

КРИМІНОЛОГІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЖЕРТВ ШАХРАЙСТВА З НЕРУХОМІСТЮ

Микитчик А.В., кандидат юридичних наук, доцент кафедри кримінології та кримінально-виконавчого права НА ВС

Однією з важливих складових кримінологічної характеристики шахрайства з нерухомістю виступає особа потерпілого. Боротьба зі злочинністю засвідчила, що у багатьох випадках вчинення злочину є результатом складного процесу взаємовідносин злочинця і потерпілого, причому взаємодія цієї пари становить доволі складну структуру.

Нерухомість стала найбільш привабливим об'єктом шахрайських посягань не тільки через свою значну вартість і недосконалість діяльності державних органів, які гарантують безпеку цього ринку, але й як наслідок високого рівня правової некомпетентності її учасників. Найцінніше, що має більшість громадян – це їх нерухоме майно (дім, квартира, земельна ділянка), водночас низький рівень обізнаності потенційних жертв про порядок і особливості укладення договорів з нерухомістю, і особливо про можливі протиправні посягання на об'єкти нерухомості, є підґрунтям для шахрайства з нерухомістю.

Розмах шахрайства в цій сфері зумовила невідповідність більшості населення до життєдіяльності у нових соціально-економічних умовах, небажання і невміння користуватися належними їм правами. Доречно надати таку образну характеристику, як недбале ставлення до своєї власності, в тому числі й до нерухомого майна.

Вибір злочинцем способу, засобів, місця, часу вчинення злочину може залежати від віку, статі, рівня освіти, матеріального становища, зовнішніх даних та інших властивостей особи потерпілого.

Аналіз вивчених кримінальних справ за фактами шахрайства з нерухомим майном дозволяє виділити дві основні категорії жертв таких злочинних діянь:

1) жертвами шахрайства у більшій частині стають люди похилого віку, особи з неврівноваженою психікою чи такі, що зловживають спиртними напоями або наркотичними речовинами. Ця категорія громадян не має можливості адекватно оцінювати зміст своїх майнових прав і захищати їх, вони не можуть реально оцінити і здійснити всі дії щодо відчуження нерухомого майна. Іноді їх поведінка провокує потенційних злочинців – люди похилого віку можуть бути занадто довірливими і необережними, алкоголіки та наркомани – найчастіше авантюристами, крім того агресивними, вчиняють дії, які підштовхують злочинців не стільки до здійснення заходів переконання, скільки до заходів залякування і фізичного насильства. Щодо потенційної жертви шахраями часто проводиться попередня, досить професійна підготовка робота:

2) цю категорію складають пересічні громадяни, втягнуті у сферу обігу нерухомого майна у зв'язку з життєвою необхідністю і бажать при цьому заощадити кошти на майбутній угоді та ухилитись від сплати податків. Бажання уникнути оплати встановленого розміру винагорода агенту ріелтєрської фірми змушує їх діяти самостійно, „на свій страх і ризик”, користуватись послугами випадкових знайомих, або „чорних агентів” – осіб, які виконують посередницькі функції на ринку нерухомості не маючи на це відповідних правових підстав і професійних навичок. Враховуючи, що за правилами, що склались на ринку нерухомості, винагорода ріелтєру може складати від 3–5% вартості об'єкта договору, а рівень цін на нерухомість стабільно високий, небажання сплатити значну суму і підштовхує потенційних жертв до контактів з шахраями. У цій сфері вибір потенційних жертв починається, як правило, з аналізу публічних об'яв про купівлю-продаж об'єктів нерухомості, перевага віддається з умовами «без посередника» чи аналогічними. Це є підставою для шахраїв, що громадянин має намір укласти договір з відчуження нерухомого майна, не має довіреної особи (юриста), не користується послугами реелтєрської фірми що легально працює на ринку, і правові дії має намір вчинювати самостійно. Слід зазначити про наявність двох типів нелегальних посередників: по-перше – осіб, що самостійно чи у складі злочинної групи вчиняють шахрайські дії щодо громадянина; по-друге – штатних співробітників реелтєрських фірм, які діють за межами службових обов'язків і відповідно, вчиняють шахрайські дії щодо своєї фірми.

За результатами вивчених кримінальних справ можна зробити висновок, що найбільше потерпілих виявляється віком які понад 45 років (57%), разом із тим підвищена віктимність властива жінкам серед потерпілих складають 59%, а чоловіки – 41%, оскільки жінки більш довірливі, легше піддаються впливу. Але зазначений показник є досить умовним, тому що здебільшого нерухомість, яка втрачається, перебуває у спільній власності, або просто зареєстрована на дружину.

Освітній рівень потерпілих виглядає так: 63,5% мали загальну середню освіту, 36,5% – вищу освіту, з них вищу юридичну та економічну – 23,7%.

Причиною існування зазначених різновидів шахрайства з нерухомістю виступає, як було зазначено вище, бажання окремих осіб заощадити кошти, а у більш глибокому розумінні проблеми – низький рівень правової культури учасників ринку нерухомості, а також недовіра офіційним органам (державним чи приватним), які здійснюють посередницькі й реєструючі функції на ринку нерухомого майна.

Як відомо, основною віктимологічною детермінантою шахрайства з нерухомістю є незнання власниками нерухомого майна способів і механізмів вчинення даного виду злочинів. Підсумовуючи обов'язково

слід зауважити, що результат шахрайства з нерухомістю дуже часто залежить від волі та свідомості самого потерпілого.

РІВЕНЬ ВІКТИМНОСТІ ЖЕРТВ НАСИЛЬНИЦЬКИХ ЗЛОЧИНІВ

Левченко Ю.О., кандидат юридичних наук, доцент, заступник начальника кафедри кримінології та кримінально-виконавчого права НАВС

Кримінологічна наука визначає віктимність як підвищену здатність з низки суб'єктивних і об'єктивних обставин ставати «мішенню» для злочинних зазіхань. Рівень схильності (вірогідності) стати жертвою злочинного посягання визначає рівень віктимності. Така прямо пропорційна залежність є незмінною. Віктимність притаманна як окремій особистості, так і соціальному статусу та соціальній ситуації, що провокує або полегшує злочин і настання суспільно небезпечних наслідків. У зв'язку з цим виділяють особистісну, рольову та ситуативну віктимність, яка залежить від низки факторів, зокрема:

а) особистісних характеристик (вік, стать, потреби, інтереси тощо);
б) соціального статусу, соціальної ролі особи, особливостей її службових повноважень, рівня матеріального забезпечення та захищеності;

в) рівня розвитку конфліктної ситуації, умов, місця і часу, в яких така ситуація розвивається.

Віктимність розподіляється достатньо нерівномірно, як у часі так і у просторі, а також за суб'єктами. Як зазначає Д.В. Рівман, будь-яка людина віктимна, оскільки вона перебуває в певній життєвій обстановці й, включаючись у сплетення різних соціальних ситуацій, може стати жертвою злочину. Тобто індивід не здобуває віктимності, навпаки, він просто не може бути не віктимним, тому що є членом суспільства, у якому існує злочинність, а отже, це і об'єктивна можливість стати жертвою злочину.

В.Я. Рибальська вважає, що віктимність – це сукупність стабільних типових соціальних і соціально-психологічних властивостей особистості, що підвищують її здатність стати жертвою злочину.

Л.В. Ільїна визначає віктимність як особливу властивість потерпілого за певних обставин ставати жертвою злочину. З цієї позиції до предмета кримінальної віктимології вона включає, насамперед, «...вивчення осіб, потерпілих (у тому числі й загиблих) унаслідок злочину, їх особисті властивості, які перебувають у тому чи іншому зв'язку зі вчиненням злочином, взаємозв'язку потерпілого з обвинувачуванням, а також дослідження кримінологічних ситуацій».

Індивідуальною віктимністю особи вважаються об'єктивно існуючі в конкретній людині особливі соціальні, психологічні або біофізичні