Володимир-Волинського міського суду Волинської області від 10 січ. 2020 р. у справі № 154/73/20. *Єдиний державний реєстр судових рішень.* URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/86836990.

149. Ухвала Рівненського міського суду Рівненської області 19 лип. 2017 р. у справі № 569/10959/17. *Єдиний державний реєстр судових рішень.* URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/68317069.

150. Участь спеціаліста у проведенні слідчих (розшукових) дій під час розслідування корупційних злочинів : метод. рек. / сост. Б. Б. Теплицький, О. М. Шрамко, В. В. Юсупов. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2019. 71 с.

151. Федірко А., Резніченко Д., Хома Р. Будівництво скоротилося, попит обвалився, але ціни не падають. Дослідження ринку нерухомості під час війни від Ernst & Young. *Forbes Ukraine*. URL https://forbes.ua/money/budivnitstva-ne-zapuskayutsya-popitu-nemae-ale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyni-vid-ernst-amp-young-13032023-12337.

152. Федченко В. М. Щодо безперервності проведення окремих слідчих (розшукових) дій. *Діяльність органів досудового розслідування в умовах реформування правоохоронних органів: сучасні виклики* : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф., м. Дніпро, 21 трав. 2021 р. / ДДУВС. Дніпро, 2021. С. 45–51.

153. Фесак С. Ринок нерухомості як об’єкт державного регулювання в Україні. *Публічне управління: теорія та практика*. 2013. Вип. 1. С. 147–154. URL: http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/putp/2013-1/doc/3/06.pdf.

154. Харківський П. П. Комп’ютерно-технічна експертиза: проблемні питання. *Криміналістичний вісник*. 2014. № 2 (22). С. 97–100.

155. Холостенко А. В., Мотрук В. А. Організаційно-тактичні основи призначення експертиз під час розслідування економічних злочинів. *Південноукраїнський правничий часопис.* 2020. № 4. С. 285–289.

156. Цимбалюк В. В., Пелешок І. І. Загальні положення криміналістичної методики. *Юридичний бюлетень.* 2020. Вип. 13. С. 228–234.

157. Чаплинська Ю. А. Особа злочинця як елемент криміналістичної характеристики злочинів. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2019. № 6. С. 181–184.

158. Чаплинський К. О. Організація і тактика слідчих дій при розслідуванні злочинів, учинених організованими злочинними угрупуваннями : монографія. Дніпропетровськ : Юрид. акад. М-ва внутр. справ, 2004. 192 с.

159. Чаплинський К. О., Павлова Н. В., Березняк В. С. Концептуальні засади методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості: теорія та практика : монографія. Одеса : Гельветика, 2022. 352 с.

160. Чередник К. О. Обстановка та умови вчинення шахрайств на ринку нерухомості злочинними угрупованнями. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2018. № 4. С. 185–190.

161. Чередник К. О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого організованими злочинними угрупованнями : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2019. 270 с.

162. Чернявський С. С., Запотоцький А. П. Методика розслідування злочинів у сфері будівництва: досвід інших країн. *Сучасні тенденції розвитку криміналістики та кримінального процесу* : тези доп. міжнар. наук.-практ. конф. до 100-річчя від дня народження проф. М. В. Салтевського, м. Харків, 8 листоп. 2017 р. / МВС України ; Харків. нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2017. С. 216–218.

163. Чорноус Ю. М., Лісіцький А. В. Особливості організації розслідування кримінальних правопорушень, вчинених шляхом підпалу. *Науковий вісник міжнародного гуманітарного університету.* Серія : Юриспруденція. 2022. № 59. С. 74–79.

164. Чурікова І. В. Початок досудового розслідування у кримінальному процесі України. *Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ.* 2013. № 2. С. 226–231.

165. Шевчук В. М. Структура окремої криміналістичної методики: сучасні наукові підходита перспективи досліджень. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського.* Серія : Юридичні науки. 2020. № 4 (70), т. 31. С. 252–261.

166. Шевчук В. М. Формування та реалізація криміналістичної методики розслідування корупційних кримінальних правопорушень. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 6. С. 450–455.

167. Шендрик Ю. В. Деякі проблемні питання призначення ревізії та використання її висновків у кримінальному провадженні. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2023. № 2. С. 349–356.

168. Якимчук Б. В. Встановлення психологічного контакту при проведенні слідчих (розшукових) дій з іноземцями. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету.* Серія : Юриспруденція. 2013. № 6–1, т. 2. С. 196–198.

169. Natalia Pavlova, Katerina Romenska, Volodymyr Orlov, Ruslana Kryvencova, Iryna Shalyhina. Analysis of financial flowsin the budget process of Ukraine under the conditions of structuralism balances of the financial system. *Banks and Bank Systems.*Volume 11. 2022. Issue 1. P. 37–53.

170. Return of property seized during the police searchin Ukraine. URL: https://www.asterslaw.com/press_center/publications/return_of_property_seized_during_the_police_search_in_ukraine/.

171. Tivonenko I. Organizational and tactical features of interrogation during investigation of fraud in the sphere of real estate. *Entrepreneurship, Economy and Law*. 2024. № 1. P. 88–92.

172. Tivonenko I. Theoretical basis of formation of the methodology of investigation of fraud in the sphere of real estate. *Entrepreneurship, Economy and Law*. 2023. № 9. P. 123–127.

ДОДАТКИ

Додаток А

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

статті в наукових фахових виданнях України:

1. Тівоненко І. Ю. Особливості призначення судових експертиз у кримінальних провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості. *Право та державне управління*. 2022. № 3. С. 419–426.

2. Tivonenko I. Theoretical basis of formation of the methodology of investigation of fraud in the sphere of real estate. *Entrepreneurship, Economy and Law*. 2023. No. 9. P. 123–127.

3. Tivonenko I. Organizational and tactical features of interrogation during investigation of fraud in the sphere of real estate. *Entrepreneurship, Economy and Law*. 2024. No. 1. P. 88–92.

4. Тівоненко І. Ю. Проблеми процесуального забезпечення досудового розслідування шахрайства у сфері нерухомості. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2024. Вип. 6. С. 191–195.

статті в наукових періодичних виданнях інших держав:

5. Тівоненко І. Ю. Деякі аспекти щодо організації розслідування шахрайств у сфері нерухомості. *KELM (Knowledge, Education, Law, Management)*. 2023. № 7. P. 425–430.

праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

6. Тівоненко І. Ю. Проблемні питання початку досудового розслідування у кримінальних провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості. *Проблемні питання юридичної науки в контексті реформування правової системи України :* матеріали Міжнар. наук.-практ.

конф., м. Київ, 19–20 жовт. 2022 р. Київ : Наук.-дослід. ін-т публіч. права, 2022. С. 221–223.

7. Тівоненко І. Ю. Наукові диспути щодо ревізії та перевірки під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості. *Пріоритетні напрями розвитку юридичної науки в умовах сьогодення :* матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 13–14 берез. 2023 р. Київ : Наук.-дослід. ін-т публіч. права, 2023. С. 231–233.

Додаток Б

Результати

зведені результати інтерв'ювання 183 працівників оперативних підрозділів і 195 слідчих НП України, 75 працівників органів прокуратури, 16 працівників БЕБ України та 98 працівників експертних установ МВС України

	З а п и т а н н я	**%**
1.	**Вкажіть Ваш вік:**	
	До 25 років	**17**
	25-30 років	**36**
	31-40 років	**33**
	41 рік і старше	**14**
2.	**Вкажіть стаж практичної роботи:**	
	до 1 року	**7**
	від 1 до 3 років	**23**
	від 3 до 5 років	**31**
	від 5 до 10 років	**29**
	більше 10 років	**10**
3.	**Ваша посада:**	
	керівник слідчого підрозділу	**7**

	старший слідчий	**34**
	слідчий	**10**
	працівник оперативного підрозділу	**21**
	процесуальний керівник (прокурор прокуратури)	**13**
	працівник БЕБ України	**8**
	працівник експертних установ МВС України	**7**
4.	**Ваша освіта:**	
	вища юридична	**83**
	вища освіта за іншим профілем	**13**
	середня освіта	**4**
5.	**Чи розслідували Ви або брали участь у розслідуванні злочинів, вчинених шляхом обману або зловживання довірою:**	
	так	**100**
	ні	**0**
6.	**Чи мали місце у Вашому підрозділі випадки розслідування шахрайства у сфері нерухомості і чи можете Ви надати інформацію з цього приводу:**	
	так	**100**
	ні	**0**
7.	**Чи розслідували Ви особисто або брали участь у розслідуванні шахрайства у сфері нерухомості:**	
	Так	**78**
	Ні	**22**
8.	**Чи існує в органі, де Ви працюєте, спеціалізація окремих працівників з розслідування зазначених злочинів:**	
	існує	**48**
	не існує	**52**
9.	**Чи вважаєте Ви, що розслідування злочинів даної категорії**	

	потребує кваліфікації слідчого у цьому напряму:	
	Так	**82**
	Ні	**18**
10.	**Яким чином Ви підвищуєте свою кваліфікацію:**	
	шляхом спілкування з фахівцями у галузі нерухомості	**44**
	шляхом вивчення спеціальної літератури	**65**
	не підвищую, оскільки не маю часу	**12**
	проходження спеціальних курсів	**7**
11.	**Чи є необхідність у використанні спеціальних знань при розслідуванні шахрайств у сфері нерухомості:**	
	Так	**87**
	Ні	**13**
12.	**Як часто Вами використовується відеозапис під час проведення слідчих дій:**	
	регулярно	**10**
	не бачу необхідності	**12**
	дуже рідко через відсутність можливостей використовувати технічні засоби	**38**
	тільки у випадках, в яких застосування відеозапису є обов’язковим	**40**
13.	**Чи завжди у справах вказаної категорії складається план розслідування:**	
	так	**87**
	ні	**13**
14.	**Чи вважаєте Ви складання плану розслідування обов’язковим:**	
	так	**38**
	тільки у багатоепізодних справах із великою кількістю підозрюваних	**12**

	ні	**50**
15.	**Чи вважаєте Ви, що питання, які стосуються обігу нерухомості, є достатньо складними для сприйняття слідчим без належної підготовки та консультацій:**	
	так	**88**
	ні	**12**
16.	**Вкажіть причини, які впливали на те, що у розслідуваних Вами провадженнях не встановлено злочинців:**	
	недоліки в організації та плануванні розслідування	**45**
	злочин виявлено через певний проміжок часу	**33**
	знищення окремих слідів та доказів	**32**
	недостатній рівень знань щодо розслідування таких злочинів	**13**
	недостатнє використання науково-технічних засобів при проведенні слідчих (розшукових) дій	**28**
	недостатній рівень використання спеціальних знань	**42**
	незадовільний рівень взаємодії із іншим правоохоронним органами та державними органами, які мають відношення до угод із нерухомістю	**39**
	помилки в оцінці наявної інформації та доказів, внаслідок яких були висунуті та перевірялись хибні версії	**12**
17	**Між якими органами (установами) здебільшого здійснюється взаємодія при розслідуванні у сфері нерухомості:**	
	між слідчим та оперативним працівником	**95**
	між слідчим та представникам державних установ, які мають відношення до угод із нерухомістю	**62**
	між слідчим та установами виконання покарань	**18**
	між слідчим та спеціалістом	**58**
	інше	**56**
18	**Взаємодія між слідчим та оперативними підрозділами у**	

	справах щодо шахрайств, вчинених відносно об'єктів нерухомого майна, має місце у вигляді:	
	взаємний обмін інформацією та спільний її аналіз спостерігається	**85**
	спільне планування слідчих (розшукових) дій та оперативно-розшукових заходів	**75**
	надання допомоги при виконанні заходів забезпечення кримінального провадження (привід, затримання тощо)	**95**
	інше	**45**
19	**Взаємодія слідчого з установами, підприємствами, організаціями, діяльність яких пов'язана із видачею документів для здійснення правочину із нерухомістю та безпосереднім їх супроводженням угоди, відбувається у вигляді:**	
	витребування відомостей	**92**
	отримання усних консультацій фахівця	**85**
	участь останнього в слідчих діях	**35**
	інше	**13**
20	**Вкажіть, які слідчі (розшукові) та процесуальні дії у справах даної категорії звичайно проводяться:**	
	огляд місця події	**78**
	допит	**100**
	обшук	**56**
	пред'явлення для впізнання	**37**
	слідчий експеримент	**12**
	призначення експертиз	**100**
	освідування	**14**
	Інші	**34**

21	**Об’єктами пошуку при плановану обшуку в основному визначаються:**	
	документи, які стосуються діяльності осіб, які супроводжували угоду щодо купівлі-продажу нерухомого майна	**97**
	документи, що стосуються угоди, копії або оригінали правостановлюючих документів	**85**
	документи, що посвідчують та характеризують особу, її спосіб життя, зв’язки з іншими особами	**33**
	листування, чорнові записи, блокноти, записні книжки, в тому числі електронні	**45**
	носії комп’ютерної інформації (комп’ютери, компакт-диски, мобільні телефони, електронні записники і інші електронні носії текстової або цифрової інформації	**45**
	цінності, здобуті злочинним шляхом	**26**
	фотографії, аудіо- та відеозаписи	**35**
	інше	**37**
22	**Участь спеціаліста в проведенні слідчих дій (інших процесуальних дій) у провадженнях даної категорії найбільш поширена при проведенні:**	
	обшуків	**25**
	тимчасового доступу до речей та документів	**12**
	зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж та електронних систем	**35**
	допиту	**25**
	огляду документів	**85**
	відібрання зразків підпису та почерку для почеркознавчого дослідження	**75**
	призначення експертиз	**100**
	інше	**54**

23	**Основні форми використання спеціальних знань при розслідуванні шахрайства у сфері нерухомості:**	
	консультативно-довідкова допомога	**82**
	участь спеціаліста у слідчих діях	**41**
	призначення експертиз	**100**
	інше	**34**
24	**Назвіть причини, за яких особи, у володінні яких знаходяться речі та документи, не зацікавлені у наданні до них доступу:**	
	небажання надавати допомогу правоохоронним органам	**5**
	небажання розголошувати дані щодо здійснення своєї діяльності	**45**
	пряме або опосередковане відношення до сприяння у вчиненні шахрайських дій	**25**
	важко надати відповідь	**25**
25	**Яких проблем під час призначення експертиз Ви зазнавали:**	
	несвоєчасність виконання	**41**
	незручність виконання криміналістичних експертиз в НДЕКЦ, а не у відділах поліції	**87**
26	**Чи потребувалась додаткова консультація перед призначенням експертиз:**	
	так, у частині підготовки порівняльного матеріалу	**63**
	так, у частині поставлених питань	**45**
	ні	**19**
27	**Вкажіть умови, які сприяють успішному проведенню слідчих дій при розслідуванні даних злочинів:**	
	всебічна та ретельна підготовка	**82**
	своєчасність у прийнятті рішення	**85**
	правильне застосування тактичних прийомів та їх комплексів	**71**

	використання спеціальних знань, у тому числі інших осіб	**71**
	залучення відповідних спеціалістів	**64**
	інше	

Додаток В

Результати
вивчення матеріалів 173 кримінальних проваджень з проблематики дослідження (Вінницька, Дніпропетровська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Хмельницька та Чернівецька області, м. Київ)

№	Досліджувані питання	%
1	**Об'єкти нерухомості, на які посягали шахраї**	
	земельні ділянки, призначені для забудови	**9**
	кімнати і квартири	**74**
	приватні житлові будинки разом із спорудами, що знаходяться на прибудинковій території (сараї, лазні, спортивні, підвали тощо)	**11**
	дачі, котеджі (із земельними ділянками)	**6**
2	**Предметом шахрайського посягання виступає нерухомість, що знаходилась**	
	у великих містах	**85**
	у сільській місцевості	**15**
3	**Способи вчинення шахрайств включали**	
	підготовка, безпосереднє вчинення, приховування	**95**
	безпосереднє вчинення, приховування	**5**
	тільки вчинення	**0**
4	**Підготовка до вчинення шахрайства у сфері нерухомості включала**	
	планування злочину	**89**
	підбір та збирання інформації щодо об'єкта нерухомого майна	**83**
	попереднє спостереження за потерпілими та входження до них	**74**

	у довіру	
	добір співучасників злочину	**43**
	розподіл ролей між співучасниками	**43**
	інше	**56**
5	**Способи приховування**	
	виготовлення та використання фіктивних документів, які засвідчують право власності на об’єкти нерухомого майна	**443**
	використання у злочинній діяльності підроблених документів, що засвідчують особу	**227, 5**
	використання підроблених документів, що надають дозвіл на здійснення правочинів із нерухомістю	**113, 5**
	маскування злочину під легальні цивільно-правові угоди	**76**
	швидке позбавлення від набутої незаконним шляхом нерухомості (через подальше укладання угод з нею)	**775, 5**
	усунення потерпілих шляхом поміщення їх в різноманітні психоневрологічні установи або відвезення до віддаленої місцевості	**112, 5**
	позбавлення життя	**2**
	інше (вказати спосіб)	
6	**Способи вчинення шахрайства щодо об’єктів нерухомого майна громадян**	
	злочинні схеми при вчиненні шахрайства без відома законного власника нерухомості	**332**
	законний власник бере участь у здійсненні правочину щодо купівлі-продажу нерухомості, але в силу певних обставин стає потерпілим (підписує не ті документи або його вводять в оману стосовно тих чи інших дій, предмету договору)	**333**
	вчинення шахрайських дій з нерухомістю, власник якої помер або зник безвісті	**111**

	шахрайство вчиняється у відношенні особи, яка має намір придбати нерухомість або вже його придбала	**224**
7	**Сліди, які було виявлено при розслідуванні шахрайств у сфері обігу нерухомості**	
	нотатки злочинця (щодо об'єктів нерухомого майна, їх власників та особливостей статусу їх майна, номери телефонів, алгоритм певних дій, спроби імітації підпису та почерку інших осіб)	**443**
	бланки документів, які необхідні для здійснення правочинів із нерухомістю	**327**
	різноманітні заяви, що подаються шахраєм до органів, які мають відношення до здійснення операцій з нерухомостю	**236**
	печатки, штампи, за допомогою яких підроблялися документи	**42**
	зразки підписів та почерку певних осіб	**14**
	різноманітні документи, що засвідчують особу (підроблені, викрадені та загублені)	**12**
	комп'ютерна техніка	**32**
	інше	**14**
8	**Відомості про особу шахрая**	
	1) освіта: середня вища неповна середня освіта	 **50** **40** **10**
	2) місце проживання: сільська місцевість велике місто	 **13** **87**
	3) професія: юристи та адвокати держслужбовці	 **7,5** **6,9**

	працівники соціальних служб безробітні інше	**3,5** **19** **33**
	4) сімейний стан: є сім'я немає сім'ї	 **84** **16**
	5) наявність судимості: є судимість немає судимості	 **7,5** **92,5**
	6) склад осіб: шахрайство вчинено однією особою шахрайство вчинено групою осіб або організованою злочинною групою	 **30** **70**
	7) стать: жіноча чоловіча	 **31,4** **68,6**
9	**Відомості про потерпілого**	
	1) освіта: середня вища неповна середня освіта	 **25** **15** **60**
	2) чи мала місце віктимна поведінка потерпілого так ні	 **86** **14**
	3) чи належить потерпілий до соціально незахищених верств населення:	 **41**

	так ні	**59**
	4) *чи зловживають спиртними напоями або наркотичними речовинами:* так ні	 **23** **77**
10	**Наявність у кримінальному провадженні плану розслідування**	
	план є	**93**
	плану немає	**17**
11	**Серед позицій, які є в аналізованих планах розслідування, здебільшого можна відзначити такі**	
	визначення завдань та цілей розслідування	**45**
	висунення версій	**88**
	обставини, що підлягають встановленню	**94**
	основні заходи	**100**
	визначення послідовності і строків	**100**
	визначення виконавців	**95**
	інше	**30**
12	**Які слідчі (розшукові), процесуальні дії проводились у справах щодо шахрайств у сфері нерухомості**	
	допит	**100**
	одночасний допит двох або більше осіб	**90**
	обшук	**56**
	огляд місця події	**78**
	огляд предметів та документів	**95**
	пред’явлення для впізнання осіб	**37**
	пред’явлення для впізнання предметів та документів	**32**
	призначення експертиз	**100**

	відібрання зразків для порівняльного дослідження	**94**
	інші	**85**
13	**Шляхом допиту вдалося:**	
	висунути слідчі версії	**73**
	отримати відомості про особу злочинця та його злочинну поведінку	**86**
	визначити послідовність, мету та характер проведення інших процесуальних дій	**89**
	обставини, що підлягають встановленню та доказуванню у кримінальному провадженні	**69**
	інше	**78**
14	**Свідками у справах щодо шахрайств у сфері нерухомості виступали:**	
	знайомі та родичі потерпілого	**80**
	знайомі та родичі підозрюваного	**55**
	особи, які випадково стали свідками події (знаходилися у нотаріальній конторі, в банківській установі, чули розмову між шахраєм та потерпілим)	**443**
	рієлтори	**44**
	нотаріус	**54**
	співробітники житлово-експлуатаційної організації, в тому числі й ОСББ	**15**
	працівники органу опіки та піклування	**7**
	співробітники установ виконання покарань	**3**
	інші	**52**
15	**Одночасний допит проводився:**	
	між підозрюваними особами	**65**
	між підозрюваним та потерпілим	**52**
	між підозрюваним та свідками	**15**

	між свідками	**3**
16	**Результати одночасного допиту між підозрюваним і потерпілим:**	
	під час одночасного допиту між потерпілим та підозрюваним останній у ході проведення слідчої дії повністю або частково підтвердив факти, що раніше заперечував	**115**
	підозрюваний лише повторював ті показання, що раніше надавав (не на підтвердження своєї провини)	**885**
17	**Обшук проводився:**	
	в офісних приміщеннях (нотаріальна контора, рієлторська фірма, приміщення виконкому),	**227**
	у житлових приміщеннях	**73**
18	**Під час обшуків у справах щодо шахрайства відносно нерухомого майна громадян здебільшого вилучалися:**	
	записи, схеми і графіки про злочинні дії у записних книжках та на окремих аркушах	**114**
	роздруківки із криміналістично значимою інформацією	**6**
	взуття, одяг, аксесуари, засоби маскування (перуки, вуса, накладні носи та ін.)	**117**
	бланки документів, необхідних для здійснення шахрайських дій	**67**
	спеціальна література (на тему підробки документів, психології обману, правил укладання угод)	**11**
	газети із підкресленням номерів телефонів	**3**
	різноманітні заяви, що подаються шахраєм до органів, які мають відношення до здійснення операцій з нерухомості	**4**
	документи, що посвідчують особистість (паспорти, посвідчення тощо як справжні, так і підроблені)	**54**
	інше	**47**
19	**До обшуку залучались**	

	спеціалісти-криміналісти	**72**
	спеціалісти з інших галузей	**18**
	інші	**34**
20	**Призначення експертиз**	
	почеркознавчі	**95**
	технічні експертизи документів	**100**
	комп’ютерно-технічні	**8**
	дактилоскопічні	**4**
	трасологічні	**5,5**
	експертиза відео-, звукозапису	**2**
	фототехнічна експертиза	**1,5**
	судово-психіатрічна	**1**
	інші	**7**