

МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ  
ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ВНУТРІШНІХ СПРАВ

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

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

---

**Монографія**

Дніпро  
2019

Ухвалено до друку Вченою радою  
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ  
(протокол № 6 від 28 лютого 2019 р.)

**Автори:**

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

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

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

**Рецензенти:**

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

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

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

**Павлова Н.В.**

**П12** Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян: монографія / Н.В. Павлова, Д.А. Птушкін, К.О. Чаплинський. – Дніпро: Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2019. – 190 с.  
**ISBN 978-966-916-700-2**

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

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

**УДК 343.98: 343.131**

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

© Видавничий дім «Гельветика», 2019

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

**ЗМІСТ**

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ .....	4
ПЕРЕДМОВА.....	6

**РОЗДІЛ 1**

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

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

**РОЗДІЛ 2.**

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

2.1. Криміналістичний аналіз первісної інформації та планування розслідування, залежно від типових слідчих ситуацій.....	... 51
2.2. Особливості взаємодії слідчого з оперативними підрозділами та органами, діяльність яких пов'язана із супроводженням правочинів щодо відчуження об'єктів нерухомості.....	75

**Н.В. Павлова, Д.А. Птушкін, К.О. Чаплинський**  
**Монографія**

**РОЗДІЛ 3.**

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

3.1. Провадження окремих слідчих (розшукових) дій, спрямованих на отримання інформації з особистісних джерел.....	91
3.2. Тактика слідчих (розшукових) дій, спрямованих на вилучення інформації з речових джерел.....	.109
3.3. Особливості використання спеціальних знань.....	.129
<b>ВИСНОВКИ .....</b>	<b>153</b>
<b>БІБЛІОГРАФІЧНІ ПОСИЛАННЯ.....</b>	<b>158</b>
<b>ДОДАТКИ.....</b>	<b>176</b>

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ГУНП	–	Головне Управління Національної поліції
ДМСУ	–	Державна міграційна служба України
ЄРДР	–	Єдиний реєстр досудових розслідувань
ЖЕУ		Житлово-експлуатаційна установа
ЗМІ	–	Засоби масової інформації
КК	–	Кримінальний кодекс
КПК	–	Кримінальний процесуальний кодекс
МВС	–	Міністерство внутрішніх справ
НП	–	Національна поліція України
НСРД	–	Негласна слідча (розшукова) дія
ОРЗ	–	Оперативно-розшукові заходи
ОРД	–	Оперативно-розшукова діяльність
ОСББ		Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
ОТУ		Оперативно-технічне управління
СОГ	–	Слідчо-оперативна група
СРД	–	Слідчі (розшукові) дії

## ПЕРЕДМОВА

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

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

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

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

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

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

## РОЗДІЛ 1

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

#### **1.1. Правовий режим функціонування ринку нерухомості та тенденції його розвитку**

До запровадження масової приватизації, яка відбулася у 1992 році, житло у більшості випадків належало державі. Громадяни за таких обставин не мали можливості на власний розсуд розпоряджатися ним, оскільки механізм державного розподілу форм власності замінював механізм вільного ринку. Між тим, приватизація сприяла переходу значної частини житла із державної форми власності у приватну. З одного боку, це здебільшого дозволило ліквідувати домінанту державної власності, а з іншого – зумовило стрімкий розвиток ринку приватного житла, який відбувся у зв'язку з тим, що громадяни отримали можливість реалізації майнових прав щодо вільного відчуження свого приватного житла та передачі його у приватну власність іншій особі [186, с. 6].

Завдяки процесу приватизації стали розповсюдженими правочини щодо відчуження приватного житла та зросла роль договору. Відповідно до статті 6 Цивільного кодексу України сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору. Проте слід сказати, що свобода договору зумовила й укладення угод щодо приватного житла всупереч інтересам держави, суспільства та окремих громадян. Багатоаспектність відносин власності зумовила складний характер її перетворень, які не відбуваються швидко і безконфліктно, а дуже часто супроводжуються помилками у здійсненні економічної політики [16, с. 7].



Певні політичні та економічні процеси, що відбуваються в державі, можуть виступати і як об'єктивні фактори, що зумовлюють виникнення криміногенної ситуації у різних сферах. Так, ряд науковців, зокрема В. Кудрявцев, А. Безверхов та інші, вказують, що невмілий і невідповідний перехід до ринкової економіки, становлення та розвиток її інститутів створили умови, за яких порушення закону перетворилось у вимушений образ життя частини населення, а злочинна діяльність стала вигідною. На їхню думку, це стало передумовою появи різноманітних видів шахрайства, в тому числі й пов'язаних із нерухомістю [21].

Злочини, що вчинюються у сфері нерухомості, несуть велику соціальну небезпеку, оскільки внаслідок злочинних дій шахраїв громадяни, які мають у власності житло, позбавляються права, наданого їм Конституцією України, – права приватної власності на майно. Так, стаття 47 Конституції наголошує, що ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду. Проте у своєму намірі заволодіти правом на житло злочинці не зупиняються ні перед чим, адже завдяки високій вартості нерухомості вони мають змогу отримати значний прибуток від її продажу.

Намагаючись не відставати від сучасних досягнень науково-технічного прогресу, злочинці виявляють кмітливість і оперативно застосовують у своїй злочинній діяльності новітні науково-технічні досягнення, внаслідок чого процес «технологізації» та «комп'ютеризації» суспільства зумовив винахід унікальних способів вчинення злочинів різних категорій [3, с. 11]. Зокрема, з'явилося безліч варіантів обманних дій і у сфері нерухомості. Ці шахрайства характеризуються швидкою адаптацією до новацій у ринкових відносинах та змін у законодавстві, маскуванню під здійснення цивільно-правових угод, створенням фіктивних фірм і нотаріальних контор, використанням технічних засобів, знанням злочинцями правової регламентації укладення правочинів тощо [129].

Слід сказати, що принцип охорони права власності втілений в різних галузях українського законодавства – у кримінальному,

адміністративному, земельному, житловому, цивільному праві. Серед всіх галузей права норми цивільного права відіграють пріоритетну роль, оскільки саме вони визначають правовий режим окремих видів майна, порядок володіння, користування та розпорядження різними видами об'єктів власності, у тому числі й нерухомого майна громадян.

Так, згідно зі ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав здійснюється у ході державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Зокрема, у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення. Стаття 6 зазначеного нормативно-правового акта визначає вичерпний перелік органів та суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав на нерухомість. Так, організаційну систему державної реєстрації прав становлять: 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи; 2) суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи, акредитовані суб'єкти; 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно [142].

Прогресивним кроком на шляху до оновлення законодавчої бази є затвердження Кабінетом Міністрів України своєю постановою від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», де визначаються умови, підстави та процедура проведення реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяжень, перелік документів, необхідних

для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також умови, підстави та процедура взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Умови, підстави та процедура надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а також права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури, регулюються Порядком надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Крім того, Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений вказаною Постановою, визначає умови, підстави для безпосереднього доступу посадових осіб державних органів, органів місцевого самоврядування чи інших визначених законом осіб, адвокатів та нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, та процедуру отримання інформації з Державного реєстру [143].

Порядок посвідчення прав, а також фактів, що мають юридичне значення, зокрема, посвідчення правочинів, пов'язаних із набуттям прав на нерухоме майно, регламентується Законом України «Про нотаріат» [154].

Як зазначає С.М. Максимов, ринок нерухомості існує там і тоді, коли йдеться про передачу прав на нерухомість. На його думку, у систему ринку нерухомості включаються відносини, що виникають: 1) в ході створення об'єктів нерухомості – між інвесторами, забудовниками та користувачами нерухомості; 2) у процесі обороту нерухомості – між продавцями і покупцями, орендодавцями та орендарями; 3) в процесі використання об'єктів нерухомості – між власниками і користувачами [109].

Водночас, підвищенню ефективності обороту ринку нерухомості сприяють різні суб'єкти, що сформувалися і активно діють на ринку. Основними учасниками ринку житлової нерухомості є:

- 1) продавці – власники нерухомості;
- 2) покупці – особи, які бажають придбати нерухомість. Особливим різновидом є покупці-інвестори, що вкладають власні, позикові чи залучені

кошти і забезпечують їх цільове використання (юридичні і фізичні особи, іноземні інвестори, інші країни);

3) нотаріуси – здійснюють оформлення і реєстрацію правочинів з нерухомістю;

4) посередники – надають посередницькі послуги при проведенні операцій з нерухомістю. Ці суб'єкти організують функціонування ринку відповідно до встановлених у державі норм. Ними можуть бути: агентства оцінювачів, ріелтери, юридичні фірми, рекламні агентства, біржі нерухомості, страхові компанії, службові особи, банки та інші особи, що супроводжують процеси під час здійснення операцій із нерухомістю;

5) державні органи, що встановлюють правила і обмеження; здійснюють облік і реєстрацію прав на нерухоме майно; здійснюють розподіл державних будівель і передачу їх у власність, оренду чи користування тощо [161].

Відповідно до статті 47 Конституції України громадяни можуть реалізовувати своє право на житло декількома способами, у тому числі шляхом набуття права власності на нього за допомогою укладення різного роду цивільно-правових правочинів.

Основними операціями з нерухомістю є: купівля-продаж; дарування; обмін; приватизація; будівництво; оренда; спадкування. Проте одним з найпоширеніших цивільно-правових правочинів з нерухомістю є договір купівлі-продажу.

Досліджуючи ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання, С.А. Фесак зазначає, що в Україні щорічно реєструється понад 500 тисяч правочинів, пов'язаних з відчуженням об'єктів нерухомого майна, в яких бере участь близько 3 млн. громадян. Проте ринок нерухомості в Україні фактично залишається некерованим та нерегульованим. Великі обсяги готівкових коштів, які обертаються на ньому, притягують значну кількість різноманітних шахраїв та злочинців. Поряд з цим значне коло громадян, не маючи достатніх юридичних знань та досвіду і потребуючи відповідних послуг, мимоволі довіряються різним комерційним структурам і приватним

особам, професійний статус яких не визначений. Звідси однією з головних проблем, яка сьогодні ускладнює цивілізований розвиток ринку нерухомості в Україні, є відсутність належного законодавчого регулювання ріелторської діяльності як окремого виду господарської діяльності щодо надання сторонам правочинів з нерухомістю послуг, пов'язаних з укладенням та виконанням відповідних правочинів. Наслідком відсутності такого закону є те, що досить часто ріелторською діяльністю займаються не лише професійно не підготовлені для цього люди, а й ті, головним завданням яких є не надання клієнтам ріелторських послуг високої якості, а обман та пряме шахрайство. Все це негативно відбивається як на рівні захисту прав та законних інтересів споживачів ріелторських послуг, так в цілому і на інвестиційному кліматі в Україні [187, с. 148].

Розвиток всіх сегментів ринку нерухомості стримують проблеми інформаційного забезпечення. Сьогодні немає єдиної інформаційної системи, щоб пов'язувала всіх учасників ринку, а саме: ріелторські фірми, фірми-забудовники, проектні установи, державні комітети з містобудування та архітектури, комітети з управління міським майном, інвестиційно-тендерні комісії, державні бюро реєстрації прав та угод з нерухомістю, державні установи інвентаризації та оцінки нерухомості, регіональні центри з ціноутворення в будівництві, фінансові установи тощо. Важкість та суперечності становлення та розвитку ринку нерухомості в Україні зв'язані, передусім, із тим, що майже не існує професійних підходів до управління нерухомістю; не проводиться аналіз специфіки економічних законів, які визначають стан даного ринку, системи ризиків у сфері нерухомості та можливості управління ними тощо [187, с. 151].

Як зауважує О.А. Гриценко, посередницькі послуги потрапляють до сфери різних видів господарської діяльності, для багатьох з яких існують серйозні правові прогалини. Безпосередньо пов'язаною із відтворенням (розвитком) нерухомості є девелоперська діяльність, завдяки якій забезпечується реалізація інвестиційного проекту, гарантується його

економічна ефективність, приймаються ризики, що виникають у зв'язку з організацією фінансування, кредитуванням будівництва. Діяльність девелоперських фірм перебуває поза правовим полем. Не має правового статусу і діяльність ріелтерів – основних посередників ринку нерухомості. Без правового супроводу цей вид діяльності не має перспектив подальшого розвитку [58, с. 51].

Отже, можна констатувати, що ринок нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком його складових та недосконалістю законодавчої бази. Хоча правовідносини у сфері нерухомості і регламентуються величезною кількістю нормативних актів різного рівня, спостерігається неузгодженість ряду нормативно-правових актів щодо питань правової регламентації правовідносин у цій сфері. Вказані чинники породжують криміналізацію ринку житла і здійснення правочинів із нерухомістю поза офіційним контролем та регламентацією або із приховуванням або маскуванню злочинних дій під цивільно-правові відносини.

Водночас складний, багатоетапний механізм здійснення правочинів у сфері обігу нерухомості із задіянням великого кола осіб, оформленням низки документів тощо зумовлює високу латентність даного виду злочинів, обумовлену більшою мірою значним проміжком часу з моменту виникнення злочинного наміру до його реалізації.

Вказане вимагає адекватного реагування правоохоронних органів та держави на подібні прояви та зумовлює потребу у зосередженні сил і засобів, спрямованих на попередження, виявлення та запобігання шахрайствам у сфері обігу нерухомості. На теренах нашої держави наукова розробка теоретичних і практичних питань розкриття та розслідування шахрайств при укладанні цивільно-правових угод щодо житла, є недостатньою і вкрай необхідною.

## **1.2. Предмет шахрайства, пов'язаного з відчуженням нерухомого майна громадян. Місце та час його вчинення**

Кримінальне законодавство визнає предметом злочинів проти власності майно – тобто речі матеріального світу, яким властиві специфічні ознаки фізичного, економічного та юридичного характеру. Вказані речі можуть бути вилучені з володіння законного власника або пошкоджені чи знищені. Також вони повинні мати мінову та споживчу вартість, здатність задовольняти матеріальні та пов'язані з ними потреби людини тощо. Звичайним проявом вартості речі є її грошова оцінка [120, с. 443].

Відповідно до Пленуму Верховного Суду України від 25 грудня 1992 р. «Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності» об'єктом посягань, передбачених главою 6 КК України, є приватна власність, а предметом – майно, належне громадянам, у тому числі і житло (нерухомість). Крім того, як зазначено у постанові, предметом шахрайства може бути не тільки майно, але й право на нього [158, с. 131].

Слід зазначити, що права власності на житло можна набути з різних підстав, зокрема: приватизація будинку (квартири), що входить до складу державного фонду; отримання права власності на житло на підставі цивільно-правових угод (купівля-продаж, дарування та ін.); в порядку спадкування; набуття права власності в новобудові тощо. З цього видно, що право на житло може бути отримано тільки в установленому законом порядку [129].

У той же час, можливість користуватися, володіти і розпоряджатися об'єктами власності, які відчужуються тільки в установленому законом порядку, може бути надана лише оформленням відповідних документів, які встановлюють право на майно або звільняють від обов'язків майнового характеру [120]. У разі шахрайства, предметом якого є приватне житло, право на це житло може бути закріплено у різноманітних правовстановлюючих документах, зокрема: нотаріально посвідченому

договорі купівлі-продажу, довічного утримання, дарування, міни; свідоцтві про право приватної власності на будинок (частину будинку); свідоцтві про право власності, яке видається відповідним органом (у разі приватизації житла); свідоцтві про право на спадщину; свідоцтві на право власності на частку в спільному майні подружжя та інші. Оформлюючи зазначені документи, шахраї незаконно набувають права власності та заволодівають житлом. Відповідно, якщо немає вказаних документів, шахраї не можуть вільно розпоряджатися нерухомим майном [129].

Виходячи з цього, варто зазначити, що як предмет шахрайства, приватне житло тісно пов'язане з поняттями власності та права власності, які безпосередньо його характеризують. Науковці розглядають власність у двох аспектах: економічному та юридичному. В економічному аспекті змістом власності є фактичні суспільні відносини володіння, користування та розпорядження матеріальними благами, що вже привласнені й належать власникові, в юридичному – власність є об'єктом правовідносин і охоплюється поняттям «право власності» [113].

Об'єктом правового регулювання М.Й. Коржанський визначив суспільні відносини у зв'язку з чим-небудь, а матеріальні предмети (наприклад, об'єкти нерухомості) розглядаються тільки як предмети, у зв'язку з якими злочин вчиняється. Відповідно, суспільні відносини у зв'язку з порушенням права володіння нерухомим майном, незалежно від того, кому воно належить і є чужим для злочинця, визначаються безпосереднім об'єктом [86, с. 48].

З цього приводу можна сказати, що саме по собі право на житло (нерухомість) не є матеріальною категорією, його не можна оцінювати у грошовому еквіваленті, адже грошову вартість має тільки житло (нерухомість). Не можна вважати предметом шахрайського посягання і нерухомість, право власності на яку не придбалось, оскільки угоди щодо нерухомості регламентуються спеціальним правовим режимом, що забезпечує обов'язкове придбання та перехід прав власності на об'єкти. Не отримавши права власності на нерухомість, злочинці не можуть повною мірою



нею розпоряджатися. Таким чином, підтримуємо позицію, що об'єктом шахрайства є право на житло (нерухомість), а предметом злочинного посягання, вчиненого у сфері нерухомості, може бути тільки нерухомість, право на яку незаконно придбається.

Отже, специфіка шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян полягає в тому, що шахрайством вважається не просто заволодіння чужим майном (нерухомістю), а й придбання права на чуже майно (тобто права володіння, використання і розпорядження цим майном), шляхом обману або зловживання довірою.

Слід зауважити, що до нерухомого майна громадян можна віднести тільки ті, що належать громадянину на правах приватної власності, якою є абсолютне, захищене законом право фізичної або юридичної особи чи групи осіб на об'єкт власності: продукти праці, засоби виробництва, гроші та цінні папери, інше рухоме та нерухоме майно тощо [189].

З цього виходить, що до об'єктів нерухомості, яка належить фізичним особам на правах приватної власності, можна віднести: земельні ділянки, призначені для забудови (9 %); кімнати і квартири (74 %); приватні житлові будинки разом із спорудами, що знаходяться на прибудинковій території (сараї, лазні, підвали тощо) (11 %); дачі, котеджі (із земельними ділянками) (6 %) [161].

Досліджуючи проблеми шахрайства, В.Н. Антонов і О.В. Лисодед вважають, що з предметом злочину даної категорії тісно пов'язана його географія, тобто шахрайство є супутником переважно індустріально розвинутих міст [13, с. 13; 105, с. 177].

З цього приводу О.В. Шаров справедливо зазначає, що предметом шахрайського посягання найчастіше є житло, розташоване у великому місті, особливо у центральній його частині, що пояснюється його високою вартістю [193, с. 9]. На думку А.А. Дроня, вартість житла визначається залежно від відстані до центру та соціально-економічного розвитку районів [61, с. 11].

Як показав аналіз слідчо-судової практики, у 85 % випадків предметом

шахрайського посягання виступає нерухомість, що знаходиться у великих містах. Цей факт пояснюється її більшою вартістю порівняно із нерухомим майном у сільській місцевості. Між тим, деякі об'єкти нерухомості (дачі, котеджі тощо), які, навпаки, розташовані за межами міста, нерідко також стають предметами шахрайських посягань [161].

На нашу думку, вчиненню переважної більшості шахрайств у великих містах сприяють:

- вартість нерухомості в обласних центрах є набагато вищою;
- функціонування у зазначених регіонах багатьох агентств з нерухомості, які надають інформацію щодо житлових та інших об'єктів;
- відповідний рівень розвитку цивільно-правових відносин у великих регіонах на відміну від невеликих міст;
- функціонування у великих фінансових та промислових регіонах значних грошових обігів [129].

В.Ф. Єрмолович справедливо зазначає, що кожний злочин як вчинюється, так і приховується завжди у конкретних умовах дійсності та має свої просторово-часові характеристики [63]. У зв'язку з цим, важливе значення для встановлення істини у справі мають місце та час вчинення злочину. Визначення місця вчинення шахрайства у сфері житла є дуже специфічним і відзначається великою розмаїтістю, оскільки процес незаконного заволодіння житлом та правом на нього нерідко буває розтягнутим у часі та просторі, а шахрайство має тривалий характер, якщо дії шахраїв починаються в одному місці, а закінчуються в іншому [14; 193].

Як ілюстрацію цьому, можна навести приклад із кримінальної справи. Так, у листопаді 2011 року Д., З., М., К., П., Р., С., Т. та Х., з метою заволодіння шляхом обману житлом Р., створили злочинну групу. Реалізуючи злочинні наміри та діючи згідно з розподілом ролей, Д., М. та С. обманом заволоділи паспортом Р. Оскільки П. за зовнішніми ознаками був схожий на Р., співучасники злочину З., Т. та Х. запропонували П. виступати, у ході оформлення необхідних документів від імені Р. Однак для подальшого

відчуження житла необхідно було сплатити заборгованість по квартплаті, що П. і зробив, пред'явивши при цьому касиру паспорт Р. Після чого З., спільно з П., діючи за вказівкою Д. та М., надали співробітникам ЖЕУ підроблене свідоцтво про начебто смерть матері Р.- гр-ки К. На підставі чого К. була знята з реєстраційного обліку на квартиру (хоча насправді К. була живою). Реалізуючи свій злочинний намір на початку грудня 2011 р. співучасник злочину Д., за невстановлених слідством обставин, отримав паспорт на ім'я Р., передав його П., який підробив у ньому підпис від імені Р. Після цього співучасники злочину Д., З., Т. та П. прибули до відділу приватизації м. Дніпропетровська, де шляхом обману отримали документи на приватизацію квартири Р. На початку лютого 2012 р. П. прибув до нотаріальної контори приватного нотаріуса Дніпропетровського міського нотаріального округу, де, назвавшись Р., підробив підпис від імені останнього в дорученні на право користування та розпорядження квартирою, що належить Р. Доручення було оформлено на ім'я К. Через тиждень, в іншій нотаріальній конторі нотаріусом було оформлено доручення від імені К. на ім'я С. Через день у тій самій нотаріальній конторі на ім'я сумлінного набувача Ж. було оформлено договір купівлі-продажу зазначеної квартири [175].

З огляду на наведений приклад, можна побачити, що дії, спрямовані на незаконне відчуження житла, почалися у листопаді 2011 р., а закінчилися у лютому 2012 р., при цьому вони вчинялися у різних місцях.

На нашу думку, розтягнутість у часі та просторі процесу незаконного заволодіння житлом зумовлена складним механізмом здійснення правочину стосовно житла, що містить різноманітні типові дії, передбачені чинним законодавством.

Таким чином, можна дійти висновку, що дії шахраїв, спрямовані на незаконне заволодіння приватним житлом, можуть вчинятися на будь-якому етапі здійснення правочину. Зокрема, вони починаються з підробки, збирання у різних місцях (ДМС, органах опіки та піклування та ін.) документів, необхідних для укладення угоди, і продовжуються нотаріальним

посвідченням договору та його державною реєстрацією, а закінчуються безпосереднім заволодінням житлом та правом на нього. Це підтверджується й результатами вивчення нами кримінальних справ (проваджень), згідно з якими у 86,2% випадків місцем вчинення шахрайства, пов'язаного з укладанням угод щодо відчуження житла, виступає декілька місць. При цьому нотаріальна контора завжди фігурує як місце вчинення злочину даної категорії.

Встановлення під час розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням житла, місця нотаріального посвідчення правочину (договору) та його державної реєстрації дозволить отримати важливу інформацію про час укладення угоди, сторони правочину, об'єкт, щодо якого здійснювався правочин тощо [129].

Говорячи про час вчинення шахрайства, пов'язаного з нерухомістю, зазначимо, що такі злочини здебільшого вчиняються у будні дні, з 09 до 18 години. Це пояснюється тим, що укладення угод щодо житла здійснюється відповідно до режиму роботи державних установ, які проводять цивільно-правові операції щодо нерухомості. Раніше зазначалося, що шахрайства у сфері житла мають тривалий характер. Тому встановлення початку і закінчення злочинних дій та їх тривалості у часі має велике значення для визначення часу безпосереднього закінчення злочину даної категорії.

Так, на думку О.В. Шарова, дії зі здійснення правочинів щодо житла завершуються складанням будь-якого документу (доручення, договору купівлі-продажу, міни тощо) чи здійснення будь-якого юридичного факту (перехід права на житло, державна реєстрація права на житло тощо). Момент отримання відповідних (підтверджуючих) документів і є часом вчинення шахрайства [193, с. 13].

Але таке ствердження у науковій літературі є спірним. На думку С.В. Косих, якщо шахрайство починається отриманням права на майно та закінчується безпосереднім заволодінням, виникає протиріччя у визначенні моменту закінчення злочину при заволодінні документами, що

підтверджують право на майно. З одного боку, момент їх заволодінням визнається приготуванням до шахрайства, оскільки даний склад є матеріальним і немає підстав до переносу моменту закінчення шахрайства на пізнішу стадію вчинення злочину, тобто визначати його як формальний. З іншого боку, ці діяння є закінченим злочином, оскільки шахрай «отримав право на чуже майно», тобто виконав всі дії, що зазначені у диспозиції даної статті [87].

На нашу думку, шахрайство у сфері житла вважається закінченим з моменту державної реєстрації права власності на нього, оскільки, відповідно до Цивільного кодексу України, право власності на нерухомість виникає, переходить, припиняється з моменту його державної реєстрації (ст. 182, 657 ЦК України). Тільки після отримання правомочності з володіння, користування та розпорядження житлом шахраї припиняють свої злочинні дії [129].

Таким чином, складний механізм здійснення правочину щодо відчуження приватного житла зумовлює тривалий характер шахрайства, що полягає у певній послідовності дій, вчинюваних у різний час у різних місцях, але спрямованих на досягнення кінцевої загальної мети – отримання житла та права власності на нього та здійснення правомочності щодо володіння, користування та розпорядження набутим житлом.

### **1.3. Способи вчинення шахрайства та слідова картина**

Як зазначає Р.С. Белкін, неможливо розкрити злочин, не уявляючи спосіб його вчинення [23]. Розвиваючи цю думку, В.К. Лисиченко та Р.Н. Шехавцов зазначали, що «криміналістичне вчення про спосіб вчинення злочину та про негативні обставини виступає як теоретико-практична основа для формування розуміння способу протидії розслідуванню, вирішення задач, спрямованих на розробку прийомів подолання конкретних способів цієї протидії» [102, с. 119].

Дослідженню способу вчинення злочину у криміналістичній літературі приділяється велика увага. Так, М.В. Салтевський під способом вчинення злочину розуміє комплекс причинно і функціонально пов'язаних довільних (і частково мимовільних) цілеспрямованих дій злочинця [164]. В.Ф. Єрмолович визначає спосіб як систему умисних дій з підготовки, вчинення та приховування злочину, що охоплюються єдиним злочинним умислом, детерміновану психофізичними якостями особи злочинця та вибірково використанням відповідних їм умов місця, часу, а також можливих дій з боку потерпілого [67]. На думку І.Ф. Герасимова, способом вчинення злочину є комплекс дій суб'єкта з підготовки, вчинення та приховування злочинного діяння, зумовлений цілим рядом суб'єктивних та об'єктивних факторів [54, с. 2].

Іншої точки зору дотримується О.Н. Колісниченко, який запропонував розуміти під способом вчинення злочину образ дій злочинця, що полягає у певній послідовності та поєднанні певних дій, прийомів, що застосовуються суб'єктом. При цьому автор вважає, що розглядати спосіб приготування, вчинення та приховування злочину слід окремо [79].

Однак ми не можемо погодитися з цим твердженням. На нашу думку, дії з підготовки, вчинення та приховування злочину утворюють єдиний спосіб вчинення злочину, оскільки спрямовані на досягнення кінцевого результату та охоплюється загальною метою.

У зв'язку з цим, вважаємо більш обґрунтованою точку зору, що деталізація способу вчинення злочину на способи приготування, вчинення та приховування злочину значно обмежує можливість пізнати в цілому основний, центральний елемент злочину, оскільки руйнує його структуру. Автор визначив спосіб вчинення злочину як систему об'єднаних загальним задумом дій злочинця з підготовки, вчинення і приховування злочину, детермінованих об'єктивними і суб'єктивними факторами, поєднаних з використанням відповідних знарядь і засобів та умов місця та часу [79; 129].

Проаналізувавши наведені визначення, варто відзначити, що до змісту криміналістичного поняття «спосіб вчинення злочину» більшість авторів

відносить: 1) дії, прийоми з підготовки, вчинення та приховування, пов'язані між собою єдиною метою; 2) дії, детерміновані об'єктивними та суб'єктивними факторами. Крім того, всі автори приділяють увагу суб'єкту та суб'єктивній стороні злочину. Враховуючи викладене, можна дійти висновку, що під способом учинення злочину варто розуміти систему об'єднаних єдиним задумом умисних дій злочинця з підготовки, вчинення та приховування злочину, детермінованих об'єктивними та суб'єктивними факторами та спрямованими на досягнення протиправної мети. З огляду на це, спосіб учинення злочину є головним і єднальним елементом, за допомогою якого можна дослідити виявлені у процесі аналізу зв'язки між всіма структурними елементами криміналістичної характеристики шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла.

Говорячи про спосіб учинення шахрайства при укладанні цивільно-правових угод щодо відчуження житла, необхідно зазначити, що він також характеризується наявністю системи взаємопов'язаних дій щодо підготовки, вчинення та приховування слідів злочину. Дії шахраїв, особливо коли вони діють у складі організованої групи, заздалегідь розподілені й узгоджені поміж собою та виконуються з великою точністю. Так, наприклад, стадія підготовки до злочину даної категорії у багатьох випадках має складний структурований характер, про що свідчить і проведений нами аналіз кримінальних справ (проваджень) [129].

В ході підготовки шахраї вивчають нормативно-правову базу щодо здійснення угод із нерухомістю або отримують консультації в осіб, які мають до цього відношення, здійснюють підбір та збирання інформації щодо об'єкта нерухомого майна і попередньо спостерігають за потерпілими, після чого входять до них у довіру. На шляху злочинців можуть зустрітися і перешкоди, пов'язані з правовим статусом особи, яка володіє нерухомістю, що полягають в наявності інших осіб, які мають певні права на житлове приміщення, будь-яких умов, поставлених дарувальником або спадкодавцем. Щоб досягти поставленої мети, шахраї часто вступають в контакт з

корумпованими чиновниками з різних організацій, що мають хоч яесь відношення до обігу житла, налагоджують зв'язки з працівниками міграційної служби, реєстраційних служб, ЖЕКів, ОСББ, підшукують підставних осіб, набувають справжні або виготовляють підроблені документи.

Як показує практика, шахраї не тільки ретельно здійснюють підготовку до злочину даної категорії, але й заздалегідь планують дії з приховування. Способами приховування даного шахрайства можна назвати: виготовлення та використання фіктивних документів, які засвідчують право власності на об'єкти нерухомого майна (43% випадків); використання у 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 і (або) її носіїв (81,5%); підкуп службових осіб, що мають відношення до угоди (59,5%); підкуп свідків (39,5%); погрози, шантаж, фізичне насильство до потерпілого (12,8%); усунення потерпілих шляхом поміщення їх в різноманітні психоневрологічні установи або відвезення до віддаленої місцевості (12,5%); позбавлення життя (2%).

Вказане свідчить про складність та багатоетапність реалізації злочинного наміру, що зобов'язує слідчого доводити окремо кожний факт виникнення злочинного наміру, початку злочинної діяльності, її продовження та закінчення, при цьому пов'язуючи кожен етап з місцем вчинення злочинних дій, визначення якого ускладнюється розмитістю часових параметрів діяння [161].

Говорячи про особливості розслідування шахрайства при укладанні цивільно-правових угод щодо відчуження житла, зазначимо, що його складність, певною мірою, зумовлена розмаїтістю способів вчинення злочину зазначеної категорії. З цього приводу С.А. Яні зазначає, що «кількість



способів шахрайства так само невичерпна, як велика та невичерпна людська фантазія» [199, с. 6].

У зв'язку з цим пропонується класифікувати способи вчинення шахрайства у сфері житла та більш детально спинитися на їх аналізі.

Слід зауважити, що існує безліч думок щодо класифікації способів обману.

Як зазначає О.В. Дикий, залежно від сфери вчинення шахрайства у сфері обороту житлової нерухомості можна виділити дві великі групи: шахрайства при оренді житла та шахрайства при укладенні інших договорів цивільно-правового характеру [60, с. 36].

На думку С.В. Князева, у структурі злочинів у сфері нерухомості чітко виокремлюються кілька головних об'єктів злочинного посягання – правовідносини у сфері обігу житла як на первинному, так і на вторинному ринку, і значний сектор у них займають саме шахрайства. Формально обіг житла відбувається в різних сферах економіки – у сфері будівництва, у сфері інвестицій, на первинному й вторинному ринку житла тощо. За вказаними критеріями науковець й поділив способи вчинення шахрайств у сфері обігу житла [75, с. 112].

Зі слів О. Кришевича, усю багатоманітність способів шахрайства з нерухомим майном можна систематизувати і виділити найтипівіші способи вчинення таких злочинів. Увесь масив способів шахрайських дій він пропонує класифікувати за різними підставами. Перша – сфера діяльності шахраїв. Друга – предмет злочинного посягання, яким виступають гроші чи майнові права, що об'єктовані у відповідних (правовстановлюючих) документах і які переходять в результаті шахрайства до злочинця. До окремих груп вчений відносить будівельні афери, використання складних позик і кредитних ресурсів [98, с. 210].

Аналізуючи наукові підходи до способів шахрайств у сфері нерухомості, можна побачити, що автори в основу класифікації здебільшого покладають такі критерії: спосіб цивільно-правових угод (відчуження);

відносини між набувачем і відчужувачем прав на нерухоме майно; первинний чи вторинний характер ринку нерухомості; можливість сплатити грошові кошти (внаслідок учиненої угоди) відразу, вкладення інвестицій або намір оформити нерухомість у кредит тощо.

Покладаючи в основу такий критерій класифікації, як вид (спосіб) цивільно-правової угоди, а також рівень поінформованості та сприйняття власником злочинності дій щодо його нерухомого майна, проаналізуємо способи та варіанти шахрайських дій при здійсненні угод з нерухомістю.

Вважаємо доцільним способи шахрайства при вчиненні купівлі-продажу нерухомості звести у чотири групи: 1) шахрайство вчиняється без відома законного власника нерухомості; 2) законний власник бере участь у здійсненні правочину щодо купівлі-продажу нерухомості, але в силу певних обставин стає потерпілим; 3) вчинення шахрайських дій відбувається з нерухомістю, власник якої помер або зник безвісті; 4) шахрайство вчиняється стосовно особи, яка має намір придбати нерухомість без виконання домовленостей [161].

Розглянемо перший варіант: злочинні схеми при вчиненні шахрайства без відома законного власника нерухомості (32 %).

#### 1.1. Укладання угоди під виглядом власника нерухомості.

Заздалегідь при цьому отримуються дублікати правовстановлюючих документів або підроблюються, здійснюється підробка паспортів власників (переклеювання фотографії, використання загублених, викрадених паспортів, чистих бланків, а також змінюється зовнішність з метою схожості із власником).

Наведемо приклад. Так, нотаріус С. оформила договір, за яким Б. начебто продала квартиру, що належала їй. Докази позивачки про те, що нікому не продавала своє житло, не приходила в контору і не підписувала договір, підтвердилися в ході судового засідання суду. Після того, як зник її квартирант, гр. Б. не знайшла ні свого паспорта, ні ключів від квартири, ні інших речей. Вона звернулася в поліцію, а пізніше дізналася, що її квартиру продано.

Експертиза встановила: підпис продавця в договорі зроблено не Б. Свідчення нотаріуса С. про те, що при оформленні договору продавцем була позивачка, особу якої вона, нотаріус, добре перевірила, суд визнав хибним [170].

1.2. Підроблення довіреності на право розпорядження нерухомістю і оформлення договору купівлі-продажу квартири без участі і відома власника, при цьому (за змовою з певними структурами) останнього виписують з квартири.

1.3. Продаж нерухомості, що знаходиться під судовим або прокурорським арештом, з відмовою в реєстрації прав або з цивільними обтяженнями (сімейні, спадкові або житлові спори, застава тощо).

Здійснюється у разі, якщо в житлі зареєстровані особи, визнані судом недієздатними внаслідок психічного розладу, громадяни, обмежені судом у дієздатності, діти-сиріти, які знаходяться до досягнення повноліття у дитячих будинках, та ін. Такі варіанти здійснюються або за підробленими документами, або за змовою осіб, які мають відношення на надання дозволів щодо відчуження нерухомого майна.

У п. 12 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127, вказано, що під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор обов'язково використовує відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, а також відомості з інших інформаційних систем, доступ до яких передбачено законодавством, у тому числі відомості з Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру документів [143]. З цього виходить, що позбавлення права власності потерпілого може здійснюватися завдяки змові із державними реєстраторами, їх халатного ставлення до своїх функціональних обов'язків. Іноді трапляються випадки хакерського втручання в роботу електронної системи та занесення необхідної інформації.

#### 1.4. Продаж житла без відома інших його долевих власників.

Відповідно до ст. 69 Сімейного кодексу України угоди щодо відчуження житла подружжя, яке належить їм на праві сумісної власності, можуть бути посвідчені нотаріусом за наявності згоди другого члена сім'ї. Якщо співвласником житла є неповнолітній, згідно зі ст. 190 цього Кодексу житло може бути відчужене до досягнення ним повноліття лише з дозволу органу опіки та піклування. Якщо дитина – власник квартири або має в ній частку – завдання з продажу ускладнюється. У главі 14 Сімейного кодексу закріплено її права на майно, в тому числі на нерухомість. Відповідно до закону доглядати за житлом і зберігати його в належному стані повинні батьки, крім того, вони можуть розпоряджатися ним, не порушивши при цьому майнові права дитини. У пункті 2 ст. 177 СК сказано, що для укладення угод щодо майна особи, яка не досягла 18 років, необхідно отримати дозвіл органів опіки та піклування [167].

Такий захист дитини з боку держави мінімізує можливості ні батькам, ні опікунам або іншим особам порушити її права та інтереси.

Однак шахраї нерідко обходять ці приписи. Слід сказати, що у більшості випадків в рамках вирішення питань з нерухомістю, за яких можуть бути порушені права та інтереси дітей, не обійтися без участі нотаріусів, правоохоронних органів, органів опіки та піклування.

Продаючи квартиру, в якій є частка неповнолітнього, батьки зобов'язані забезпечити його іншою житловою площею, не завдавши шкоди майновим правам, а саме: приміщення повинно бути готовим до експлуатації; частка в новій квартирі повинна бути не меншою за ту, яку мала дитина; умови повинні бути не гірше, ніж в попередньому місці проживання. Перевіривши це і переконавшись, що порядки дотримано, ООП дозволять проводити продаж [139].

Між тим, як свідчить практика, цей дозвіл можна отримати й «домовившись» з останніми.

У разі продажу житла, власником якого є один з подружжя,

здебільшого підробляються документи, що підтверджують згоду на відчуження.

1.5. Заволодіння нерухомістю осіб, що знаходяться у місцях позбавлення волі.

У такому випадку від ув'язненого можна отримати довіреність і підписи на заявах. Для цього слід поїхати до місця перебування покарання і оформити документи. Якщо щодо особи рішення щодо відбування покарання ще не було прийняте і вона перебуває в СІЗО, запрошують нотаріуса. У разі, коли вирок уже отримано і ця особа відбуває покарання в установах виконання покарання, в ролі нотаріуса законно може виступити начальник установи. Ув'язнений в разі своєї згоди підписує документи, потім їх засвідчує своїм підписом і печаткою начальника колонії. Далі довіреність дасть можливість оформити угоду представнику. Проте іноді трапляються випадки, коли або підробляється доручення, або угода здійснюється всупереч заздалегідь обговореним умовам.

Продаж нерухомості завдяки змові із органами і структурами, що мають відношення до укладання правочинів із нерухомістю. При цьому може здійснюватися втручання у комп'ютерні бази даних щодо внесення інформації стосовно житла та його власників.

Друга група: 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, предмета договору) (33%).

2.1. Здійснення угоди у присутності власника, з його згоди, за допомогою інших осіб, які використовують юридичну необізнаність власника щодо порядку укладання угод.

Так злочинці, під приводом надання допомоги одержують від власника генеральну довіреність на право скоювати будь-які операції з квартирою, потім оформлюють договір купівлі-продажу квартири без участі власника, або з його участю, але в силу юридичної необізнаності власник не розуміє

злочинний характер дій [98, с. 212]. Власник житла через свою юридичну необізнаність може підписати згоду замість договору застави здійснити договір купівлі-продажу або замість договору купівлі-продажу – договір дарування на ім'я шахрая.

2.2. Заволодіння житловою нерухомістю громадян під приводом придбання ним іншого житла (зазвичай в іншій місцевості) з наданням доплати з «добровільної» їх згоди.

Наведемо приклад. Так, П. вчинив шахрайство з житловою нерухомістю за таких обставин. П. познайомився з Г. і, увійшовши до неї в довіру, пообіцяв останній свою допомогу в продажі належної їй частини будинку і допомогу в покупці нового житла. Через газету знайшов покупців на власність Г., при цьому ввівши її в оману щодо того, що знайшов їй будинок за нижчою ціною в сел. Боневичі Львівської обл., свідомо знаючи, що ніякого житла він не знаходив [171].

2.3. Здійснення угоди у присутності власника, з його згоди, але за умов, що останній в силу певних обставин не здатний був адекватно сприймати характер своїх дій (через алкогольну чи наркотичну залежність, через похилий вік тощо).

Так, протягом тривалого часу учасники злочинного угруповання (куди входили нотаріуси, ріелтори, працівники правоохоронних органів та ін.) знаходили самотніх людей, що зловживають спиртними напоями або страждають на наркотичну залежність, у власності яких знаходилися об'єкти нерухомості. Увійшовши в довіру до потерпілих, вони їх споювали, поставляли їм наркотичні засоби, психотропні речовини, забезпечували їжею. Коли потерпілі перебували у стані алкогольного або наркотичного сп'яніння, з ними укладалися угоди щодо продажу їх нерухомого майна. Представники організованої злочинної групи вживали заходів до незаконного привласнення даного майна в свою власність і подальшої його реалізації сумлінним набувачам. В цілому ними були незаконно звернені в свою власність 10 квартир [71].

Третя група – вчинення шахрайських дій з нерухомістю, власник якої помер або зник безвісті (11 %).

3.1. Підrobка документів, підтверджуючих факт смерті особи, щодо якої є підстави вважати її померлою, та відчуження майна добросовісним володільцям.

Відповідно до статті 7 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» зняття з реєстрації здійснюється в день звернення особи. Зняття з реєстрації місця проживання особи здійснюється на підставі: заяви особи або її представника, що подається до органу реєстрації; судового рішення, яке набрало законної сили, про позбавлення права власності на житлове приміщення або права користування житловим приміщенням, про виселення, про визнання особи безвісно відсутньою або оголошення її померлою; свідоцтва про смерть; паспорта або паспортного документа, що надійшов з органу державної реєстрації актів цивільного стану, або документа про смерть, виданого компетентним органом іноземної держави, легалізованого в установленому порядку; інших документів, які свідчать про припинення [157].

Користуючись цим, шахраї підrobляють свідоцтво про смерть (особа насправді може бути живою), або документи, що підтверджують факт безвісного зникнення особи, після чого виготовляють заповіт (за допомогою нотаріуса) і звертаються в державну нотаріальну контору за свідоцтвом про право на спадкування всієї нерухомості, що належала померлому. Звичайно після цього, щоб уникнути подальших ускладнень, нерухомість швидко продається.

Нерідко потерпілими від такого шахрайства стають особи, які тривалий час перебувають за кордоном, переселенці та учасники бойових дій, які повертаються додому і виявляють у своєму житлі інших власників, а від сусідів дізнаються, що їх вважали померлими.

3.2. Використання шахраями справжнього факту смерті особи, яка померла.

Згідно зі ст. 1272 ЦК України для прийняття спадщини встановлюється строк у шість місяців, який починається з часу відкриття спадщини. Згідно з

п. 2 зазначеної статті, якщо виникнення в особи права на спадкування залежить від неприйняття спадщини або відмови від її прийняття іншими спадкоємцями, строк для прийняття нею спадщини встановлюється у три місяці з моменту неприйняття іншими спадкоємцями спадщини або відмови від її прийняття. Випадки, коли фізичну особу можна вважати померлою, висвітлені у ст. 46 ЦК України. Так, фізична особа може бути оголошена судом померлою, якщо у місці її постійного проживання немає відомостей про місце її перебування протягом трьох років, а якщо вона пропала безвісти за обставин, що загрожували їй смертю або дають підставу припускати її загибель від певного нещасного випадку, – протягом шести місяців, а за можливості вважати фізичну особу загиблою від певного нещасного випадку або інших обставин внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру – протягом одного місяця після завершення роботи спеціальної комісії, утвореної внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру [190].

Зауважимо, що внаслідок бойових дій на Сході України з'явилися шахрайства й щодо цієї категорії громадян.

Слід сказати, що частина 2 вже вказаної статті ЦК України визначає й випадки визнання фізичної особи померлою, яка пропала безвісти у зв'язку з воєнними діями (через 2 роки). З урахуванням конкретних обставин справи суд може оголосити фізичну особу померлою і до спливу цього строку, але не раніше спливу шести місяців. Фізична особа, яка пропала безвісти за обставин, що загрожували їй смертю або дають підстави припустити її загибель від певного нещасного випадку або у зв'язку з воєнними діями, може бути оголошена померлою від дня її вірогідної смерті [190].

У пункті 3.4 Правил реєстрації актів громадянського стану в Україні йдеться, що документом, який підтверджує факт оголошення особи померлою, є свідоцтво про смерть, видане РАЦС на підставі відповідного судового рішення [152].

Отже, для набуття права на спадщину спадкоємець має її прийняти не



тільки встановленими законом способами, але і з додержанням встановлених законом строків. Загальний строк для прийняття спадщини дорівнює шести місяцям і починає вираховуватися з часу відкриття спадщини, тобто з дня смерті спадкодавця або з дня, з якого він був оголошений померлим згідно зі ст. 46 ЦК. У випадках, коли часом відкриття спадщини визнається дата припущеної загибелі спадкодавця (ч. 3 ст. 46 ЦК), спадкоємці автоматично опиняються в становищі таких, що пропустили шестимісячний строк для прийняття спадщини (ч. 1 ст. 1270 ЦК України), адже якщо особа пропала без вісті за обставин, що загрожували їй смертю або дають підставу припускати її загибель від певного нещасного випадку, обов'язковою умовою звернення до суду із заявою про визнання особи померлою є відсутність відомостей про таку особу у місці її постійного проживання протягом шести місяців (ч. 1 ст. 46 ЦК України) [121].

Цей тривалий термін і ускладнену систему цивільно-правових відносин вступу до спадкування часто використовують шахраї для незаконного переоформлення нерухомості.

Наведемо приклад. В ході слідства було встановлено, що А. з метою викрадення квартир шахрайським шляхом в 2001 р створив організовану злочинну групу, залучив до участі в її складі К. і нотаріуса. Шахраї знаходили квартири, власники яких померли, що підлягають передачі спадкоємцям за законом. Отримуючи інформацію про смерть господаря квартири, вони, зібравши необхідні анкетні та паспортні дані, виготовляли підроблений заповіт на користь А. Використовуючи його дублікат, А. звертався до нотаріуса і отримував свідоцтво про право на спадщину [175].

Шахраї навіть можуть минулими датами оформити шлюб із померлою собою, особливо коли в неї дійсно немає родичів. Так, згідно зі ст. 524 ЦК України, якщо немає спадкоємців ні за законом, ні за заповітом або жоден зі спадкоємців не прийняв спадщини, чи всі спадкоємці позбавлені спадщини за заповітом, майно померлого за правом спадкоємства переходить до держави. Отже, держава – це також спадкоємець за законом. Однак право на одержання

спадщини у держави виникає за відсутності будь-яких інших спадкоємців або за наявності інших умов, зазначених у ст. 524 ЦК України [190].

Четверта група: шахрайство вчиняється щодо особи, яка має намір придбати нерухомість або вже її придбала (24 %).

4.1. Оформлення права власності не на те житлове приміщення, яке демонструвалося покупцеві, а також неодноразові продажі одного і того ж об'єкта житлової нерухомості. Наприклад, довірливому громадянину показують розкішне житло у прийнятному районі. Він погоджується на покупку. А документи пізніше виявляються оформленими на однокімнатну квартиру на околиці.

4.2. Отримання грошей до оформлення документів. Звичайно покупець сподівається на добропорядність продавця та передає йому гроші до оформлення документів. При цьому розписка продавцем не надається, а свідки, як правило, відсутні.

4.3. Навмисне приховування інформації з метою подальшого визнання угоди недійсною.

Аналізуючи цивільне законодавство, слід звернути увагу на положення ч. 2 статті 48 ЦК України, що надають особі право на повернення майна від будь-яких суб'єктів, до яких це майно перейшло безоплатно (в порядку спадкування, на підставі договору дарування та ін.). При цьому, на відміну від норми ч. 3 ст. 48, не надається ніякого значення добросовісності поведінки набувача. Іншими словами, добросовісні володільці (особи, які не знали та не повинні були знати про неправомірність свого володіння – ч. 1 ст. 388 ЦК) прирівнюються за своїм правовим статусом до недобросовісних і несуть негативні для себе наслідки в рівному обсязі з останніми [121].

З цього виходить, що добросовісні покупці за таких обставин стають потерпілими.

Безперечно, розглянуті способи вчинення шахрайства не вичерпують усього різноманіття злочинних проявів на ринку нерухомості. Питання щодо вичерпної класифікації способів вчинення шахрайства залишається

відкритим дотепер, що пояснюється не тільки розмаїтістю останніх, але й їх постійним удосконаленням з боку шахраїв [161].

Переходячи до слідової картини вчинення шахрайства щодо об'єктів нерухомості громадян, слід сказати, що деякі вчені дотримуються думки, що типові сліди є елементом способу злочину, тому що опис способів здійснення і приховування злочинів в методиках розслідування полягає в описі не лише дій або бездіяльності, за допомогою яких досягаються цілі злочинного посягання, але й типових наслідків застосування того чи іншого способу, тобто залишених ним слідів його застосування і місця, де ці сліди найімовірніше можуть бути виявлені [25].

Втім, підтримуємо думку Н.І. Порубова про самостійну роль типових слідів злочину як окремих елементів криміналістичної характеристики [11, с. 191].

Загальноновизнано, що сліди можуть бути двох видів: матеріальні (на предметах і в обстановці) та ідеальні (у свідомості людей). Незважаючи на несумісну різницю механізмів їх утворення, вважаємо, що більш прийнятною є позиція про необхідність розгляду всіх слідів в їх сукупності. До того ж зауважимо, що останнім часом в ході розслідування доводиться виявляти, фіксувати та досліджувати не тільки традиційні сліди злочину, але й нові різновиди відображень події, які утворюють новий вид слідів – інформаційні (віртуальні) [161].

Незважаючи на певні розбіжності у поглядах щодо поняття інформаційних (віртуальних) слідів, більшість розглядають їх як результат впливу (знищення, модифікації, копіювання, блокування) на комп'ютерну інформацію шляхом доступу до неї, що виявляється у будь-яких змінах комп'ютерної інформації, пов'язаних з подією злочину. Перш за все, вони залишаються на машинних носіях інформації і відображають зміни в інформації, що зберігається в них. Йдеться про сліди модифікації інформації, що знаходиться на жорстких дисках ЕОМ, дискетах й інших матеріальних носіях. Крім того, ці носії можуть містити сліди знищення і модифікації

інформації. Дані сліди можуть бути виявлені при вивченні комп'ютерного обладнання, робочих записів програмістів, протоколів роботи антивірусних програм, програмного забезпечення тощо [18, с. 221; 131, с. 8].

Вказаний напрям є вельми актуальним у зв'язку із тим, що у сучасній державі зростає роль електронного документообігу. Так, статтею 14 Закону України від 22 травня 2003 року № 851-IV «Про електронні документи та електронний документообіг» встановлено, що використання електронного документа у цивільних відносинах здійснюється згідно із загальними вимогами вчинення правочинів, встановлених цивільним законодавством [145].

У зв'язку з цим нерідко інформація про вчинені дії стосовно об'єктів нерухомого майна відображається в електронному форматі і утворює певні віртуальні сліди (як інформаційної спрямованості, так і сліди-втручання у роботу системи). З 01 січня 2016 року Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» викладено в новій редакції. Так, на основі документа про купівлю-продаж, дарування або отримання у спадок нотаріус або державний реєстратор вносить відомості про нерухомість до електронного Держреєстру речових прав на нерухоме майно. У цьому реєстрі зберігається інформація щодо: адреси об'єкта нерухомості громадян; реєстраційний номер об'єкта нерухомості; кадастровий номер земельної ділянки; ідентифікаційні дані фізичної або юридичної особи [142].

Вказаним нормативним документом встановлюється обов'язок нотаріуса або його помічника із поданих оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав, виготовляти електронні копії таких документів шляхом їх сканування, які долучаються до заяви, зареєстрованої у базі даних заяв. Документи та/або відомості, сформовані нотаріусом за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, а також електронні копії оригіналів документів, поданих для державної реєстрації прав, виготовлені шляхом сканування та долучені до відповідної заяви, зберігаються в електронній формі у цьому Реєстрі [143].

Отже, для з'ясування події злочину важливою може бути також інформація, що міститься у вказаному реєстрі та електронних документах, які згідно із правилами реєстрації внесено в базу.

Крім того, інформація, що стосується правочинів із нерухомістю, може міститися й у інших реєстрах, держателем яких є Міністерство юстиції: Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна; Єдиний реєстр нотаріусів України; Реєстр прав власності на нерухоме майно; Державний реєстр правочинів; Спадковий реєстр; Реєстр спеціальних бланків документів інформаційної системи Міністерства юстиції України; Єдиний реєстр довіреностей; Державний реєстр актів цивільного стану громадян. За офіційною інформацією Міністерства юстиції України, за весь час адміністрування Єдиних та Державних реєстрів державним підприємством «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України з баз даних не зафіксовано жодного витоку інформації, яку містять реєстри Мін'юсту. Відсутні випадки поширення інформації незаконним шляхом [162].

Між тим, аналіз вивчених кримінальних проваджень та результати опитування працівників Національної поліції показали, що такі випадки іноді трапляються. Здебільшого це стосується не змін, внесених в електронні реєстраційні документи, а отримання шахраями інформації стосовно об'єктів нерухомого майна та їх власників з метою використання цих даних для подальших незаконних дій щодо заволодіння правом на нерухомість громадян. За таких обставин важливим є встановлення факту звернення до реєстрів із певного ір-адресу точки доступу.

Слід сказати, що за допомогою комп'ютерного обладнання, друкуючих та сканувальних пристроїв шахраї часто здійснюють виготовлення або підробку документів, необхідних для здійснення правочинів із нерухомістю громадян. Злочинці можуть зберігати в електронному вигляді певні «облікові справи» вчинених незаконних дій, фотографії, нотатки, алгоритми дій, посилання на певні сайти, реєстри, інформацію про об'єкти нерухомого майна та їх власників тощо.

Непоодинокими є випадки, коли за допомогою мережі Інтернет шахраї виставляють інформаційні оголошення і знаходять потенційних жертв шахрайства. За таких обставин інформаційні сліди можуть відобразитися у скриншоті сторінок профілю (де відображається переписка) або сайту (де відображається оголошення). Важливим є встановлення ір-адресу точки доступу, з якого велася переписка.

Типові сліди, що залишаються злочинцями внаслідок використання комп'ютерного обладнання, можуть бути речові та інтелектуальні. Як зазначають О.О. Алексєєв, В.К. Весельський та В.В. Пясковський, до першої групи входять: а) сліди, що залишаються на засобах комп'ютерної техніки (сліди пальців рук, мікрооб'єкти на клавіатурі, дисководах, принтері, а також на магнітних носіях і CD та DVD дисках); б) сліди, що залишаються на «робочому» місці злочинця (рукописні записи – списки паролів, коди, таблиці шифрування, чернетки тощо); в) сліди, що залишаються на засобах захисту інформації (спеціальних електронних картках, електронних ключах доступу до персонального комп'ютера, пристроях упізнання користувача за голосом тощо).

Другу групу складають: а) сліди, що вказують на зміни в заданій файловій структурі (перейменування каталогів і файлів, зміна розмірів і змісту файлів, зміна стандартних реквізитів файлів, поява нових каталогів і файлів, видалення з каталогів імен файлів, стирання або додавання окремих записів, фізичне знищення або розмагнічування носіїв та ін.); б) сліди, що є результатом роботи антивірусних і тестових програм; в) сліди, що відбивають зміни в заданій конфігурації комп'ютера (зміна файлів, поява нових і видалення старих мережевих пристроїв, зміна порядку взаємодії з принтером, модемом тощо); г) сліди руху пакетів інформації з мережі Інтернет [8].

Незважаючи на налагоджений електронний документообіг при здійсненні правочинів, не втратили своєї актуальності й матеріальні сліди. Зокрема, особливістю механізму шахрайства щодо об'єктів нерухомості

громадян є те, що дії злочинців відбиваються в різного роду письмових паперових документах.

У свою чергу, сліди злочинної діяльності можуть зберігатися на підписах відповідних осіб, відтисках печаток та штампів, що містяться на документі, тому вони підлягають криміналістичному дослідженню.

Відповідно до Закону України «Про нотаріат» для посвідчення та реєстрації договору щодо відчуження житла нотаріус повинен витребувати ряд документів, без надання яких унеможлиблюється здійснення правочину. Ця обставина зумовлює незаконні дії шахраїв, які полягають у підробці або отриманні обманним шляхом нижче вказаних документів, які можуть містити у собі сліди злочину. Такими документами є: 1) різноманітні правовстановлюючі документи; 2) нотаріально засвідчена згода іншого з подружжя на відчуження житла; 3) нотаріально засвідчена заява учасників спільної часткової власності про відмову від переважного права купівлі частки, що відчужується; 4) документи, що посвідчують особу відчужувача та набувача житла; 5) доручення на право розпорядження житлом певної особи; 6) рішення органів опіки та піклування, що дозволяє батькам, опікуну та піклувальнику здійснити відчуження житла; 7) витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно або довідка-характеристика з БТІ (якщо останню не підключено до електронного реєстру); 8) довідка про відсутність заборон і арештів на нерухоме майно; 9) довідка про відсутність заборгованості за комунальні послуги; 10) витяг про реєстрацію прав власності на нерухоме майно тощо. Виявлення ознак, що можуть свідчити про підробку, а також розбіжності у змісті даних різноманітних документів можуть свідчити про злочинність намірів осіб, які їх складали.

Також зауважимо, якщо особа з моменту запровадження державного реєстру нерухомості не вчиняла правочинів із об'єктами своєї нерухомості, то у вказаному реєстрі інформації про цей об'єкт може не бути. Цей об'єкт може бути внесений або в електронний реєстр раніше існуючого БТІ як архів, або навіть у паперовий архів БТІ.

Найбільш поширеними слідами, що містяться на документах, є: 1) сліди переклеювання фотографії; 2) сліди від використання листів різних паспортів в паспорті одного громадянина; 3) сліди підробки штампів реєстрації у паспорті; 4) сліди монтажу у документах-ксерокопіях; 5) сліди, що свідчать про виконання тексту зміненим почерком, з імітацією іншої особи; 6) сліди дописки у документах; 7) сліди підчистки у документах; 8) сліди травлення або змиву певних ділянок на документах тощо.

При розслідуванні злочинів у сфері приватного житла можуть утворюватися й біологічні сліди (сліди крові, частинки епітелію, слина на цигарках, волосся, потожирові сліди тощо). Проте така категорія слідів в основному має місце при сукупності шахрайства з іншими злочинами.

До слідів-предметів, які можуть бути виявлені при розслідуванні шахрайств у сфері обігу нерухомості, можуть належати: різноманітні листи-переписки із співучасниками, потерпілими; 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); бланки документів, які необхідні для здійснення правочинів із нерухомістю; різноманітні заяви, що подаються шахраєм до органів, які мають відношення до здійснення операцій з нерухомості; печатки, штампи, за допомогою яких підроблялися документи; зразки підписів та почерку певних осіб; різноманітні документи, що засвідчують особу (підроблені, викрадені та загублені) тощо.

Не слід оминати увагою й уявні сліди (сліди пам'яті). Шахрай спілкується із потерпілими, свідками, працівниками різноманітних установ, що мають відношення до обігу нерухомості. Інформація, що складає уявний образ злочинця (предмети, якими він користувався, записи, які він вів, дії, які він вчиняв, особливості спілкування та його поведінки), залишається у пам'яті потерпілих, свідків, потерпілих, інших співучасників шахрайства [161].

Отже, діяльність, спрямована на заволодіння нерухомістю, полягає у ретельній підготовці, що є досить тривалою за часом і включає в себе дії з



формування групи учасників, вибору об'єкта злочинного посягання, розробки плану дій, підготовки засобів їх здійснення, підробки документів тощо. Спосіб вчинення злочину у сфері обігу нерухомості виражається в комплексі дій вербального, організаційного, технічного та іншого характеру, що зовні можуть мати вигляд законної діяльності, спрямованому на створення у потерпілого помилкового уявлення про законність вчиненого діяння, з метою заволодіння правом на його нерухоме майно. Обман і зловживання довірою використовуються злочинцями як засіб реалізації способів шахрайства в сфері обігу нерухомості. Внаслідок застосування певного способу утворюються відповідні сліди.

#### **1.4. Характеристика особи злочинця та потерпілого**

Будь-який злочин, як суспільно небезпечне діяння, можна охарактеризувати з різних сторін, у тому числі й з позиції вивчення факторів, що впливають на рівень злочинної поведінки суб'єкта, який вчиняє протиправні дії. Успіх розслідування, в першу чергу, забезпечується своєчасним виявленням причетних до злочину осіб і збором доказів, які б підтверджували їх винуватість. Проте без володіння правоохоронними органами інформацією щодо основних характеристик осіб, які вчиняють певні категорії злочинів, гарантувати цей успіх не завжди можливо, оскільки розслідування за таких умов здійснюється в умовах інформаційної недостатності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми, свідчить, що особа злочинця є об'єктом уваги ряду наук (кримінології, криміналістики, юридичної психології тощо) і досліджувалася такими вченими: І.О. Антонов, Р.С. Белкін, П.Д. Біленчук, М.М. Букаєв, І.О. Возгрін, В.І. Гаєнко, В.А. Журавель, В.О. Коновалова, О.Н. Колесниченко, В.О. Образцов, М.О. Селіванов, В.В. Тіщенко, В.Ю. Шепітько, А.Ф. Волобуєв та іншими дослідниками. Однак з боку

науковців питанню шахрайств, вчинених щодо об'єктів нерухомого майна громадян, належної уваги в рамках сучасного українського законодавства приділено не було. Це вказує на необхідність удосконалення правоохоронної діяльності з позиції висвітлення відомостей про особу шахрая.

Особа злочинця та жертви злочину є об'єктом дослідження багатьох юридичних наук [34]. Водночас, криміналістичне дослідження передбачає вирішення тактичних завдань, спрямованих на отримання інформації про особу злочинця та потерпілого, без якої іноді неможливо у повному обсязі встановити відомості щодо інших елементів кримінально-релевантної події (способу, механізму та обстановки вчинення злочину), тобто щодо фактичної картини події, що відбулася в цілому [129].

Слід зазначити, що більшість науковців, говорячи про криміналістичне вивчення особи злочинця, пропонують виділення соціально-демографічних, морально-психологічних та біологічних властивостей вказаних осіб [14; 44; 51]. Ці характеристики визначають не тільки саму можливість злочинного посягання, але й поведінку шахраїв під час досудового розслідування.

Говорячи про соціально-демографічні властивості особи злочинця, що вчиняє шахрайство у сфері житла, слід сказати, що найбільший інтерес тут становить її освітній рівень, професія, наявність судимості в минулому тощо.

За даними дослідження О.В. Смаглюка, шахраї є начитаними й освіченими людьми, нерідко – представниками інтелігенції [168]. Г.Н. Борзенковим також відзначається факт високого освітнього рівня шахраїв, який, як він каже, не тільки вище, ніж у розкрадачів, але й перевищує рівень освіти більшості нашого населення [37]. Підтвердженням цього є й дані, отримані нами під час вивчення кримінальних справ (проваджень) про шахрайства, пов'язані з нерухомістю. Так, у більшості випадків шахраї мали вищу освіту (багато з яких юридичну), у 10% – неповну середню. Тоді як випадків вчинення злочину даної категорії особами, що не мали освіти, нами взагалі не зустрічалося. Дана обставина свідчить про необхідність достатнього освітнього рівня в особи, що вчиняє

зазначений злочин, адже освіченій людині легше увести в оману неосвічену. До того ж, ефективне здійснення свого злочинного наміру потребує від шахраїв (цієї категорії) належних знань у технології та психології операцій з нерухомістю. Саме це характеризує їх як фахівців з достатньо високим рівнем інтелекту. Вони добре орієнтуються в економічних та юридичних питаннях і досить швидко вступають у контакт з людьми [129].

Щодо професійної зайнятості, то вивчення кримінальних справ (проваджень) показало, що нерідко злочинці є засновниками ріелторських агентств та інших фірм, організацій, що здійснюють функції щодо супроводження правочинів з нерухомістю. Так, ріелтори мали відношення до вчинення шахрайства у 18%; юристи та адвокати – 7,5 %; особи, що виконували управлінські функції в комерційних організаціях – 4,2 %; держслужбовці – 6,9 %; медичні працівники – 0,5%; працівники соціальних служб – 3,5%, працівники правоохоронних органів – 9,4 %; у 8,7% шахрайству сприяли особи, що оформлюють правочини з житлом (нотаріуси), та органи і суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав; у 3,5% – працівники банківських установ; працівники державної міграційної служби України – 2,5%, працівники ЖЕК або представники ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків) – 3,5%. Безробітні склали серед основної маси 19 %.

З цього видно, що здебільшого шахрайства, пов'язані з відчуженням об'єктів нерухомості, вчиняються службовими особами, представниками влади, підприємцями. Необхідно погодитися з Д.В. Астаф'євим, що саме ця категорія становить найбільший інтерес з точки зору застосування оперативно-розшукових заходів для виявлення особи шахрая, оскільки ці заходи зумовлені особистісними властивостями злочинця та характером операцій, що ним здійснюються [14]. Крім того, базуючись на отриманих результатах, ми дійшли висновку, що кількість працюючих шахраїв перевищує кількість непрацюючих.

Говорячи про судимість, слід сказати, що вона, у прямому значенні

цього слова, не є ознакою або властивістю особи, але це правове поняття нерідко відбиває існування в особі антигромадських поглядів і тим самим визначає соціальні особливості людини. Згідно з даними, отриманими під час вивчення кримінальних справ (проваджень), можна сказати, що вчинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла, особою, що має судимість – скоріше виняток. Зокрема, кількість таких складає лише 7,5%, тоді як у 92,5% випадків шахраї не мали судимості.

Криміналістичне дослідження особи злочинця потребує розгляду й біологічних властивостей та ознак, таких як стать, вік особи, її фізичні властивості та ін.

Аналізуючи кримінальні справи (провадження) про шахрайства, пов'язані з відчуженням об'єктів нерухомості, ми встановили, що у вчиненні злочину даної категорії неповнолітні особи не беруть участі взагалі. На нашу думку, цей факт пояснюється, по-перше, складністю способу вчинення злочину даної категорії, а по-друге, необхідністю здійснення шахраєм всіляких дій юридичного характеру, що обов'язково виконуються лише повнолітніми та правоздатними громадянами. Загалом, віковий рівень шахраїв, за нашим дослідженням, розподілився таким чином: 18-25 років – 13,7%; 26-45 років – 55%; більше 45 років – 31,2% [129].

Вказане дозволяє дійти висновку, що більшість шахрайств у сфері нерухомості вчиняють особи, які належать до вікової категорії від двадцяти шести до сорока п'яти років. Це можна пояснити тим, що для вчинення злочину даної категорії, на відміну від інших, особа повинна мати певний життєвий досвід, знати психологію людей. Окрім того, люди в таких питаннях більше довіряють особам зрілого віку. Зі слів С.І. Аненкова, кількість жінок серед шахраїв складає від 22% до 30% [12, с. 38]. Приблизно такими є й дані вивчення кримінальних справ (проваджень), згідно з якими, частка чоловіків у вчиненні шахрайства у сфері приватного житла, складає 68,6%. Жінки брали участь у вчиненні злочину даної категорії у 31,4% .

Зосередимо увагу й на морально-психологічних якостях особи

злочинця, оскільки саме вони зумовлюють вибір способу вчинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомості, та поведінку шахрая на досудовому розслідуванні [5]. Зазначимо, що у ході вивчення кримінальних справ (проваджень) та характеристик осіб, які проходили у них, нами було встановлено, що здебільшого особи, котрі вчинили злочин у сфері нерухомості, за місцем проживання та роботи характеризуються позитивно, тоді як лише у 11,2% випадків дані особи отримали негативну характеристику.

Хотілось би зазначити й те, що шахраї, котрі вчиняють злочини у сфері нерухомості, дуже рідко зловживають наркотичними засобами та спиртними напоями. Це свідчить про особливість способу вчинення злочину даної категорії. Адже щоб залучитися довірою власника житла, необхідно бути максимально зосередженим, постійно контролювати ситуацію, а людина, яка перебуває у стані сп'яніння, не зможе це зробити і не викликає довіри.

Як правило, шахраї мають певну психологічну стійкість, самооцінку та самоконтроль, гострий розум, розвинуту уяву та фантазію, вміння зацікавити та прихилити до себе людей. З метою вчинення злочину вони завжди входять у контакт з передбачуваною жертвою, щоб створити про себе сприятливе враження.

З цього видно що, за своїм зовнішнім виглядом, шахраї можуть виглядати як поважні особи [129].

Слід сказати, що шахраї володіють і досить переконливо застосовують прийоми та методи психологічного спілкування, а саме: комунікабельність, вольові та інтелектуальні переваги, особливості міміки, жестикуляції, інтонації, зовнішній вигляд. Шахраї можуть впливати на свідомість потенційної жертви таким чином, що остання починає сприймати запропоновані інструкції як власні думки. А така довіра дозволяє шахраю виконати свій злочинний намір у повному обсязі [9, с. 42]. Для того щоб скласти про себе позитивне враження, шахраї нерідко демонструють зв'язок з впливовими особами, показують причетність до відомих фірм, організацій.

Слід погодитися з Д.В. Астаф'євим, який зазначає, що найбільш повно суб'єктивні особливості шахрая знаходять своє відображення на початковому етапі формування злочинного задуму – у ході визначення мети, для досягнення котрої особа допускає можливість та проявляє бажання вчинити протиправні дії. За своєю природою, як вказує автор, мета вчинення того чи іншого злочину є об'єктивно-визначеним результатом, досягнення котрого необхідно для задоволення бажань (мотивів) злочину [14]. У ході вивчення кримінальних справ (проваджень) встановлено, що у 100% випадків мотивом вчинення шахрайства у сфері нерухомості була користь.

Необхідно звернути увагу на те, що шахрайство, пов'язане з відчуженням об'єктів нерухомості, нерідко вчиняється у складі групи [15]. Підтвердженням цього є й дані, отримані нами під час вивчення кримінальних справ (проваджень). Так, злочини даної категорії у 40% випадків вчиняються двома-трьома особами, у 30% випадків – у складі більше трьох осіб.

Таким чином, вивчення особи шахрая надає можливість виявити криміналістично значущі особливості його характеру, встановити мотиви його поведінки. Це, у свою чергу, дозволяє більш глибоко розібратися в багатьох обставинах справи та побудувати у подальшому правильну тактику допитів та інших слідчих дій за участю підозрюваного [129].

Одним зі складових елементів криміналістичної характеристики шахрайства є й особа потерпілого. Як зазначають В.С. Бурданова та В.М. Биков, глибоке проникнення в психологію потерпілого, дослідження всього розмаїття його особистісних властивостей допомагає слідчому передбачити позицію потерпілого по справі та можливі її зміни [41]. Треба погодитися з В.С. Малишевим, який вказує, що фактори і обставини, пов'язані з потерпілим від злочину, в генезисі злочинної поведінки виконують значну роль [110]. У зв'язку з цим, як каже Є.Є. Центров, вибір злочинцем способу, засобів, місця, часу вчинення злочину може залежати від конкретної жертви, особливостей її образу життя, зв'язків та взаємин у суспільстві. Причому у

цьому її вибір також не зовсім випадковий і може залежати від віку, статі, матеріального стану, зовнішніх даних та інших властивостей особи [188, с. 27]. З цього видно, що автор наголошує на застосуванні злочинцями обману залежно від особистісних властивостей жертви.

На думку В.П. Шейнова, засобом впливу шахраїв під час здійснення угод щодо житла є юридична безграмотність, неухважність жертви, непоінформованість її у деяких питаннях щодо процесу відчуження житла [194]. Водночас, у більшості випадків потерпілі самі проявляють корисну заінтересованість під час укладення угоди, намагаючись задовольнити свої потреби всупереч установленим правилам. Ці обставини негайно використовуються шахраями для досягнення злочинної мети.

Як наголошує В.О. Туляков, віктимність, як здатність суб'єкта ставати жертвою соціально-небезпечного прояву, виступає в її загальнотеоретичному розумінні як явище соціальне, психічне і моральне [184].

У зв'язку з цим можна сказати, що як елемент криміналістичної характеристики шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, віктимологічні дані набувають особливого значення, оскільки вчинення зазначеного злочину також обумовлено віктимною поведінкою потерпілих. Зокрема, іноді їх вчинки суперечать моральним та юридичним нормам – вони схильні до корисливості, прагнення набути різноманітних благ незаконним шляхом, внаслідок чого самі зазнають шкоди від злочину [129].

Легковір'я, довірливість потерпілих має свій прояв і у випадках, коли для здійснення правочинів з нерухомістю вони звертаються за допомогою до посередників, доручають їм розпоряджатися своїм майном та укладати угоди щодо житла. При цьому потерпілі не тільки не беруть участь у супроводженні угоди, а навіть не вдаються, яким чином відбувається процес відчуження житла. Проблема полягає у тому, що потерпілі не завжди усвідомлюють, що передають свої права людині, котра може скористатися можливістю, наданою самим потерпілим. Внаслідок цього особа втрачає своє

житло, а шахрай, який виступає «посередником», отримує гроші від незаконного продажу житла. Зазначене свідчить про низький рівень правової культури громадян, що стає одним із факторів віктимності шахрайства, пов'язаного з нерухомістю.

Віктимність потерпілих проявляється й тоді, коли вони бажають при здійсненні правочинів заощадити кошти на майбутній угоді та ухилитись від сплати податків.

Вивчення кримінальних проваджень, а також результати проведеного опитування показали, що потерпілими від шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян у 41 % випадках стають соціально незахищені верстви населення. Здебільшого шахраї посягають на нерухоме майно інвалідів із фізичними вадами (прикутих до ліжка); осіб похилого віку; осіб із вадами слуху та зору; осіб, в яких спостерігається розлад психіки, або неосудних осіб; дітей-сиріт. Звісно, більшість вказаних осіб самостійно не можуть приймати рішення щодо здійснення угод із нерухомим майном, яке їм належить. Як ми раніше вже зазначали, для цього потрібний дозвіл певних суб'єктів (органів опіки та піклування та ін.). Між тим, шахраї вдаються до незаконного заволодіння нерухомим майном вказаних осіб через змову з такими суб'єктами або шляхом інших обманних дій.

Так, організованою групою із 7 осіб, у тому числі працівників судових, правоохоронних органів та органів юстиції, за попередньою змовою у Запоріжжі було налагоджено шахрайську схему привласнення квартир та будинків мешканців міста шляхом обману та зловживання довірою громадян. Жертвами вказаних шахрайських дій ставали представники соціально незахищених верств населення, насамперед самотні особи похилого віку [159].

В рамках дослідження вважаємо, що не можна оминати увагою й таку категорію громадян, як внутрішньо переміщені особи та учасники бойових дій. В умовах АТО кількість професійних військових в Україні значно зросла. За інформацією Державної служби у справах ветеранів війни та учасників АТО, статус учасника бойових дій вже мають понад 316 тисяч



осіб. У 2015 р. уряд прийняв постанову, якою розширив коло військовослужбовців, які мають право на житло, включивши до нього учасників бойових дій на Сході України [144].

Позачергове право на житло отримали учасники бойових дій, які дістали поранення, контузію або каліцтво при виконанні обов'язків; також цим правом користуються сім'ї загиблих або зниклих безвісти під час проходження військової служби. Передбачено державною програмою й пільгові умови на будівництво такої категорії осіб [141]. Між тим, на фоні надання пільг вказаній категорії осіб поширилися зловживання з боку шахраїв.

Потерпілими можуть стати й особи, які перебувають у місцях позбавлення волі (7 %).

Як показали результати нашого дослідження, у 23% випадків потерпілими від шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна стали особи, що ведуть антисоціальний образ життя, зокрема особи, що зловживають спиртними напоями або наркотичними речовинами. Такий великий відсоток, на нашу думку, можна пояснити тим, що ця категорія громадян не має можливості адекватно оцінювати зміст своїх майнових прав і захищати їх, не може реально оцінити й здійснити всі дії щодо здійснення правочинів із нерухомим майном.

Наведемо приклад. Для досягнення поставленої мети організаторами банди розроблено злочинний план, на виконання якого її учасники здійснювали підшукування осіб, які володіли цінною житловою нерухомістю у м. Києві, вивчали їхні родинні та соціальні зв'язки задля усунення можливих перешкод в подальшому, схиляли неблагополучних осіб до надмірного вживання алкоголю чи наркотичних речовин, викрадали людей, незаконно позбавляли їх волі, утримуючи примусово в ізоляції, залякували та застосували фізичне насильство, вимагали і примушували до укладення завідомо невігідних цивільно-правових зобов'язань, а також позбавляли життя громадян шляхом їх умисного вбивства, наслідком чого був перехід

права власності на майно членам організованої банди з отриманням грошової винагороди. У такий спосіб членами банди протягом 2013-2016 років організовано та здійснено ряд особливо тяжких злочинів, пов'язаних із незаконним заволодінням житлом та майном жителів м. Києва [185].

Отже, проведений аналіз дозволяє поділити потерпілих на п'ять груп:

1) сумлінні особи, які недостатньо орієнтуються у питаннях цивільного, житлового законодавства, не достатньо обізнані щодо правил здійснення правочинів на ринку житла, прав та обов'язків учасників цивільно-правових операцій, не знають способів захисту від шахрайських посягань;

2) пересічні громадяни, що стали потерпілими у зв'язку із певними життєвими обставинами, що не дозволяють особисто сприймати факт здійснення незаконних дій щодо їх нерухомості (особи, що перебувають у місцях позбавлення волі, у відрядженні, у зоні проведення антитерористичної операції тощо);

3) потерпілі, які добре орієнтуються у питаннях правового регулювання режиму обігу нерухомості в Україні, але самі проявляють корисну заінтересованість під час укладення угоди, намагаючись задовольнити свої потреби всупереч установленим правилам. Нерідко громадяни прагнуть набути різноманітні блага у незаконний спосіб, внаслідок чого самі зазнають шкоди від злочину;

4) соціально незахищені верства населення;

5) особи, що ведуть антисоціальний образ життя [129].

Вивчення особистісних характеристик цих груп дозволяє узагальнити такі найбільш значущі віктимні поведінкові детермінанти потерпілого, що сприяють вчиненню шахрайства в сфері обігу нерухомості: підвищена довірливість та легковір'я; присутність корисливого фактору в поведінці та бажання заощадити на угоді; неграмотність та неосвіченість; непоінформованість у деяких питаннях щодо процесу відчуження житла та відсутність бажання придбати ці знання; несумлінне ставлення до змісту договору та неухважність при підписанні документів; несумлінне ставлення до

зберігання документів, які необхідні для укладання угод щодо нерухомості (паспорт, правовстановлюючі документи); байдуже ставлення до залишеного на певний час в силу певних обставин нерухомого майна.

Отже, ознаки особи, яка вчиняє злочини щодо об'єктів нерухомого майна громадян, істотно відрізняються від ознак особи, що вчиняє інші злочини корисливої спрямованості. Під характеристикою такої особи слід розуміти сукупність соціально-демографічних, морально-психологічних та біологічних властивостей та якостей, що були надбані нею у ході соціалізації й утворюють суспільну небезпеку, сприяють вчиненню шахрайства у сфері обігу житлової нерухомості. Водночас вчинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, нерідко обумовлено віктимною поведінкою потерпілих. Останні стають потерпілими або через юридичну необізнаність і сприйняття злочину як цивільно-правового делікту, або коли бажають при здійсненні правочинів заощадити кошти і погоджуються на виконання незаконних дій.

## РОЗДІЛ 2

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

#### **2.1. Криміналістичний аналіз первісної інформації та планування розслідування, залежно від типових слідчих ситуацій**

Вирішення організаційних питань, що виникають у процесі розслідування злочинів, є одним з найважливіших напрямків слідчої діяльності. Водночас створенню надійної організаційної структури має передувати оптимальне планування, управління й ефективна тактика розслідування.

В організації розслідування злочину велике значення має планування, завдяки якому упорядковується процес розслідування злочину [137, с. 211].

Між тим, як показав аналіз юридичної літератури, до поняття та змістовної частини планування науковці покладають різні критерії.

Так, В.Ю. Шепітько під плануванням розслідування розуміє визначення шляхів розкриття злочину, окреслення обставин, які підлягають з'ясуванню, та встановлення доцільних термінів проведення необхідних слідчих дій й оперативно-розшукових заходів [92, с. 207].

У свою чергу, Л.Я. Драпкін вважає, що планування розслідування включає в себе як організаційні, так і управлінські основи. Будучи основним організаційно-управлінським методом розслідування, планування виконує свої функції з формування оптимальних способів досягнення намічених цілей за допомогою раціонального розподілу наявних сил, часу, використання в разі необхідності додаткових ресурсів. На його думку, у плані розслідування можуть відобразитися різні аспекти майбутньої діяльності. У зв'язку з цим план розслідування можна визначити як комплекс інформаційних, тактичних,

організаційно-управлінських та процесуальних рішень, підсумок (зовнішнє вираження) процесу планування, який передбачає оптимальний порядок, терміни, способи, засоби і конкретних виконавців слідчих, оперативно-розшукових, інших дій і тактичних прийомів [89, с. 263].

Деякі вчені планування розглядають крізь призму необхідності виконувати вимоги кримінально-процесуального закону, що чітко визначає правові засоби доказування, процесуальні строки, регламентує порядок виконання слідчих (розшукових) дій. Воно полягає у правильному й своєчасному визначенні завдань розслідування, побудові версій, розробці шляхів і способів їхньої перевірки, у забезпеченні максимально широкого використання науково-технічних засобів і найбільш доцільних тактичних прийомів. Планування покликане визначити, які СРД необхідні для встановлення істини, в якій послідовності і як тактично найбільш правильно їх провести, щоб забезпечити розкриття, повне й об'єктивне розслідування кожного правопорушення [95, с. 206].

Колектив авторів львівської наукової школи (під керівництвом Є. В. Пряхіна) плануванням розслідування вважають складний розумовий процес, суть якого полягає у визначенні шляху і завдань розслідування, окресленні обставин, які підлягають з'ясуванню, а також установленні найдоцільніших строків проведення необхідних слідчих дій та оперативно-розшукових заходів. Автори акцентують, що планування має логічну, процесуальну і тактичну основи. Логічною основою є слідча версія, процесуальною – норми закону про проведення обов'язкових процесуальних дій у певний строк, тактичною – той замисел, яким керувався слідчий, визначаючи час і порядок своїх дій, черговість перевірки слідчих версій, форми взаємодії з оперативними працівниками. До елементів планування вчені відносять: аналіз вихідної інформації; висунення версій та визначення завдань розслідування; визначення способів вирішення поставлених завдань; складання письмового плану та іншої документації; контроль за виконанням і коригування плану розслідування [93, с. 155].

Водночас автори київської наукової школи такі заходи, як отримання та аналіз вихідної інформації; визначення шляхів і засобів для досягнення завдань розслідування; створення оптимальних умов для проведення слідчих (розшукових) дій, негласних слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових заходів, інших заходів, спрямованих на з'ясування обставин кримінального провадження, відносять до організації розслідування, а не до планування, що є невід'ємною його частиною. На їх думку, сутність планування полягає в тому, щоб вірно окреслити програму дій під час досудового розслідування, а організація розслідування – у забезпеченні реалізації наміченого плану [94, с. 318].

З цього виходить, що поняття «організація розслідування» та «планування розслідування» є невід'ємними одне від одного. Так, планування виражається у вигляді запланованих заходів (у тому числі висуненні версій, визначенні обставин, які підлягають встановленню, з'ясуванні слідчої ситуації, що склалася на певному етапі розслідування), застосуванні певних техніко-криміналістичних та інших наукових засобів, визначенні строків і виконавців. Організація, хоча і є ширшим поняттям, але завдяки їй здійснюється реалізація наміченого плану, його адаптація та динамічність відповідно до новостворених обставин. Зокрема, організація передбачає: 1) створення найбільш оптимальних умов для виконання запланованих заходів (проведення СРД, НСРД, ОРЗ тощо), враховуючи як процесуальні, так і тактичні аспекти; 2) застосування найбільш ефективних шляхів і способів реалізації поставлених завдань розслідування; 3) забезпечення узгодженості та упорядкованості дій органів й осіб при вирішенні цих завдань.

Правильно організоване планування дає можливість проводити розслідування цілеспрямовано, дозволяє закінчити слідство в установлені законом строки, дисциплінує слідчого, забезпечує повноту та об'єктивність слідства, сприяє одержанню максимуму ефекту за найменших витрат слідчим часу, сил і коштів [131, с. 211].

Загалом, планувати розслідування необхідно таким чином, щоб було

вжито всіх передбачених законом заходів для забезпечення своєчасного, всебічного, повного та об'єктивного розслідування злочину і підвищення рівня організації для досягнення ефективного результату [112, с. 36].

З приводу змісту та необхідності складання письмового плану розслідування ми провели опитування практичних працівників, які мають досвід розслідування шахрайств, у тому числі й у сфері нерухомості. Діапазон їх думок виявився дуже широким. Так, за результатами проведеного анкетування, 87 % опитаних складають письмовий план, при цьому 50 % з них вважають, що складання письмового плану є зайвою процедурою і не сприяє швидкому розкриттю та розслідуванню злочину; 3 % респондентів план принципово не складають, 10 % – складають план тільки за вказівкою керівника.

Дані, отримані під час вивчення кримінальних проваджень, мають схожі результати. Так, у 93 % вивчених нами кримінальних проваджень (кримінальних справ) наявними є плани розслідування. Між тим, слід сказати, що у більшості з них (близько 45 %) план не достатньо доповнювався необхідними позиціями зі зміною слідчої ситуації, появою нових співучасників і нових доказів.

Серед позицій, які ми спостерігали в аналізованих планах розслідування, здебільшого можна відзначити такі: 1) визначення завдань розслідування (45 %); 2) висунення версій (88 %); 3) обставини, що підлягають встановленню (94 %); 4) основні заходи, через які необхідно вирішувати завдання розслідування СРД, НСРД, ОРЗ, організаційні заходи (100 %); 5) визначення послідовності і строків вирішення окремих завдань та виконання окремих дій (100 %); 6) визначення виконавців (95 %); 7) визначення техніко-криміналістичних засобів, спрямованих на виконання завдань розслідування (43%). В деяких планах зустрічалися слідчі ситуації, що склалися на певному етапі розслідування (30 %).

З огляду на це можна побачити, що у плані розслідування завжди враховується лише визначення основних заходів, строків і виконавців.

Безумовно, такий підхід є неприпустимим, оскільки свідчить про

формальний підхід до організації та планування розслідування, що, у свою чергу, призводить до низької ефективності розслідування.

Враховуючи аналізовані думки вчених та потреби практичних підрозділів, вважаємо, що організація та планування розслідування складається із ряду взаємопов'язаних елементів, які одночасно слугують етапами цього процесу.

Стосовно організації та планування розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомості громадян, то такими елементами мають бути:

- 1) отримання, вивчення та оцінка вихідної інформації про подію та співставлення її з типовими слідчими ситуаціями;
- 2) визначення завдань та напрямів розслідування залежно від слідчої ситуації, що склалася;
- 3) висунення версій;
- 4) визначення обставин, які необхідно довести;
- 5) визначення дій та заходів, спрямованих на вирішення завдань розслідування (їх вид, послідовність, організаційні і тактичні особливості здійснення);
- 6) визначення строків;
- 7) виконавці та їх координаційні дії;
- 8) виконавці контролю;
- 9) забезпечення використання окремих техніко-криміналістичних засобів (спецзасобів тощо) до проведення тих чи інших дій.

При цьому обов'язково слід враховувати динамічність процесу планування і можливість постійно доповнювати план позиціями, залежно від зміни ситуації, появи нових співучасників, отримання нових доказів.

Пропонуємо такий підхід в організації та плануванні розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян взяти за основу.

Як зауважує Л.М. Лобойко, при отриманні первинної інформації про діяння, як правило, відразу неможливо визначити, чи містяться в ньому ознаки злочину, оскільки в особи, яка вивчає інформацію, є тільки вірогідні знання про діяння взагалі [103, с. 245].

Окреслення завдань, які визначають зміст початкового етапу розслідування та впливають на подальший його хід, безпосередньо залежить від повноти відомостей на момент внесення відомостей до Єдиного реєстру досудових розслідувань, її вивчення та оцінки.



Під час вивчення та оцінки початкової інформації необхідно звертатися до зіставлення фактичних даних, отриманих із різних джерел, що дозволяє виявити суперечності, неточності чи неповноту даних. На даному етапі слідчий вирішує, які дані не викликають сумніву і можуть бути оцінені як достовірні; які, навпаки, є сумнівними і вимагають перевірки; на які питання можна відповісти стверджувально, а на які – ні; які дані відносяться до справи, які – ні [91, с. 222].

Як наголошує О.В. Курман, крім матеріалів, одержаних процесуальним шляхом, при плануванні розслідування вивчається також інформація, зібрана за допомогою оперативно-розшукових заходів. У свою чергу, оперативні підрозділи правоохоронних органів можуть отримувати інформацію із заяв, повідомлень громадян, посадових осіб, громадських організацій, засобів масової інформації, у письмових дорученнях і постановках слідчого, вказівках прокурора, ухвалах суду, матеріалах інших правоохоронних органів, у запитах оперативних підрозділів, міжнародних правоохоронних органів і організацій інших держав, у запитах уповноважених державних органів, підприємств і організацій [99, с. 88].

Оцінюючи ситуацію, слід мати на увазі, що заявник може сприймати цивільно-правовий делікт як злочин, тобто помилятися стосовно правового характеру певних дій або надавати неправдиву або необ'єктивну інформацію про подію.

З цього приводу слушно зауважує Т.В. Каткова, що правильне сприйняття особою, яка проводить досудове розслідування, доказової інформації, її зіставлення з ознаками суспільно небезпечного діяння, передбаченого кримінальним законом, є дуже важливим, оскільки може підтвердити чи заперечити наявність певного діяння та здійснити його юридичну оцінку [71, с. 10].

Враховуючи, що на момент відкриття кримінального провадження кількість матеріальних слідів може бути недостатньою, основні зусилля повинні бути спрямовані на отримання інформації, що свідчить про наявність

ознак злочину та співставлення їх між собою. Не слід оминати увагою й показання певних осіб, які можуть надати вичерпну інформацію щодо події злочину.

Звідси витікають загальні версії, що висуваються на початковому етапі розслідування шахрайства стосовно об'єктів нерухомого майна громадян: 1) шахрайство щодо об'єктів нерухомого майна громадян мало місце за обставин, які повідомив потерпілий; 2) шахрайство щодо об'єктів нерухомого майна громадян мало місце, але за інших обставин; 3) вчинено інший злочин, спрямований на заволодіння правом на нерухоме майно громадян (наприклад, вимагання, вбивство); 4) ознаки шахрайства відсутні, заявник помиляється стосовно події, що відбулась.

Залежно від того, яка саме слідча ситуація склалася на певному етапі розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомості громадян і яким саме способом воно вчинене, є необхідність визначення відповідних тактичних завдань розслідування.

На думку Т.А. Пазинич, тактичні завдання розслідування тісно пов'язані з обставинами, що підлягають доказуванню. Це пізнавальні тактичні завдання, оскільки їх змістом є одержання інформації про обставини вчиненого злочину. Разом з тим вчена звертає увагу, що у криміналістичній літературі поряд з пізнавальними тактичними завданнями виділяються організаційні і психологічні завдання розслідування [130, с. 128].

Засобами вирішення тактичних завдань розслідування А.Ф. Волобуєв бачить тактичні прийоми, що можуть застосовуватися у межах окремої слідчої дії, окремі слідчі дії та комплекси слідчих дій й оперативно-розшукових заходів. Згідно з його точкою зору, без охоплення всіх елементів певного етапу розслідування й орієнтування слідчого водночас на комплекс завдань ускладнюється остаточне визначення напрямків діяльності слідчого, що негативно впливає на планування розслідування [48, с. 72].

Втім, вважаємо, що напрями розслідування необхідно визначати оптимально для конкретної слідчої ситуації, що склалася у кримінальному

провадженні на певному етапі розслідування, оскільки спостерігається тісний зв'язок СРД, НСРД та ОРЗ, зорієнтованих на ту чи іншу типову слідчу ситуацію.

У криміналістиці такий підхід ще отримав назву «ситуативний» [124, с. 109].

Сьогодні вчені-криміналісти опублікували чимало наукових праць, присвячених дослідженню проблематики слідчих ситуацій [69, с. 258]. Водночас, у науковій літературі сформульовано різні підходи з приводу визначення слідчої ситуації. Так, О.Н. Колісниченко дотримується позиції, згідно з якою слідча ситуація визначається як система значимої інформації, що породжує завдання їх збирання і перевірки та відображує істотні риси події на тому чи іншому етапі розслідування злочину [80, с. 33]. За думкою М.В. Салтевського, слідча ситуація – це сукупність актуалізованої суб'єктом кримінального процесу потенційної інформації про злочин, що відображена і зберігається в матеріальному середовищі [165]. Р.С. Белкін визначає слідчу ситуацію як сукупність умов, в яких вчиняється злочин і якими визначається його стан у даний момент [25]. Зі слів Н.І. Клименко та В.І. Перкіна, слідча ситуація має динамічний зв'язок із постійно змінюваною доказовою інформацією, у зв'язку з чим є динамічною моделлю [74, с. 206].

Підсумовуючи наведені точки зору науковців, можна сказати, що, здебільшого, до кола питань, що формують слідчу ситуацію, вони включають елементи процесуального, інформаційного та динамічного характеру, сполучення котрих зумовлює індивідуальний характер конкретної слідчої ситуації на кожному етапі розслідування.

Разом з тим, важливого значення набуває виявлення типових слідчих ситуацій. Як зазначає М.П. Яблоков, «типова слідча ситуація як високий ступінь наукової абстракції має велике теоретичне та методичне значення для розробки багатьох питань у криміналістиці» [197, с. 18]. Проте слід зауважити, якщо конкретна ситуація є відображенням стану розслідування кримінальної справи на певному етапі, то типова є результатом наукового узагальнення слідчої практики.

Сказане зумовлює необхідність створення структурної частини окремої криміналістичної методики, в якій мають послідовно викладатися типові слідчі ситуації початкового та подальшого етапів розслідування і відповідні до умов цих ситуацій програми дій слідчого – програми (алгоритми) розслідування.

На думку В.В. Тіщенка, програми (алгоритми) розслідування повинні допускати вибір дій та варіантів рішення [182]. Правильний вибір певних засобів слідчої діяльності, залежно від визначених ситуацій, сприятиме вирішенню багатьох завдань досудового розслідування [70, с. 46]. Під засобами слідчої діяльності В.В. Тіщенко розуміє обумовлену слідчими ситуаціями і даними про криміналістичну характеристику злочинів систему розумових і практичних дій, операцій, що містить у собі сукупність погоджених між собою підготовчих, організаційних та оперативно-розшукових заходів та слідчих дій, спрямованих на вирішення відповідних методичних та тактичних завдань [181]. Водночас, А.Ф. Волобуєв засобами вирішення тактичних завдань розслідування бачить тактичні прийоми, що можуть застосовуватися у межах окремої слідчої дії, окремі слідчі дії та комплекси слідчих дій та оперативно-розшукових заходів. Згідно з його точкою зору, без охоплення всіх елементів певного етапу розслідування й орієнтування слідчого водночас на комплекс завдань ускладнюється остаточне визначення напрямків діяльності слідчого, що негативно впливає на планування розслідування [47]. На нашу думку, науковець правильно акцентував на розробці тактичних завдань саме в комплексі слідчих дій, оперативно-розшукових, організаційних та інших заходів.

На підставі вивчення кримінальних справ (проваджень) ми дійшли висновку, що під час розслідування злочинів вказаної категорії формулюються такі слідчі ситуації початкового етапу розслідування.

*У 50% випадках створюється ситуація, коли шахрай відомий, є достатні фактичні дані, що свідчать про вчинення злочину саме ним. Відмінною рисою цієї типової ситуації є те, що шахрай, як правило, не приховується від органів слідства і суду, але нерідко заперечує свою*

провину. За таких обставин основним завданням слідчого є збір незаперечних доказів винності особи, запідозреної у вчиненні шахрайства. Крім того, особливу увагу слід приділити збиранню інформації про: судимість, біографічні та психологічні дані злочинця, коло його знайомств й осіб, причетних до вчинення злочину. Втім, слідчому необхідно, насамперед, направити запит до інформаційних підрозділів Національної поліції України щодо встановлення даних про судимість. Якщо буде встановлено, що злочинець раніше засуджений, то необхідно:

- направити запити у виправну установу з постановкою конкретних питань щодо особи, стосовно якої є інформація про вчинення нею шахрайства, коло її спілкування, знайомства;
- витребувати особисту справу засудженого, картку індивідуальної виховної роботи з засудженим;
- отримати інформацію про особу шахрая відвідуванням виправної установи, бесідами з оперативним складом, працівниками виправної установи, засудженими тощо.

Загалом, основні тактичні завдання розслідування у зазначеній ситуації повинні вирішуватися проведенням таких слідчих дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів:

- 1) допит потерпілого щодо обставин укладання угоди стосовно відчуження житла, його взаємин з шахраєм;
- 2) проведення оперативно-розшукових заходів, спрямованих на одержання інформації про особу, що підозрюється у вчиненні шахрайства, його образ життя, встановлення його соціальних зв'язків;
- 3) обшук житла підозрюваного з метою виявлення і вилучення предметів, документів та їх бланків, у яких відображено підготовку до вчинення шахрайства у житловій сфері та зафіксовано факти злочинної діяльності, огляд вилучених речових доказів (предметів, документів);
- 4) тимчасовий доступ до речей та документів з державних чи приватних установ документів, у яких засвідчені цивільно-правові операції,

пов'язані з укладанням правочинів щодо відчуження житла, огляд вилучених документів;

5) допит нотаріуса про обставини посвідчення угоди щодо відчуження житла та державної реєстрації правочину;

б) допит працівників ДМС, ЖЕУ про обставини видачі різноманітних документів, необхідних для відчуження житла;

8) допит інших державних та приватних осіб, які мали відношення до видачі та посвідчення документів, надавали консультативну та іншу допомогу учасникам правочину. При цьому слід пам'ятати, що ці особи могли навмисно (перебуваючи у злочинній змові із шахраями) чи ненавмисно (під впливом обману або зловживання довірою) сприяти незаконному здійсненню правочину;

9) допит шахрая як підозрюваного про обставини злочину, взаємини з потерпілим тощо;

10) проведення одночасних допитів між підозрюваним та іншими учасниками кримінального процесу;

11) пред'явлення підозрюваного для впізнання потерпілому, свідкам (нотаріусу, працівникам ЖЕУ та ін.);

12) призначення криміналістичних експертиз вилучених документів з метою встановлення підробки, способу їх виготовлення, осіб, причетних до їх оформлення (почеркознавчої, техніко-криміналістичної експертизи документів, тощо), інших необхідних експертиз;

13) оперативно-розшукові заходи, спрямовані на встановлення злочинних зв'язків підозрюваного з державними та приватними особами, які мають відношення до здійснення правочинів щодо житла;

14) витребування характеристик на підозрюваних з місця роботи, місця проживання, установ відбування покарання;

15) направлення запитів: а) у наркологічні та психіатричні установи з метою встановлення факту перебування підозрюваного на обліку; б) в ДІТ на предмет встановлення судимості підозрюваного; в) до суду про надання копії

вироку за раніше вчинений злочин (якщо злочинець був раніше засуджений);  
г) у державні та приватні установи щодо надання необхідної інформації та роз'яснення фактів, що мають значення для справи;

16) організація підбору та вивчення необхідного нормативного матеріалу безпосередньо слідчим (установчих документів, інструкцій, наказів, постанов, розпоряджень, законів, указів тощо);

17) доручення працівникам оперативних підрозділів стосовно встановлення свідків, можливих співучасників, окремих фактів, інформації щодо підозрюваного, збирання вільних зразків для порівняльного дослідження тощо.

*Друга слідча ситуація складається, коли шахрай відомий, але він переховується від слідства та суду. У зв'язку з тим, що особа шахрая відома, є наявні дані про нього, всі зусилля слідства повинні бути спрямовані на встановлення місця перебування останнього та швидке його затримання.*

Цього можна досягти проведенням таких заходів та слідчих дій:

1) допит потерпілого та свідків щодо встановлення даних про злочинця та обставини вчинення злочину;

2) допит родичів, знайомих шахрая стосовно встановлення місцезнаходження останнього;

3) ознайомлення особового складу територіального підрозділу Національної поліції з даними та прикметами особи, що вчинила шахрайство у сфері нерухомості, інформування про вчинений злочин територіальних підрозділів, які обслуговують прилеглі території, населення через ЗМІ;

4) направлення запитів до місць позбавлення волі (якщо шахрай раніше засуджений), де відбував покарання злочинець, з метою виявлення кола знайомств в установах виконання покарань (УВП);

5) встановлення працівниками оперативно-розшукових підрозділів спостереження за місцями, де може з'явитися злочинець;

6) перевірка за даними ДІТ, чи не затримувався шахрай раніше, чи не затриманий зараз іншим органом Національної поліції;

7) направлення запитів в органи, що ведуть обліки оперативно-пошукового та профілактичного призначення, з метою виявлення осіб, які вчиняли раніше злочини, пов'язані із незаконним відчуженням житла, аналогічними способами;

8) внесення необхідних даних про шахрая до алфавітної картотеки або журналу розшукуваних осіб, що знаходиться у черговій частині територіального підрозділу.

Якщо вказані заходи не сприятимуть встановленню особи шахрая, оголошується розшук, а провадження у справі зупиняється до встановлення злочинця.

У разі встановлення та затримання шахрая подальші слідчі дії та оперативно-розшукові заходи здійснюються за аналогією зі слідчою ситуацією №1.

*Третя слідча ситуація складається, коли особа шахрая невідома. У цій ситуації інформація стосовно змісту самої угоди є достатньо повною, тоді як дані про особу шахрая не достатні. Основний напрямок розслідування визначається необхідністю закріплення матеріальних слідів, розшуку особи, яка вчинила злочин, виявлення можливих співучасників, встановлення інших епізодів злочинної діяльності тощо.*

Відтак, велике значення мають оперативно-розшукові та криміналістичні обліки (у вигляді списків, картотек, фотоальбомів та ін.) осіб, які раніше вчинили подібні злочини, перебувають у розшуку. Слід погодитися з М.М. Букаєвим, що найбільший інтерес для розкриття шахрайства становлять обліки, що дозволяють впізнати можливого злочинця в обличчя, за способом вчинення шахрайства, характерними прикметами та іншими даними, залежно від виду обліку [40].

Тактичні завдання у зазначеній ситуації вирішуються проведенням таких слідчих дій та оперативно-розшукових заходів:



1) допит потерпілого, свідків про прикмети злочинця, обставини укладання угоди, а також ознайомлення особового складу територіального підрозділу Національної поліції з прикметами розшукуваної особи;

2) встановлення оперативно-розшуковими підрозділами спостереження за місцями, де може з'явитися злочинець;

3) перевірка особи, що підозрюється у вчиненні шахрайства, за даними ДІТ;

4) огляд місця події та вилучення предметів та документів, що мають значення для справи;

5) детальний аналіз документів, що використовувалися при укладенні угоди щодо відчуження об'єктів нерухомості;

6) призначення криміналістичних експертиз (техніко-криміналістичної експертизи документів, трасологічної та ін.), можливих за відсутності злочинця;

7) пред'явлення для впізнання фотокомпозиційних портретів, фотографій осіб, що перебувають на обліку як шахраї;

8) використання ЗМІ тощо.

У випадках, коли житло було незаконно відчужено особою, яка не є власником житла, джерелами інформації є документи, що залишилися у справах державної нотаріальної контори або приватного нотаріуса, паспорт справжнього власника житла. Щоб встановити факт укладення угоди шахраєм, а не власником житла, необхідно відібрати зразки підпису останнього та порівняти експертним шляхом з підписом на вказаних документах [129].

Також проводиться комплекс розшукових заходів з використанням словесного та композиційного портретів тощо. Зі слів потерпілих та свідків за прикметами шахраїв складаються суб'єктивні портрети, перевіряються за обліками сліди пальців рук, виявлені на документах та предметах. Корисним може бути й вивчення практики застосування аналогічних способів шахрайства за архівними кримінальними справами.

«Своєчасне та якісне вивчення відомостей про аналогічні злочинні посягання, – як зазначає Ю.П. Аленін, – дозволяє узагальнити дані про об'єктивні та суб'єктивні особливості невідомого злочинця, змоделювати його особу, прослідити логіку у його поведінці як до, під час, так і після вчинення злочинних діянь. Це, у свою чергу, створює інформаційну базу не тільки для прогнозування подальших дій винного, але й надає можливості для ведення ефективної аналітичної роботи...» [6, с. 195].

Слід сказати, що матеріальні сліди у вигляді документів можна ефективно використовувати для розкриття шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомості, протягом тривалого терміну, адже технологічні та технічні засоби ведення Реєстрів, пов'язаних із укладанням правочинів стосовно об'єктів нерухомості, забезпечують довічне зберігання та достовірність інформації, тоді як ідеальні сліди у вигляді уявних образів швидко втрачають свою інформативність, особливо якщо вони формуються в осіб, які оформлювали документи стосовно відчуження житла. Це пояснюється великою кількістю людей, які звертаються за здійсненням правочинів. На нашу думку, уявні образи мають найбільшу інформативність протягом 10-15 діб.

За інших обставин напрям розшуку визначатиметься характером інформації, отриманої у ході проведення слідчих дій та оперативно-розшукових заходів.

На нашу думку, найскладнішою є *четверта ситуація, що складається, коли шахрай відомий, але його злочинні дії завуальовані під виглядом законних правочинів*. Ця ситуація зумовлює істотні труднощі в розслідуванні і характеризується тим, що шахрай нерідко використовує не підроблені документи, а справжні, які він отримав шляхом обману або зловживання довірою. У такий спосіб створюється видимість сумлінної угоди, хоча злочинець мав намір вчинити шахрайство.

За наявності проблеми розмежування злочину від цивільно-правового делікту основним тактичним завданням розслідування є

встановлення наміру злочинця, спрямованого на заволодіння правом на житло обманом чи зловживанням довірою, та доведення обставини про виникнення в особи злочинного наміру заздалегідь. Втім, згідно з Постановою Пленуму Верховного Суду України від 25.12.92 року «Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності» отримання майна під умовою виконання якого-небудь зобов'язання може кваліфікуватися як шахрайство лише у разі, коли винна особа ще в момент заволодіння цим майном (правом) мала мету його присвоїти, а зобов'язання не виконувати [158].

На жаль, труднощі, пов'язані зі встановленням злочинного наміру особи, яка отримала житло за цивільно-правовим договором, є очевидними, оскільки нерідко угоди укладаються таким чином, що встановити ознаки підробки, вину осіб дуже важко. З цього приводу поділяємо думку В.Р. Мойсика, що навіть належним чином оформлений договір не завжди свідчить про відсутність ознак злочину [117, с. 4]. У свою чергу І. Клепицький зазначає, що якщо шахрайство зовні виражається у приватно-правовому договорі, необхідно, щоб шахрай на момент учинення угоди та заволодіння майном чи правом на нього не мав наміру виконувати зобов'язання. У даному випадку є обман у намірі. А приватно-правова угода у такому випадку – лише зовнішній прояв шахрайського заволодіння чужим майном чи правом на майно [73, с. 44].

Разом з тим, труднощі під час провадження розслідування шахрайств, пов'язаних з відчуженням приватного житла, які маскуються під законні дії, полягають у тому, що слідчому приходиться пізнавати не зовнішню, доступну для сприйняття сторону поведінки злочинця, а його психологію: помисли, мотиви, наміри тощо. Для цього необхідні особливі методи. Крім того, труднощі пізнання суб'єктивної сторони шахрайства даного виду зумовлюються протидією розслідуванню. Злочинці звичайно заперечують навмисний характер своєї діяльності. Відповідно до цього, погоджуємося з

В.І. Гаєнко, який стверджує, що у подібній ситуації розслідування необхідно проводити у напрямку встановлення справжніх мотивів та цілей дій осіб [52].

На наш погляд, доказами умислу особи щодо вчинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомості, можна вважати:

- показання потерпілого стосовно: обставин укладання угоди, взаємин між ним та шахраєм, висловлених шахраєм своїх дійсних намірів щодо угоди;
- показання свідків (нотаріуса, працівників ДМС та ін.), які мали відношення до складання досліджуваних документів або здійснення правочинів щодо обставин посвідчення угоди, суб'єктів правочину, їх намірів та правових підстав угоди і видачі документів тощо;
- предмети, документи та їх бланки, записи, вилучені у шахрая, які свідчать про злочинну діяльність;
- документи, вилучені з різноманітних установ, у яких відображено обставини, зміст яких розкриває фактичні наміри шахрая;
- результати прослуховування телефонних розмов;
- висновки криміналістичних експертиз про підробку досліджуваних документів.

Непрямим доказом, на нашу думку, є встановлення фактів, що свідчать про неспроможність особи виконати зобов'язання на момент укладення угоди (наприклад, відсутність коштів, необхідних для сплати вартості житла). Навіть заздалегідь низькі ціни на житло, розташування недостовірної реклами у ЗМІ, відсутність прав на здійснення операцій щодо відчуження житла та ін., може свідчити про злочинні наміри певних осіб. З огляду на це, у даній ситуації може виникнути версія щодо причетності до вчинення незаконної угоди службових осіб. За таких обставин необхідно з'ясувати, чи мала особа можливість використовувати свої службові повноваження для сприяння у здійсненні цієї угоди, і яка була її роль в організації злочину [129].

Прикладом ситуації, що нами розглядається, є випадки, коли предметом шахрайства є гроші, отримані шахраєм як сплата за житло з подальшим

визнанням угоди недійсною. При цьому угода зовнішньо має законний характер, а визнання її недійсною здійснюється у межах цивільного законодавства. За таких обставин шахрай відомий, він формально виконує рішення цивільного суду щодо повернення грошей набувачу житла. Між тим, набувачу повертається лише сума грошей, що визначена у договорі, тоді як реально сплачена набувачем сума, є набагато більшою. Тому у подібній ситуації вельми складно доказати прямий умисел шахрая на вчинення злочину [129].

Наведені нами слідчі ситуації є найбільш поширеними на початковому етапі розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян.

Подальший етап розслідування також породжує відповідні слідчі ситуації. Тому переходячи до розгляду цих слідчих ситуацій і відповідних алгоритмів дій слідчого щодо їх вирішення, необхідно наголосити, що в науковій літературі обговорюється чимало концепцій визначення поняття подальшого розслідування та меж його етапів [4; 53; 48].

Не вступаючи в полеміку, ми дотримуємося позиції, згідно якої подальшим етапом розслідування є проміжок, який охоплює слідчі дії та оперативно-розшукові заходи, що проводяться після повідомлення про підозру до складання обвинувального акту

Слід погодитися з В.З. Багинським, який вважає, що на особливості подальшого етапу суттєво впливає низка чинників залежно від обставин початкового етапу, ступеня його інформаційної насиченості та результативності початкових слідчих дій [16].

Аналізуючи наведене, слід сказати, що з моменту відкриття кримінального провадження відбувається постійний збір криміналістично значимої інформації, що характеризується проведенням комплексу невідкладних слідчих дій та оперативно-розшукових заходів з метою отримання доказів винності тієї чи іншої особи. Оцінивши зібрані докази, слідчий приймає рішення про їх достатність для повідомлення про підозру. Внаслідок цього відбувається зміна процесуального становища особи, що

зумовлює подальший етап розслідування, на якому формується доказова база, достатня для складання обвинувального акту та направлення до суду.

Між тим, умови подальшого провадження досудового розслідування залежать від слідчої ситуації, що склалася на цьому етапі. Аналіз вивчення кримінальних справ (проваджень) показав, що слідчі ситуації подальшого етапу розслідування шахрайства у сфері нерухомості, часто визначає позиція підозрюваного. З огляду на викладене, пропонується детальніше зупинитися на їх аналізі.

Перша ситуація створюється, коли *підозрюваний повністю визнає свою вину* і передбачає вирішення таких завдань: встановлення обставин, що сприяли вчиненню злочину та прийняття заходів щодо їх усунення; збір даних, які характеризують особу шахрая; виявлення соціальних та злочинних зв'язків підозрюваного; визначення ролі кожного з співучасників і ступеня вини кожної особи, усунення протиріч у показаннях; оцінка та систематизація зібраних доказів; остаточне закріплення доказів, отриманих у ході розслідування; складання обвинувального акту та направлення його до суду.

Вирішити ці тактичні завдання можливо шляхом проведення наступних слідчих та процесуальних дій:

- 1) затримання інших співучасників (якщо злочин вчинено групою);
- 2) допитів свідків щодо питань, які не були з'ясовані на початковому етапі розслідування;
- 3) слідчий експеримент з метою встановлення навичок та здібностей підозрюваного здійснювати підробку документів, печаток, штампів тощо;
- 4) одночасних допитів підозрюваного зі свідками, співучасниками злочину, з потерпілим з метою усунення протиріч;
- 5) надання у порядку ст. 40 КПК України окремих доручень оперативним підрозділам щодо встановлення обставин злочину;
- 6) обшуків та тимчасового доступу до речей та документів, які не були вилучені на початковому етапі й мають важливе доказове значення;

7) призначення криміналістичних експертиз вилучених документів з метою встановлення підробки, способу їх виготовлення, осіб, причетних до їх оформлення;

8) направлення запитів у різноманітні установи з метою збору даних щодо підозрюваного тощо.

Як правило, кінцевим результатом даного етапу розслідування у зазначеній слідчій ситуації є складання обвинувального акту та направлення справи до суду.

Друга слідча ситуація створюється, якщо *підозрюваний визнає свою вину частково*. Слід зауважити, що часткове визнання вини може зумовлюватися спробою уникнути кримінальної відповідальності за більш тяжкі наслідки. Як правило шахраї визнають свою вину у тій частині, що беззаперечно її доводить, де існують достовірні докази, які неможливо спростувати.

В цілому алгоритм дій слідчого у разі виникнення вказаної слідчої ситуації складається з тих самих заходів, як і у попередній. Між тим, найбільші зусилля необхідно спрямовувати на отримання незаперечних доказів, що підтверджують вину особи, особливо в тій частині, яку шахрай не визнає. Якщо злочинець не погоджується з тим, що шахрайство у сфері нерухомості, було вчинено у складі групи, слід провести оперативно-розшукові заходи, спрямовані на встановлення інших співучасників, з'ясувати роль кожного у вчиненні злочину даної категорії та взаємини між ними. До того ж, доцільно перевірити і версію, чи не існує тиску з боку інших співучасників на особу, яка заперечує їх участь у вчиненні шахрайства. У цій ситуації основним завданням слідства є також і перевірка алібі, яке підозрюваний висунув на свій захист.

Під час розслідування злочинів будь-якої категорії найбільш несприятливими є ситуації, коли *злочинець, бажаючи уникнути відповідальності, не визнає свою вину або взагалі відмовляється давати показання, спираючись на ст. 63 Конституції України*. Великих труднощів у

зв'язку з цим зазнають й слідчі, які розслідують шахрайства, пов'язані з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян [129].

На жаль, у зазначених ситуаціях особою, яка проводить розслідування, здебільшого приймається рішення про закриття кримінального провадження за різними підставами.

Ця обставина зумовлена тим, що підозрюваний, відмовляючись від давання показань та від участі у деяких слідчих діях (слідчий експеримент, відібрання зразків для порівняльного дослідження тощо), з одного боку – обмежує доступ слідчого до різноманітних джерел інформації, а з іншого – приховує важливу (відому лише йому) інформацію, і надає хибні відомості, намагаючись заплутати хід розслідування, тобто протидіє йому. Через це, проведеними оперативно-розшуковими заходами та слідчими діями, не завжди можливо довести в повному обсязі вину шахрая.

Вказані чинники зумовлюють нагальну потребу у комплексному застосуванні певних заходів. По перше, заходів, які спрямовані на нейтралізацію такої протидії шляхом:

- передачі кримінального провадження слідчому, який має досвід з розслідування таких шахрайств, в тому числі у складі слідчих (слідчо-оперативних) груп;
- ретельного і своєчасного закріплення показань свідків, потерпілих, і вилучення предметів документів, які можуть бути речовими доказами;
- проведення слідчих дій із застосуванням криміналістичної техніки, з метою додаткової фіксації ходу слідчої дії, і одержаних результатів;
- відповідної взаємодії між слідчим та працівниками оперативних підрозділів і особами, котрі оформлювали документи щодо відчуження об'єктів нерухомості;
- виявлення за допомогою оперативно-розшукових заходів фактів, що свідчать про причетність особи до вчиненого злочину.



По друге, необхідно ретельно перевірити, проаналізувати і спростувати аргументи підозрюваного про його невинність, шляхом проведення слідчих дії та оперативно-розшукових заходів, характерних для попередніх ситуацій. Водночас, особливу увагу необхідно приділяти оперативно-розшуковим заходам, спрямованим на отримання інформації щодо особи підозрюваного, а саме: його психічний стан, соціальні та злочинні зв'язки, відомості про судимість, його поведінку на досудовому слідстві по інших справах, а також зловживання спиртними напоями та наркотичними засобами тощо.

Загалом, «для того щоб вміло і тактично грамотно протистояти усім засобам і методам протидії злочинців, необхідно повною мірою знайти їх арсенал» [20].

Ситуації подальшого етапу розслідування шахрайства у ході досудового розслідування можуть змінюватися у зв'язку з обранням підозрюваним іншої позиції, що тягне за собою і зміну слідчої ситуації. Як зазначає В.А. Журавель, на підставі прогностичних розробок виникає можливість детальніше уявити ймовірні перспективи розвитку слідчої ситуації і у відповідних рекомендаціях запропонувати арсенал найбільш ефективних засобів впливу на відповідну ситуацію з метою досягнення бажаного результату [66, с. 157].

Є.І. Макаренко з цього приводу зазначає, що для розробки найбільш раціональних тактичних прийомів і методів розслідування головним є не сам факт позиції й поведінки співучасників, а знання причин зміни і вибору співучасниками тієї чи іншої позиції, оскільки вміле виявлення взаємин між членами злочинної групи, а також тактично грамотне і своєчасне їх використання на досудовому слідстві забезпечують одержання від співучасників правдивих показань щодо злочинної діяльності у повному обсязі [107, с. 209].

До того ж, як показало вивчення кримінальних справ (проваджень), під час розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, вчиненого групою осіб, слідчі ситуації щодо кожного співучасника злочину можуть бути різними.

Безумовно, найбільш сприятливою є слідча ситуація, коли встановлено всіх співучасників злочину, і вони визнають свою вину. За таких обставин перед слідчим постають завдання щодо збирання нових та перевірки вже зібраних доказів, виявлення нових епізодів злочинної діяльності, встановлення відповідальності кожного співучасника тощо. Водночас, ситуація, коли позиції співучасників різні, вимагає особливих зусиль слідчого, спрямованих не тільки на закріплення вже існуючих доказів, а й на виявлення нових, що викривають кожного співучасника у вчиненні злочину [129].

Слідчий, визначивши слідчу ситуацію і намітивши проведення необхідних слідчих (розшукових) дій та оперативно-розшукових заходів, повинен скласти відповідний план, сутність якого полягає у всебічному обліку здобутих у ході розслідування фактичних даних, які неухильно поповнюються, уточнюються, переосмислюються. До того ж, окремі пункти можуть змінюватися відповідно до ситуацій, які виникають у кримінальному провадженні [100].

Таким чином, аналіз кожної слідчої ситуації, особливо її інформаційного змісту, допоможе слідчому визначити тактичні завдання та передбачити шляхи їх вирішення як на початковому, так і на подальшому етапі розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян. Окрім того, визначення типових слідчих ситуацій сприятиме розробці певних слідчих дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів. Проте конкретна слідча ситуація завжди індивідуальна, специфічна, має динамічний характер і може змінюватися.

## **2.2. Особливості взаємодії слідчого з оперативними підрозділами та органами, діяльність яких пов'язана із супроводженням правочинів щодо відчуження об'єктів нерухомості**

Діяльність з розкриття та розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, неможлива без налагодженої скоординованої взаємодії між слідчим та іншими учасниками кримінального судочинства, організації чітко спланованих заходів, спрямованих на встановлення злочинця і доведення його провини.

Задля досягнення завдань кримінального судочинства слідчий взаємодіє з різними суб'єктами, представниками установ, підприємств, організацій як державного рівня, так і приватних структур. Втім, слід акцентувати, що взаємодія слідчого із суб'єктами, які відносяться до правоохоронної системи, є основною і спрямована на раціональне поєднання СРД, НСРД та ОРЗ, що здійснюються властивими для кожного з них засобами, способами та методами.

Підставами такої взаємодії є як нормативно-правові акти та науково обґрунтовані рекомендації, так і вимоги правозастосовної практики. До законодавчих підстав можна віднести: Конституцію України [84], кримінальне і кримінальне процесуальне законодавство [97], Закон України «Про оперативно-розшукову діяльність» від 18.02.1992 [155], міжнародні договори України з питань взаємодії у сфері боротьби зі злочинністю [64; 115; 156], відомчі та міжвідомчі нормативно-правові акти [147; 148; 149].

У цьому контексті слід виділити наказ № 575 від 07.07.2017 «Про затвердження Інструкції з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні».

Аналізуючи норми вказаного нормативного документа, можна побачити, що в ньому докладно регламентується сфера взаємодії слідчого з

іншими структурними підрозділами апарату центрального органу управління поліцією, міжрегіональними територіальними органами Національної поліції та їх територіальними (відокремленими) підрозділами, територіальними органами поліції та їх територіальними (відокремленими) підрозділами. Зокрема, встановлюються задачі такої взаємодії: при надходженні до органу, підрозділу поліції заяв і повідомлень про кримінальні правопорушення та реагуванні на них; при направленні оперативним підрозділом матеріалів за результатами оперативно-розшукової діяльності до органу досудового розслідування; при виконанні працівниками оперативного підрозділу органу, підрозділу поліції доручень слідчих про проведення слідчих (розшукових) дій та негласних слідчих (розшукових) дій. Інструкція не оминає увагою й питання щодо організації роботи СОГ під час досудового розслідування кримінальних правопорушень та питання щодо організації взаємодії під час проведення окремих СРД та виконання заходів забезпечення кримінального провадження [147]. В Інструкції висвітлено порядок організації взаємодії при розслідуванні кримінальних правопорушень ряду категорій злочинів. Поряд із цим особливості організації взаємодії між слідчим та іншими працівниками Національної поліції при розслідуванні корисних злочинів, зокрема шахрайства, не визначено.

Втім, як свідчить практика, під час практичної реалізації поставлених завдань у справах про шахрайства уповноважені службові особи стикаються з наявністю певних проблем законодавчого, організаційно-тактичного, матеріально-технічного, кадрового характеру.

По-перше, законодавча техніка з питань правового регулювання взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної поліції в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні вбачається дещо неузгодженою. На цьому акцентує й С.Є. Абламський, звертаючи увагу, що 7 липня 2017 р. був прийнятий наказ МВС України № 575, яким скасовано наказ МВС України від 20.10.2014 № 1107 «Про затвердження Інструкції про порядок створення та організації

діяльності слідчих груп і слідчо-оперативних груп». Натомість, останній був уведений в дію з метою вдосконалення порядку створення та організації діяльності слідчих груп і слідчо-оперативних груп, а також здійснення належного контролю за їх роботою. Що ж стосувалося організації взаємодії, то це питання раніше було врегульованого в наказі МВС від 14.09.2012 № 700. Тож, вводячи в дію наказ МВС № 575, слід було скасувати наказ МВС № 700, а не № 1107. Таким чином, виходить, що наразі питання організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами в розслідуванні кримінальних правопорушень врегульовано двома наказами МВС України [1, с. 244].

Крім того, у юридичній літературі немає однозначного погляду щодо розуміння взаємодії слідчих органів з іншими органами.

Так, О. М. Васильєв взаємодію слідчих і оперативно-розшукових дій розглядає як організацію відносин між слідчими й оперативно-розшуковими діями у перебігу розслідування, систему їх взаємодії [42, с. 182].

У свою чергу, І.П. Козаченко формулює її як засновану на законах та підзаконних актах погоджену діяльність служб процесуального, оперативно-розшукового, адміністративно-управлінського характеру із застосуванням найбільш доцільного поєднання притаманних взаємодіючим суб'єктам сил, засобів та методів [77, с. 177].

Взаємодію суб'єктів доказування розглядають ще як одну з форм організації розслідування злочинів. Це узгоджена за цілями, місцем і часом співпраця слідчого з іншими органами у межах їх компетенції, що заснована на законі, з метою повного та об'єктивного розслідування, розшуку злочинців та об'єктів, що мають значення для справи [24, с. 31].

Питання взаємодії суб'єктів кримінального процесу розглядаються й у наукових працях останніх років, в яких науковці значно розширюють змістовне навантаження взаємодії.

Аналізуючи більшість визначень, які пропонуються в юридичній літературі, можна побачити, що взаємодію однозначно трактують як

діяльність, в основу якої найбільш часто покладаються такі ознаки: узгодженість; спільність; координованість; заснованість на законах та підзаконних актах; поєднання притаманних взаємодіючим суб'єктам сил, засобів та методів; використання особливих повноважень, методів і форм, притаманних кожній із взаємодіючих сторін; керівна роль слідчого; спрямованість на виконання завдань кримінального судочинства; обов'язкова наявність декількох суб'єктів взаємодії; погодженість заходів за спільною метою, місцем, часом, методами тощо.

Втім, у практиці зустрічаються і такі види, при яких визначається тільки загальне завдання і погоджуються шляхи його виконання, а місце та час проведення відповідних дій обираються самими взаємодіючими органами. В інших випадках, навпаки, погоджуються місце або час виконання загальних завдань, а шляхи та методи розв'язання завдань обираються суб'єктами самостійно. Практиці відома достатня кількість випадків взаємодії, яка здійснюється не внаслідок заздалегідь скоординованої діяльності, і не через відповідну регламентацію її в нормативному акті, а в результаті ініціативи одного із суб'єктів взаємодії [136, с. 38].

З точки зору В.В. Пивоварова, поняття «взаємодія» становить складний вид діяльності, правильне визначення якого має не тільки теоретичне, а й велике практичне значення, оскільки дає змогу правильно класифікувати різні форми взаємодії, які мають місце між слідчим й оперативними підрозділами при розслідуванні кримінальних проваджень [134, с. 31].

Зазначені форми – це способи співробітництва, що забезпечують узгоджений характер діяльності, конкретні способи зв'язку між взаємодіючими суб'єктами, комплекси способів і прийомів, системи зв'язків і правовідносин взаємодіючих суб'єктів, системи галузево-предметних способів, прийомів виконання професійних функцій у процесі здійснення своїх повноважень на стадії досудового слідства [191, с. 13].

Водночас знову має місце певна неузгодженість щодо єдності думок стосовно поняття та змістовної частини форм взаємодії. Як вже частково

було зазначено, форми взаємодії слідчого можуть бути різними.

Вельми всебічно підійшов до цього питання В.М. Малюга, який форми взаємодії поділяє за 11 критеріями [111, с. 127-128]. Між тим, вважаємо такий підхід достатньо громіздким і підтримуємо точку зору тих авторів, які до форм взаємодії відносять лише два критерії: процесуальний та непроцесуальний (організаційно-тактичний) [35; 178].

До процесуальних форм взаємодії слідчих з іншими підрозділами на досудовому провадженні в основному відносять: взаємодію під час проведення СРД та НСРД за дорученням слідчого; взаємодію під час застосування заходів забезпечення кримінального провадження; взаємодію при оголошенні в розшук підозрюваного: до непроцесуальних – взаємний обмін інформацією; інформування про отримані відомості в односторонньому порядку; спільний аналіз отриманої інформації; планування СРД та ОРЗ; консультації; взаємодію під час реалізації матеріалів оперативно-розшукової діяльності; спільний аналіз причин і умов, що сприяють вчиненню злочину, та обговорення профілактичних заходів; спільну роботу в складі слідчо-оперативних груп; 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 у майбутньому тощо [35, с. 18].

У свою чергу, деякі вчені, окрім вказаних, відносять до основних форм взаємодії ще й такі: виконання оперативними підрозділами доручень на проведення СРД в інших районах; виконання оперативними підрозділами запитів відповідних міжнародних правоохоронних організацій та правоохоронних органів, запитів повноважних державних органів, установ та організацій щодо проведення ОРЗ; участь спеціалістів правоохоронних органів у проведенні СРД; проведення експертиз в експертних установах МВС; застосування заходів безпеки стосовно осіб, які беруть участь у

кримінальному судочинстві і проходять у кримінальному провадженні, що знаходиться у провадженні слідчого; проведення ОРЗ щодо осіб, затриманих за вчинення злочину, та осіб, взятих під варту [122, с. 154].

Дещо дискусійним є факт застосування такої форми взаємодії, як участь спеціаліста, експерта у досудовому провадженні. Так, деякі вчені відносять таку участь до непроцесуальної, інші – до процесуальної. Втім, вважаємо, якщо участь спеціаліста полягає лише у наданні усних консультацій з приводу тих чи інших питань та наданні довідкової інформації, то скоріше таку форму взаємодії слід відносити до непроцесуальної (організаційної).

Для ефективного розслідування шахрайства особливо необхідною є чітка взаємодія слідчого з оперативними підрозділами, що полягає в їх погодженій діяльності із забезпечення успішного розслідування злочинів, що здійснюється кожною зі сторін у рамках своєї компетенції властивими їй засобами і методами [179, с. 252].

Специфічною ознакою досліджуваної категорії справ є необхідність проведення ряду ОРЗ, СРД, пов'язаних із встановленням злочинця та його зв'язків, що полягають у спостереженні за об'єктом, прослуховуванні телефонних переговорів, огляді кореспонденції, знятті інформації з транспортних та електронних систем тощо.

Використання такої інформації в процесі оперативних заходів або слідчих дій дозволяє не лише підвищити якість оперативно-розшукової діяльності та кримінального процесу, але у багатьох випадках воно є єдиним способом досягнення мети кримінального провадження. Мережні інформаційні технології створюють передумови як для суттєвої зміни способів здійснення «традиційних» злочинів, так і для появи нових видів злочинної діяльності, які обумовлюють проведення звичайних та специфічних ОРЗ [22, с. 131].

Так, згідно з розділом 3 п. 1 Інструкції з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної



поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні, при веденні оперативним підрозділом оперативно-розшукової справи щодо осіб, стосовно яких є дані про участь у підготовці до вчинення злочину, підслідного слідчим органів досудового розслідування Національної поліції України, керівник оперативного підрозділу письмово звертається до керівника органу досудового розслідування про закріплення за цією ОРС слідчого для забезпечення методичного супроводження її реалізації та надання практичної допомоги оперативному підрозділу [147].

Шляхом ОРЗ або НСРД можна встановити як хронологічну послідовність обставин події, так і планування нових злочинних дій з боку шахраїв.

Як ми вже зазначали, шахрайство, пов'язане з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян здебільшого вчиняється у складі групи, діяльність якої спрямована на неодноразове вчинення злочинних дій, спрямованих на незаконне заволодіння нерухомістю. У зв'язку з цим позитивною повинна стати на практиці реалізація матеріалів ОРС щодо фіксації додаткових фактичних даних про протиправні діяння окремих осіб та груп, які засвідчують наявність в їх діях ознак злочину.

Як свідчить практика, особи, які вчиняють шахрайство стосовно об'єктів нерухомого майна громадян, ведуть постійний обмін інформацією із співучасниками, близькими особами, державними та приватними органами, які надають допомогу у реалізації злочинного умислу. В основному таке спілкування здійснюється через мобільний зв'язок. Однак нерідко співучасники з метою конспірації уникають розмов через транспортні телекомунікаційні мережі та мають зустріч в заздалегідь обумовлених місцях у заздалегідь обговорений час. Такими місцями здебільшого стають або місця великого скупчення людей (щоб в натовпі не привертати увагу), або навпаки – безлюдні об'єкти (кладовища, недобудови, «конспіративні квартири» тощо).

Іноді спілкування відбувається через телефонні стаціонарні автомати, але такі випадки є поодинокими. Як показує практика, спілкування через

електронну пошту із співучасниками відбувається також не так часто. В основному шахраї використовують транспортні телекомунікаційні мережі та електронні системи для спілкування із потерпілими з метою схиляння останнього до здійснення угоди стосовно нерухомого майна.

Вказане свідчить про важливість отримання інформації з транспортних телекомунікаційних мереж та електронних систем (даних переписки електронною поштою, відвідування певних сайтів, сторінок, створення програм, зміст розмови у ході використання певного виду зв'язку тощо).

У цьому контексті стає в нагоді взаємодія із уповноваженими підрозділів органів Національної поліції та органів безпеки, зокрема працівниками оперативно-технічного Управління, на які покладається зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж та електронних систем.

У свою чергу, керівники та працівники операторів телекомунікаційного зв'язку зобов'язані сприяти виконанню дій із зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж, вживати необхідних заходів щодо нерозголошення факту проведення таких дій та отриманої інформації, зберігати її в незмінному вигляді [97].

Як підкреслює Д.В. Безруков, підвищити рівень інформаційного забезпечення щодо протидії злочинам проти власності можна за рахунок використання: глобальних телекомунікаційних мереж; багатофункціональних систем реєстрації документування, зберігання і відтворення мовленнєвої інформації і зображень телефонними (аналоговими, цифровими), радіо-, відео- та іншими каналами зв'язку; нових сервісів стільникових операторів (місце розташування абонента за номером стільника); геолокаційних Інтернет-телекомунікаційних сервісів («FourSquare»); соціальних мереж; веб-камер; мобільних систем безпеки (3rd-i) тощо [22, с. 11].

У зв'язку із підготовкою, вчиненням та приховуванням низки шахрайств у сфері нерухомості через використання електронно-обчислювальних машин, систем та комп'ютерних мереж і мереж

електрозв'язку зростає роль взаємодії із Департаментом кіберполіції Національної поліції України. Через низку функціональних обов'язків вказана служба вживає передбачених чинним законодавством заходів зі збирання й узагальнення інформації, що становить оперативний інтерес, у тому числі об'єктів сфери телекомунікацій, інтернет-послуг, банківських установ і платіжних систем з метою попередження, виявлення та припинення кримінальних правопорушень [151].

Отже, взаємодія слідчого з оперативними підрозділами здебільшого відбувається під час проведення СРД та НРСД як за дорученням слідчого, так і в рамках реалізації матеріалів оперативно-розшукової діяльності.

Між тим, інші види взаємодії між слідчим та оперативними підрозділами у справах щодо шахрайств, вчинених стосовно об'єктів нерухомого майна, також мають місце. Так, взаємний обмін інформацією та спільний її аналіз спостерігається у 85 % випадків; спільне планування СРД та ОРЗ – у 75 %; надання допомоги при виконанні заходів забезпечення кримінального провадження (привід, затримання тощо) – у 95 %; надання допомоги при оголошенні особи у розшук (якщо є в цьому необхідність).

Достатньо низьким є показник взаємодії у вигляді спільного аналізу причин і умов, що сприяють вчиненню злочину, та обговорення профілактичних заходів – 15 %, що свідчить про спрямовування всіх зусиль на розкриття та розслідування фактів, які вже відбулися.

На нашу думку, найбільш ефективною й оптимальною формою взаємодії в рамках розслідуваного провадження є також спільна робота в складі слідчо-оперативної групи. Особливу актуальність такий вид взаємодії набуває при розслідуванні шахрайств, вчинених групою осіб або організованим злочинним угрупованням.

Необхідність колективних зусиль слідчого та оперативних служб у розслідуванні злочинів, вчинених кримінальним організованим угрупованням, обумовлюється самою природою організованої злочинності [126, с. 271].

За даними Д.П. Письменного та В.М. Федченко, створення та діяльність СОГ пов'язано, по-перше, із складністю кримінальної справи, тобто з великою кількістю епізодів злочинних діянь та версій, які необхідно перевірити; по-друге, з великою кількістю осіб, які притягуються у справі до кримінальної відповідальності, або коли ці злочини скоєні в різних місцях, іноді віддалених одне від одного, що (у всіх випадках) не дозволяє слідчому закінчити розслідування у справі у встановлений законом термін; по-третє, з великим обсягом справи, тобто коли для повного та всебічного дослідження всіх її обставин необхідне провадження слідчих дій, виконати які один слідчий в установлені законом строки явно не в змозі; по-четверте, з особливим значенням справи і необхідністю закінчення у ній розслідування у якомога коротший строк; по-п'яте, необхідністю провадження слідчих дій одночасно у декількох місцях. І останнє, складністю справи і великого обсягу роботи, яку необхідно виконати [135; с. 23].

Прикладом ефективної діяльності СОГ в рамках розслідування шахрайства, вчиненого організованим злочинним угрупованням, може слугувати такий випадок. Так, злочинці розгорнули достатньо активну діяльність, спрямовану на заволодіння нерухомим майном громадян, які тимчасово покинули свої домівки через виїзд закордон. Інформацію про відсутність власників такої нерухомості організованій групі надавали представники ЖЕКів (ОСББ), сусіди або родичі (шляхом входження у їх довіру або за винагороду). Від останніх шахраї отримували ключі від житла (які на всяк випадок залишали володільці житла) та підробляли документи, необхідні для продажу нерухомого майна. У деяких випадках шахраї навіть виявляли у житлі потерпілого (у сейфі, шафі) оригінали таких документів. Від імені власника житла (із застосуванням високоякісних засобів маскування) здійснювалася угода щодо купівлі-продажу житла, яке перепродавалося декілька разів. Злочини вчинялися членами організованого злочинного угруповання на території декількох міст. Відповідно, для розслідування даного кримінального провадження було створено слідчо-

оперативну групу, за результатами діяльності якої було проведено успішну тактичну операцію, внаслідок якої затримано всіх учасників угруповання, серед яких виявилися навіть нотаріуси [173].

Хоча відсоток раніше засуджених за вчинення шахрайства у сфері нерухомості є невеликим, актуальним залишається питання щодо взаємодії слідчого та суб'єктів, які здійснюють виконання покарань. Така взаємодія може здійснюватися у вигляді отримання інформації про самого злочинця, котрий раніше був засуджений, та коло його спілкування (шляхом вивчення особової справи, бесід із оперативним складом установи виконання покарань). Крім того, у місцях позбавлення волі можуть знаходитися особи, які володіють інформацією про факт вчинення шахрайства стосовно об'єкта нерухомості та готові таку інформацію надати слідчому для встановлення особи, яка приховується від слідства та суду, та її викриття. Між тим, як показало опитування практичних працівників, які мають досвід розкриття та розслідування шахрайств у сфері нерухомості, після підпорядкування установ виконання покарань Міністерству юстиції рівень такої взаємодії суттєво погіршився.

Враховуючи норми сучасного кримінального процесуального законодавства, слід наголосити, що з уведенням у дію положень процесуального керівництва збільшилася низка питань, які слідчий та прокурор повинні вирішувати разом, а отже процесуально взаємодіяти між собою. Процесуальною взаємодією є відносини, які виникають у процесі застосування кримінальних процесуальних норм, що визначають засади і порядок співробітництва [45, с. 25].

Між тим, слід погодитися з О.В. Бауліним, що сучасні проблеми реалізації гарантій захисту права власності Українського народу обумовлені відсутністю налагодженої взаємодії слідчих і прокурорів, які здійснюють процесуальне керівництво досудовим розслідуванням, та слідчих суддів [19, с. 77].

Як показав аналіз юридичної літератури, вказана форма взаємодії у деяких дослідженнях оминається увагою. Між тим, останнім часом з'явилася

певна кількість досліджень у цьому напрямку. Так, М.Ю. Ангеленюк, досліджуючи питання взаємодії слідчого та прокурора під час досудового розслідування, зазначає, що найбільше уваги потребують процесуальні рішення, що ухвалені слідчим і погоджуються прокурором як процесуальним керівником у кримінальному провадженні, зокрема рішення щодо повідомлення особі про підозру та обрання запобіжного заходу, як такі, що потребують максимальної оперативності під час їх організації та виконання. Щодо взаємодії між прокурором і слідчим на етапах початку та закінчення досудового розслідування, ці питання вирішуються за допомогою системи Єдиного реєстру досудових розслідувань (ЄРДР). Відповідно, оперативність зазначених дій залежить безпосередньо від рівня та якості взаємодії між слідчим і прокурором. Створивши офіційну автоматизовану систему документообігу між слідчим відділом і прокуратурою, можна суттєво скоротити час, витрачений на організаційні моменти та на погодження вказаних спільних документів [10, с. 245-246].

Так, М. Бортун розглядає взаємодію слідчого, прокурора та слідчого судді у кримінальному провадженні на прикладі застосування заходів забезпечення кримінального провадження під час досудового розслідування. Зокрема, під час розгляду питання про застосування заходів забезпечення кримінального провадження сторони кримінального провадження повинні надати слідчому судді або суду докази наявності обставин, на які вони посилаються. Для того, щоб слідчий суддя розглянув клопотання слідчого, прокурора у передбачені законом строки, слід вміти апелювати наданими доказами. Слідчий, прокурор повинен обґрунтувати перед слідчим суддею необхідність та наявність законних підстав для проведення СРД чи застосування заходів забезпечення кримінального провадження, нормативну базу, на основі якої ним було прийнято рішення, наявність допустимих ризиків, які можуть настати при відхиленні клопотання слідчого і прокурора про надання дозволу на проведення зазначених дій чи застосування цих заходів [38, с. 99].

У деяких наукових працях розглядається також взаємодія суду, прокурора та інших учасників кримінального провадження при прийнятті рішення про закриття кримінального провадження зі звільненням обвинуваченого від кримінальної відповідальності [76, с. 5].

Ефективне розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян неможливе й без участі спеціалістів. Втім, оскільки специфіка розслідування даного злочину обумовлює необхідність якомога ширшого залучення спеціалістів, проведення експертних досліджень, такій формі взаємодії приділимо особливу увагу у підрозділі 3.3.

Як зазначає Ю.В. Стеценко, ситуацію пасивного очікування отримання корисної інформації щодо об'єкта розшуку, позитивна зміна якої досить часто є випадковою, можна в багатьох випадках замінити на активні дії слідчого із використанням комунікативної взаємодії з населенням, із залученням до цього різних ЗМІ [169, с. 103-104].

Вивчення кримінальних проваджень, проведене опитування практичних працівників, які мають досвід розкриття та розслідування шахрайств у сфері нерухомості, свідчить, що взаємодія при розслідуванні таких злочинів відбувається ще й з установами, підприємствами, організаціями, діяльність яких пов'язана із видачею документів для здійснення правочину із нерухомістю, безпосереднім супроводженням угод щодо нерухомості тощо.

Взаємодія слідчого із вказаними структурами, маючи на меті виявлення і фіксацію доказової інформації, а також з'ясування механізму вчиненого шахрайства, реалізується в таких основних формах, як витребування відомостей (92 % звернень), отримання усних консультацій фахівця (85 % звернень), а також участь останнього в слідчих діях (35 % фактів).

Важливе значення має взаємодія слідчого з органами та установами Міністерства юстиції України, які 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 у 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 [143].

Слід зазначити, що всі нотаріальні дії, вчинені нотаріусом, реєструються в реєстрі, з якого він може надати виписки. Такі виписки вимагаються запитами в випадках, коли необхідно встановити сам факт оформлення документів у нотаріуса на відчуження житлового приміщення. Запитом також можуть бути отримані копії документів із спадкових справ і номенклатури нотаріальних документів, коли відсутня необхідність у вилученні їх оригіналів.

Як показує практика, нерідко шахраї здійснюють розрахунки внаслідок здійснення угоди (або отримують завдаток) не готівкою, а через банківські установи, у тому числі 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.

Хоча інформація про операції, рахунки та вклади клієнта і захищається банківською таємницею, між тим у ст. 62 Закону України «Про банки та банківську діяльність» передбачається порядок розкриття інформації у випадках, передбачених законом, на письмову вимогу деяких органів, у тому числі органів Національної поліції [140].



Ми вже розглядали випадки, коли шахраї вживають заходи для зняття з обліку за місцем проживання власника відчужуваного житла і осіб, які спільно з ним проживають. Для цього в органи державної міграційної служби шахраї надають нотаріально завірену заяву про зняття таких осіб з обліку за місцем проживання. Часто представники міграційної служби вимагають також і відповідну заяву від того, хто звернувся з проханням зняти громадянина з обліку, та копії документів, що посвідчують особу. Отримання копій таких заяв доповнить коло причетних до скоєння злочину осіб та надасть можливість більш повно відобразити картину шахрайства.

Інформацію про власника нерухомості, кількість зареєстрованих осіб, наявність заборгованостей за комунальними платежами тощо можуть надати представники ЖЕКу та ОСББ. Крім того, вони можуть володіти інформацією про осіб, які активно цікавилися об'єктом нерухомості, що у результаті було незаконно відчужено.

Нерідко шахраї звертаються із вимогою надати довідку про склад сім'ї, довідку про заборгованість тощо. Це викликано тим, що часто потерпілими у даному виді шахрайства виступають малозабезпечені верстви населення, які мають борги за комунальними платежами. При цьому як один зі способів обману шахраями використовується переконання потерпілих в тому, що якщо останні не продадуть або не здійснять обмін житла на менш комфортне, воно буде відібрано через суд за борги. Далі, отримавши довіреність на продаж або обмін житла, шахраї оплачують по ньому борги і продають, використовуючи отримані гроші на особисті потреби. Так, Б., вводячи таким чином потерпілих в оману, спільно з іншими особами продавав їх квартири, сплачував борг і, не маючи наміру розраховуватися з потерпілими, перевозив їх у непридатне для проживання житло в сільській місцевості [174].

Взаємодія слідчого із ріелторськими агентствами полягає як в отриманні консультативної допомоги про особливості їх діяльності, відносини із клієнтами тощо, так й інформації про працівника, який супроводжував угоду щодо відчуження об'єкта нерухомості.

Отже, інформація, отримана від осіб, які супроводжували угоду щодо нерухомості або мають опосередковане відношення до цього, є важливою для з'ясування порядку здійснення правочину, змістовної частини дій всіх учасників та виокремлення злочинних проявів у діях певних суб'єктів. Крім того, дані особи можуть надати вичерпну інформацію про зовнішні ознаки шахрая, допоможуть скласти його фотокомпозиційний портрет, що дозволить затримати таку особу та пред'явити для впізнання.

Важливими для встановлення об'єктивної істини та викриття злочинця є також отримання копій та оригіналів документів, які надавалися шахраями у вказані установи, підприємства та організації. В них можуть міститися зразки підписів та почерку шахрая, які підлягають почеркознавчому дослідженню. Крім того, огляд кожного з документів та аналіз змістовної частини надасть змогу ще докладніше з'ясувати механізм вчинення злочину.

Отже, ефективність розслідування конкретного кримінального провадження за фактом шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян багато в чому залежить від грамотно організованої, скоординованої взаємодії слідчого з оперативними підрозділами та іншими учасниками кримінального процесу. Однак організаційне і правове забезпечення взаємодії поки є недосконалим і не відповідає повною мірою потребам практики розслідування злочинів даної категорії. Задля вирішення цієї проблеми необхідно задіювати максимальний обсяг сил та засобів, використовувати всі можливі види та форми взаємодії.

## РОЗДІЛ 3

### ТАКТИКА ПРОВЕДЕННЯ ОКРЕМИХ СЛІДЧИХ (РОЗШУКОВИХ) ТА ПРОЦЕСУАЛЬНИХ ДІЙ

#### **3.1. Провадження окремих слідчих (розшукових) дій, спрямованих на отримання інформації з особистісних джерел**

Вирішення завдань кримінального судочинства у стадії досудового розслідування полягає не лише у неухильному дотриманні процесуального порядку, але й у правильній організації проведення слідчих (розшукових) дій, за допомогою яких одержується необхідний обсяг доказової інформації.

Одним із напрямків класифікації слідчих (розшукових) дій є їх класифікація за джерелами отримання фактичних даних. Зокрема, М.В. Салтевський такі джерела поділяє на три групи, а саме:

- 1) отримання інформації від людей шляхом проведення допитів, пред'явлення для впізнання;
- 2) отримання інформації від речей шляхом проведення огляду, освідчування, обшуку, ексгумації;
- 3) отримання інформації зі змішаних джерел шляхом проведення судової експертизи, слідчого експерименту [166, с. 53].

З метою отримання інформації від певного виду джерел у ході розслідування злочину, в тому числі і шахрайств у сфері нерухомості, бажано й правильно обрати тактику провадження тих чи інших слідчих (розшукових) дій.

Враховуючи особливість розслідування шахрайств, пов'язаних із відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, доцільно розглянути не всі зазначені слідчі (розшукові) та процесуальні дії, а лише ті які мають певну специфіку.

При розслідуванні шахрайств, пов'язаних з відчуженням об'єктів

нерухомого майна громадян, першочерговою слідчою дією (розшуковою) є допит заявника (потерпілого), допит свідків та допит підозрюваного.

Важливість цієї слідчої 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.

Як зазначає В.О. Коновалова, допит є однією з найскладніших слідчих (розшукових) дій ще й у зв'язку з тим, що допитувані особи мають різний соціальний і професійний статус, різні особливості психіки й мотивацію своєї поведінки, що зумовлює характер спілкування, тактику проведення допиту. При цьому значна роль належить знанню закономірностей формування їх показань, що пояснюється особливостями сприйняття, запам'ятовування, відтворення, оцінювання одержаної у процесі допиту інформації, й використання її в тактичних цілях [83, с. 3].

Під час допиту використовують різноманітні тактичні прийоми, зокрема: відповідну постановку тих чи інших запитань, пред'явлення речових і письмових доказів, оголошення показань інших осіб, допит на місці події, роз'яснення суті наслідків вчиненого злочину, переконання у необхідності надання допомоги розслідуванню, звернення до позитивних якостей особи тощо. Система тактичних прийомів допиту виокремлює такі, що мають на меті: встановлення психологічного контакту з допитуваним; спонукання до давання правдивих показань; уточнення свідчень і усунення в них суперечностей; актуалізацію забутого в пам'яті допитуваного; викриття неправди; усунення неточностей у випадку добросовісної помилки [57, с. 15-16].

Як підкреслює М.І. Порубов, знання у сфері психології дозволяють слідчому розібратися в поведінці підозрюваного чи лжесвідка, який приховує правду, обрати тактичні прийоми, які допоможуть встановити цілі і мотиви злочину, встановити чинники, що заважають допитуваному розповісти правду; визначити оптимальну лінію поведінки щодо допитуваного

[137, с. 30].

На важливість психології під час допиту вказують й роботи О.М. Васильєва, Л.М. Карнєєвої [43], В.А. Журавля [66], В.О. Образцова [123], В.В. Тіщенко [183] та інших, які зробили вагомий внесок в методіку розслідування злочинів й в організацію і тактику проведення допитів.

Вагоме значення допит має і при розслідуванні шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян, про що свідчать результати узагальнення матеріалів судово-слідчої практики, згідно з якими допит підозрюваного проводився у 100% проваджень, допит свідків – у 100 %, допит потерпілих – у 100 %. Окрім того, за результатами анкетування слідчих Національної поліції України різних областей, допит як слідча (розшукова) дія проводиться у 100% випадків, оскільки завдяки йому формується достатня доказова база, що дозволяє спланувати подальші процесуальні дії.

Так, працівники Національної поліції показали, що допит дозволяє вчасно 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 у кримінальному провадженні (69 %).

На перший погляд, проведення допиту не становить особливих труднощів. Однак варто погодитися із твердженням про те, що ця легкість лише удавана, оскільки допитувані далеко не завжди дають правдиві, повні й об'єктивні свідчення, тому досягти бажаного результату вдається після тривалого процесу спілкування з допитуваним, використовуючи при цьому певний комплекс тактичних прийомів. Крім цього, слідчий повинен визначити коло обставин предмета допита, а саме: обставини, пов'язані з самою подією злочину (час, місце, спосіб, наслідки тощо); обставини, які встановлюють чи спростовують винність конкретних осіб та мотиви їх дій, що впливають на ступінь та характер відповідальності обвинуваченого; обставини, які відносяться до характеру та розміру шкоди, завданої

злочином, тощо [2, с. 599].

Слід зазначити, що успіх допиту цілком залежить від якісної підготовки до нього.

На нашу думку, формування підготовчого етапу до планування допиту слідчим повинно містити аспекти, які мають значення для слідства, а саме: з'ясування специфіки справи, особливо питань, що стосуються порядку та правової регламентації правочинів у сфері нерухомості та етапів реалізації злочинних замислів при цьому; визначення обставин, які потребують уточнення, зокрема: а) відомості про особу потерпілого, підозрюваного; б) характер порушених прав; в) засоби, що використовувалися злочинцем при скоєнні злочину; підготовка доказів або інших матеріалів для пред'явлення тощо.

Специфікою підготовки до допиту у справах щодо шахрайства у сфері приватного житла є те, що у слідчого виникає необхідність ознайомлення з низкою документів, використаних під час вчинення злочину даної категорії, та відбору серед них тих, що можуть застосовуватися під час провадження допиту. З метою з'ясування картини злочину в цілому слідчий повинен вивчити матеріали кримінального провадження та уважно проаналізувати зміст документів, які відображають факт укладення угоди щодо відчуження житла. У зв'язку з цим слідчому необхідно звернутися до процедури укладення угоди щодо відчуження житла та її правової регламентації. 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, в чому вони полягають; які особи їх вчинили, коли і в якому місці; які нормативні акти, що регулюють порядок здійснення правочинів щодо житла, порушувалися тощо. Для вирішення вказаних питань вже на стадії підготовки до допиту щодо злочинів вказаної категорії необхідно залучити спеціалістів у сфері обігу житла. Вони можуть допомогти правильно оцінити докази, роз'яснити факти, що мають значення для справи, скласти приблизний перелік питань, які необхідно з'ясувати у

ході допиту.

Безсумнівно, найбільш детальну інформацію про шахрайство та осіб, які його вчинили, може надати такий суб'єкт кримінального процесу, як потерпілий. Він може пояснити певні факти щодо незаконних дій щодо нерухомого майна, спосіб поведінки учасників угоди тощо.

У першому розділу всі способи шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян ми звели у чотири групи. Не відходячи від запропонованого підходу та на підставі вивчення кримінальних проваджень, зазначимо, що потерпілими в основному виступають: 1) власник нерухомості, без відома якого було вчинено угоду; 2) власник-продавець, який став потерпілим через певні обставини; 3) покупець нерухомості; 4) спадкоємці нерухомості померлої особи; 5) держава. В деяких випадках потерпілим може стати і наймач житла.

Як правило, допит потерпілого проводиться у безконфліктній ситуації, а показання останнього є достатньо достовірними. Тому найважливішим завданням слідчого на цій стадії є створення сприятливої психологічної атмосфери.

Для встановлення психологічного контакту В.Г. Лукашевич пропонує у ході допиту застосовувати такі прийоми: 1) створювати належну обстановку допиту та допит наодинці; 2) демонструвати доброзичливість і неупереджене ставлення до допитуваного; 3) проводити попередню бесіду на сторонню тему і слухати до кінця; 4) звертатися до логічного мислення та роз'яснювати цілі і завдання допиту; 5) створювати обстановку, що збуджує інтерес до допиту та його результатів [104, с. 161].

Отже, слідчий повинен схилити до себе допитуваного своїм довірливим ставленням до нього.

Специфіку допиту потерпілого визначає предмет даної слідчої дії, що залежить не тільки від процесуального становища допитуваного та інформації, якою він володіє, а й від способу вчинення шахрайства і характеру слідчої ситуації.

Пропонуємо зупинитися не на загальних питаннях, що відносяться до предмета доказування, а на специфічних, що стосуються особливостей шахрайства, вчиненого стосовно об'єктів нерухомого майна громадян. Вказана схема використовуватиметься нами й при визначенні кола питань при допиті інших учасників.

У випадку, коли потерпілим є власник нерухомості, слід з'ясувати:

– питання, які стосуються статусу нерухомості та власників: що собою становить нерухомість, щодо якої вчинено шахрайство; чи було нерухоме майно потерпілого приватизовано; за яких обставин потерпілий став власником даного житла (отримав у спадкування, прибав через укладання угоди купівлі-продажу тощо); чи була заборгованість за комунальними виплатами; наявність співвласників та їх попереднє ставлення до здійснення угоди, чи зареєстровані вони у житлі; причини продажу житла, чи не було осіб, які намагалися схилити до продажу, як виглядали, що при собі мали;

– питання щодо обставин здійснення правочину: де відбувся правочин, якими є ознаки обстановки, в якій здійснювалася угода, хто виступив ініціатором, чи угода посвідчувалася саме у цьому місці; хто ще був біля потерпілого, як виглядали ці особи, чи не залишили вони свої координати (копії документів, записи телефонів, написані вручну, тощо); скільки грошей повинен був отримати потерпілий згідно із домовленостями і скільки отримав; яке житло йому обіцялося (у разі обміну); як виглядала особа, яка посвідчувала правочин, чи не пред'являла документи, що посвідчують особу, чи не виникло у потерпілого підозри щодо цієї особи, що цьому сприяло; чи брав участь у здійсненні правочину ріелтор, чи знайомі вони були до здійснення угоди і хто його йому порекомендував; чи оформлялася довіреність на продаж житлового приміщення; якщо так, то де, коли і якими є інші обставини оформлення; хто саме отримав гроші за угодою; чи була передача грошей документально оформлена; чи не було фактів, які викликали підозру; інші обставини угоди.

З метою отримання інформації про особу злочинця у потерпілого



необхідно з'ясувати такі питання: коли, за яких обставин потерпілий познайомився з шахраєм; чи був знайомий він із шахраєм раніше, які були відносини; якщо потерпілий не був раніше знайомий із шахраєм, то якими є зовнішні ознаки цієї особи, чи є факти, що дозволять встановити цю особу (можливо, шахраї спілкувалися між собою і викрили себе певною інформацією); хто знав про продаж житлового приміщення; в які ріелторські агентства звертався потерпілий, хто йому рекомендував їх, де було розміщено оголошення, хто звертався з приводу придбання нерухомості; чи не передавав потерпілий якихось документів, що посвідчують його особистість, ідентифікаційний код, документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно; хто проводив попередній перегляд нерухомого майна, чи був потерпілий присутній при цьому, чи були свідки, які спілкувалися із «покупцями нерухомого майна»; у кого були ключі від квартири, окрім потерпілого; хто конкретно був присутній під час укладання угоди; якщо умовою угоди було надання іншого приміщення, чи не вивозили потерпілого для попереднього показу цього житла.

Питаннями, спрямованими на встановлення корисливого мотиву у шахрая, є такі: чи був переданий аванс за житлове приміщення; якщо так, то кому, в якій сумі і як це було оформлено; як, кому і де передавалися гроші за житло, відразу або частинами; як передачу грошей було оформлено; чи вселився потерпілий відразу після передачі грошей і підписання договору за угодою в придбане житло, якщо ні, то з яких причин; коли потерпілий зрозумів, що стосовно нього були вчинені шахрайські дії, і в чому вони полягали.

Щоб спрямувати розслідування в бік встановлення шахраїв та можливих свідків, у потерпілого необхідно з'ясувати: до кого, за яких обставин потерпілий звернувся для придбання житла, яким чином відбувалося спілкування; хто показував потерпілому житлове приміщення до угоди і кому передавався аванс; хто був присутній при оформленні документів за угодою, чи пред'являлися документи, що посвідчують особу,

документи на нерухомість, як ці особи спілкувалися між собою, яка поведінка викликала підозру тощо.

Слід зауважити, що останнім часом зростає попит на оренду житла, що можна пояснити постійним переміщенням громадян України у пошуках роботи та відсутністю у великої кількості населення власного житла. Це зумовлює вчинення шахрайських дій при оренді житла.

Якщо особа стала потерпілим як наймач житла, у неї слід з'ясувати: у зв'язку з чим, для яких цілей вона планувала орендувати житло; чи зверталася в ріелторські агентства для пошуку житла, чи укладався договір на надання послуг, який відсоток передбачався для ріелтора; якщо не звертався до ріелторів, то яким чином дізнався про здачу житла; якщо житлове приміщення було знайдено через оголошення в газеті, то яке її найменування, дата, чи збереглося воно; якщо житлове приміщення знайдено за допомогою Інтернету, то коли і через який сайт, яким чином велася переписка, який номер телефону вказано в оголошенні, чи дзвонив потерпілий на цей номер; яка вказувалася адреса, де знаходилося житло, яке підлягало оренді, що собою уявляло, чи відбувся попередній його показ; чи складався договір найму; якщо складався, то де і ким саме, які його умови; чи були передані власником житла ключі від об'єкта нерухомості (квартири, будинку, кімнати); яким чином потерпілий розрахувався з ріелтором за надані послуги, як це документально було оформлено; чи пред'являлися особою, що здавала житло, паспорт, а також документи на житло; на чие ім'я було оформлено житлове приміщення, чи стверджувала ця особа, що вона є власником нерухомості; хто був присутній при передачі грошей, які ознаки цих осіб, чи не надали вони номерів телефону і чи не було дзвінків на ці номери; хто отримав гроші за цим договором і в якій сумі, як передача грошей була оформлена; за яких обставин потерпілий дізнався, що житло належить іншій людині.

Наведений перелік не є остаточним, і коло питань може змінюватися залежно від зміни ситуації, встановлення нових обставин у ході допиту.

Важливе місце в матеріалах кримінальних проваджень даної категорії

відводиться й показанням свідків. Їх повнота і правдивість залежать від вирішення таких тактичних завдань, що повинно враховуватись слідчим:

- а) правильне визначення кола осіб, які володіють інформацією, що має значення для розслідування;
- б) визначення можливої зацікавленості свідків у тих або інших результатах розслідування чи залежності від осіб, які зацікавлені в цьому;
- в) нейтралізації чинників, які негативно впливають на поведінку під час допиту (відмова, ухилення від дачі показань, неправдиві показання);
- г) врахування соціальних та психологічних особливостей допитуваного;
- д) вжиття заходів, спрямованих на попередження подальшої відмови від даних правдивих показань [48, с. 220].

Тактичні і психологічні особливості допиту свідків в основному схожі з допитом потерпілого, відмінність може бути тільки у визначенні кола обставин, які підлягають встановленню. Зазначених суб'єктів можна допитувати про факти, які стосуються справи, а також про особу підозрюваного та потерпілого.

Висловлюємо солідарність з тими ученими, які зазначають, що найбільш доцільним є підхід, згідно з яким має місце групування всіх осіб, допитуваних як свідків, з урахуванням їх можливої поінформованості про подію, причетності до неї [28].

Оскільки проведення допиту свідків у категорії злочинів, що досліджуються, має свої особливості, перед початком проведення допиту слідчому необхідно:

- 1) вивчити особу допитуваного, його соціальний статус, відношення до даного факту, рівень інтелектуального розвитку та інші характеристики, які визначають характер спілкування під час допиту;
- 2) ознайомитися зі спеціальною літературою, що стосується предмета допиту;
- 3) приділити увагу пізнанням у сфері здійснення операцій із нерухомістю, правового режиму функціонування ринку житла, засобів захисту зловживань у цій сфері;
- 4) отримати кваліфіковані консультації відповідних спеціалістів даного напрямку;
- 5) ознайомитися з результатами проведених слідчих (розшукових) дій, з висновками експерта, документами,

речовими доказами тощо.

Необхідно враховувати, що свідками цієї категорії справ часто є особи з вищою або спеціальною освітою, достатньо високим інтелектом, які досконало володіють специфічною термінологією, часто не зовсім зрозумілою фахівцям-правоохоронцям. У зв'язку з цим слідчому необхідно деталізувати покази особи, яка допитується, постановкою уточнюючих запитань, що розкривають зміст тих чи інших термінів та визначень, які вживає даний суб'єкт. При описанні конфігурацій схем руху інформації можуть виявитись дуже корисними рукописні схеми, які складає та додає до протоколу особа, що піддається допиту [62, с. 314].

З метою оптимізації діяльності слідчого щодо визначення кола осіб, які володіють криміналістично значущою інформацією, під час розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян, можна сформулювати дві групи свідків, залежно від їх ставлення до здійснення угоди:

1) особи, які стали свідками в силу тих чи інших обставин і які не мають безпосереднього відношення до здійснення угоди (28 %);

2) особи, чия професійна діяльність безпосередньо пов'язана з обігом нерухомості (72 %).

На нашу думку, запропонований поділ допоможе визначити послідовність допиту того чи іншого свідка, виходячи з ситуації, що склалася у справі, та сприятиме визначенню правильної лінії поведінки.

Як показав аналіз кримінальних проваджень (справ), до першої групи свідків у справах щодо шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян можна віднести таких осіб: 1) знайомі та родичі потерпілого (80 %); 2) знайомі та родичі підозрюваного (55 %); 3) особи, які випадково стали свідками події (знаходилися у нотаріальній конторі, в банківській установі, чули розмову між шахраєм та потерпілим тощо) (43%).

Зазвичай допит родичів і знайомих потерпілого відбувається в умовах безконфліктної ситуації, оскільки вказана категорія осіб без побоювань висловлює відомі їм факти, розуміючи, що не причетна до вчинення злочину.

Предметом допиту цих осіб можуть бути такі питання: в яких стосунках вони з потерпілим, ким один одному приходяться; як характеризується потерпілий на роботі, вдома, у суспільстві; чи не належить об'єкт нерухомого майна на правах спільної власності з допитуваним родичем; чи не є родич спадкоємцем частки нерухомого майна, яким злочинці заволоділи шахрайським шляхом; чи не повідомляв йому потерпілий про втрату будь-яких документів; хто мав доступ до об'єкта нерухомості (квартири, будинку, кімнати тощо); чи відомо, де потерпілий зберігав правостановлюючі документи і хто про це міг знати; яким є коло осіб, які проживають на території об'єкта, щодо якого вчинено шахрайські дії; чи входило у плани потерпілого продавати нерухомість, коли і в який спосіб; які факти та з яких джерел стали відомі свідку про здійснення угоди та вчинення шахрайських дій.

Загалом, допит такої категорії свідків зводиться до встановлення фактів, які відомі про потерпілого, інших свідків, підозрюваного, процес укладання угоди і вчинення шахрайських дій при цьому.

По-іншому складається ситуація, якщо йдеться про родичів підозрюваного. При їх допиті слідчий не повинен розраховувати на об'єктивність і відвертість показань останніх, оскільки вони не зацікавлені у викритті підозрюваної особи. Проте такий допит необхідний для вивчення особистості підозрюваного (обвинуваченого), його характеристики та поведінки у суспільстві, а також для перевірки алібі.

Не слід забувати про положення ст. 63 Конституції України, згідно з яким особа має право не надавати показань щодо себе та своїх близьких. Якщо така ситуація трапилася, слідчий повинен пояснити, що ніяким чином його показання не нашкодять підозрюваному й у будь-якому випадку істина буде встановлена.

Великий відсоток свідків припадає саме на другу групу і складає 72 % від допитаних свідків.

До таких відносяться: 1) ріелтори; 2) нотаріуси; 3) добросовісні покупці

житла; 4) працівники житлово-експлуатаційної організації, в тому числі й ОСМБ; 5) працівники органу опіки та піклування; 6) працівники установ виконання покарань; 7) правоохоронні органи; 8) працівники державної міграційної служби та інші особи, які мають відношення до супроводження угод з нерухомістю.

Слід зауважити, що вказані особи є цілком досвідченими в питаннях, що стосуються процедури реєстрації права власності житла, його приватизації, оформлення необхідних для цього документів тощо. Аналіз вивчення протоколів допитів вказаних осіб свідчить, що в основному дана категорія осіб допитується стосовно обставин укладання угоди (46 %); у 67 % слідчий допитував їх ще з приводу спеціальних питань щодо правової регламентації та особливостей здійснення операцій із нерухомістю.

Анкетування осіб, які мають відношення до розкриття та розслідування шахрайств у сфері нерухомості, показало, що допит осіб, які є фахівцями у порядку функціонування обігу житла, зумовлюється необхідністю: розуміння режиму правового регулювання угод з нерухомістю; порядку проведення процедур купівлі-продажу, дарування, спадкування тощо; знання специфіки оформлення угод, норм сімейного, житлового, цивільного, земельного, податкового тощо законодавства.

Як ми вже раніше зазначали, шахрайства у сфері обігу житла у 37,3 % вчиняються особами, які працюють в організаціях, які здійснюють пошук житла для купівлі-продажу, оренди (ріелторські фірми), оформлюють та супроводжують угоди, пов'язані зі здійсненням правочинів щодо нерухомості. Найчастіше фігурують як співучасники ріелтори (мали відношення до вчинення шахрайства у 18 % випадків); працівники соціальних служб – 3,5 %; 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 мали відношення до шахрайства.

З метою встановлення відношення нотаріуса до події його необхідно докладно допитати за обставинами укладення угоди. Слід з'ясувати: чи звертався хто за дублікатом правовстановлюючого документа як власник, який втратив оригінал; чи перевірів нотаріус паспортні дані цієї особи і який вигляд мала ця особа; хто звертався за довідкою про відсутність заборони на відчуження житла, які документи при цьому були надані. 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 та штампів. Разом з тим слідчому необхідно 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; в якому стані були продавець і покупець; чи був присутній ще хтось при укладенні угоди, хто саме і які прикмети цієї особи; чи не виникло у нотаріуса сумнівів щодо фіктивності документів та 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, в результаті чого підписують інший договір.

В першу чергу, слідчий повинен встановити законність діяльності суб'єктів в цілому, а також дій, які супроводжували угоду.

До питань, які підлягають встановленню, відносяться й обставини, що стосуються службової діяльності нотаріуса: стаж його роботи, особи, які з ним співпрацюють і мають відношення до баз даних, документів. Існують випадки, коли помічники нотаріуса, стажери від імені нотаріуса посвідчують угоду.

Не слід оминати увагою й встановлення обставин самої угоди: 1) місце

та час проведення угоди, чи відповідають вони установчим документам; 2) які документи підписувалися учасниками угоди; 3) яким чином відбулася передача грошей; 4) хто здійснював розрахунки; 5) як нотаріус може пояснити складання підроблених документів від його імені; 6) хто був присутній при підписанні документів та передачі грошей, яка роль кожного, чи був нотаріус раніше знайомий з цими особами тощо.

Допит суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав на нерухомість, в основному стосується умов, підстав та процедури проведення реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень йа обставин внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Необхідно з'ясувати, хто саме супроводжував реєстрацію права на нерухоме майно; які документи при цьому надавалися і чи перевірялися ці документи працівником реєстраційної служби; чи перевірялася за базою даних наявність заборон на відчуження об'єкта нерухомості; хто був присутнім при реєстрації права на нерухоме майно; чи не було сумнівів у справжності наданих для реєстрації документів і в чому ці сумніви полягали.

Під час допиту працівників ЖЕКу або об'єднання співвласників багатопверхових будинків (ОСББ), слідчий повинен з'ясувати такі питання: 1) як характеризується власник житла, який став потерпілим від шахрайства, який статус має житло; 2) хто намагався отримати інформацію про об'єкт нерухомого майна та його власника, якими є зовнішні ознаки цієї особи і чи не пред'являла вона якихось документів, не записувала власноруч номери телефону або іншу інформацію; 3) чи не надавалася довідка про склад сім'ї, якими є обставини такої видачі; 4) якою була заборгованість за комунальними платежами, як давно існувала і чи не погашав останнім часом її хтось.

У працівників виконкомів з'ясовуються питання щодо процесу приватизації або видачі приватизаційних документів. У представників органів опіки та піклування з'ясовуються питання щодо існування підстав надання дозволу на відчуження житла, в якому є частка, що належить



неповнолітній особі, і загалом – чи видавався такий дозвіл.

Значимість допиту ріелтора як свідка обумовлена тим, що останній, будучи посередником між продавцем і покупцем житла, має досить повну інформацію як про предмет угоди, так і про її учасників, які до нього звернулися. Даний фактор досить часто використовується і шахраями, які виступають у ролі ріелторів. Все це в сукупності повинно бути враховано слідчим при виборі тактичних прийомів і визначення напрямів розслідування [26].

Серед питань, які стосуються предмета допиту ріелтора, можна виділити: як познайомився із потерпілим, хто доручив йому займатися оформленням угоди, чи було укладено при цьому договір на надання посередницьких послуг; хто займався збором документів, необхідних для укладення угоди, які саме документи збиралися, куди він звертався; чи було офіційно оформлено довіреність на ріелтора, якими є обставини оформлення; куди подавалися ріелтором рекламні оголошення про продаж житла клієнта, яким чином велася переписка, якими є координати цих осіб; хто виступив ініціатором оформлення угоди у певний час у конкретній нотаріальній конторі, хто брав участь при укладанні угоди; яким чином здійснювався розрахунок між покупцем та продавцем, між ріелтором та клієнтом; чи не було занижено ринкову вартість нерухомості, хто виступив ініціатором цього.

Ріелтеру можуть ставитися й питання, що мають консультативний характер з приводу особливостей здійснення правочинів у сфері нерухомості.

Поведінка перелічених свідків залежить від того, чи було порушено ними чинні правила при виконанні ними своїх службових обов'язків. За цим може приховуватися зацікавленість у невстановленні певних фактів, що обумовлює відповідну позицію на допиті [48, с. 223].

При допиті підозрюваної особи слідчому необхідно переконати зазначеного суб'єкта у сприянні слідству.

Тактичні прийоми проведення допиту підозрюваного обираються залежно від слідчої ситуації: слідчий може застосовувати і пред'явлення

доказів, і оголошення показань інших осіб, і методи переконання, і постановку деталізуючих, нагадуючих, контрольних запитань та ін. Якщо підозрюваний дає правдиві показання, завдання слідчого полягає в уточненні цих відомостей, максимальній деталізації показань та ін. Якщо ж він дає неправдиві показання, то необхідно вжити заходів для викриття неправди: роз'яснити положення кримінально-процесуального законодавства про обставини, що пом'якшують вину, деталізувати його показання, провести повторні допити з тих самих обставин, пред'явити письмові і речові докази: документи, складені ним, експертні висновки, акти документальних ревізій, показання свідків, інших осіб тощо [32, с. 160].

Істотні труднощі виникають, якщо допит підозрюваного здійснюється за незначного обсягу доказової інформації. За таких обставин ефективними є тактичні прийоми, запропоновані В.П. Бахіним, В.К. Весельським та Т.С. Маліковим про необхідність створення у допитуваного перебільшеного уявлення про поінформованість слідчого щодо обставин злочину або приховування від допитуваного поінформованості слідчого про деякі обставини справи; з'ясування другорядних, з точки зору допитуваного, питань, якими фактично маскується головне питання про причетність його до злочину [20, с. 27].

Слід зауважити, що питання обігу нерухомості є досить складними для сприйняття слідчим без належної підготовки або консультацій. Тому в ході підготовки до допиту підозрюваного слідчий повинен з'ясувати правову базу, що стосується правил обігу нерухомості, та ризиків, які можуть при цьому існувати.

До кола обставин, які необхідно встановити у підозрюваного, можуть входити такі питання: коли і за яких обставин виник умисел на шахрайське заволодіння об'єктами нерухомості; шахрайство вчинено одноразово чи має місце сукупність злочинів, в чому виражалася злочинна поведінка; чи були співвиконавці, якою є роль кожного, хто був організатором, а хто виконавцем; якими є умови змови та її особливості; яким чином

підшукувалися об'єкти нерухомого майна громадян, хто надавав інформацію, чи не було змови із держслужбовцями; за яких обставин шахрай познайомився із 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 із нотаріусом, чи не були задіяні підставні особи тощо.

Наведений перелік питань не є вичерпним і може змінюватися залежно від слідчої ситуації.

Слід зауважити, що правоохоронним органам все частіше доводиться стикатися з тим, що допитувані не бажають повідомляти про вчинений або такий, що готується, злочин або умовчують, викривляють певні факти. Водночас, як свідчить практика, притягнення злочинця до відповідальності безпосередньо ставиться в залежність від повноти та об'єктивності свідчень та узгодження їх між собою.

Аналіз судово-слідчої практики показав, що для усунення розбіжностей у показаннях потерпілих, свідків, підозрюваних та інших учасників кримінального процесу у справах щодо шахрайського заволодіння нерухомим майном громадян у 90 % випадків проводиться одночасний допит двох або більше осіб.

Результати дослідження показали, що у 65 % випадків вказана СРД проводилася між підозрюваними особами, у 52 % – між підозрюваним та потерпілим, у 15 % – між підозрюваним та свідками. Слід відзначити достатньо низький відсоток (3 %) проведених одночасних допитів між свідками. Як показало проведене анкетування, даний факт можна пояснити неврегульованістю механізму притягнення до відповідальності осіб, які надають завідомо неправдиві показання та відмовляються їх надавати взагалі. Адже особа може пояснити свою поведінку страхом перед помстою з боку злочинців та поставити питання щодо надання показань тільки за умов

забезпечення заходів безпеки щодо неї.

Питання захисту осіб вже давно обговорюються як у науковому середовищі, так і розглядаються на законодавчому рівні. Так, у 1993 році Парламентом було прийнято Закон України «Про забезпечення безпеки осіб, які беруть участь у кримінальному судочинстві» [146]. Кримінально-процесуальним законодавством певною мірою вирішено деякі питання щодо забезпечення безпеки особам, які висловили побоювання з приводу можливої розправи з боку злочинців. Так, у певних випадках гарантовано забезпечення конфіденційності відомостей про особу, а також передбачено закритий судовий розгляд у випадках, які не підлягають розголошенню. Крім того, законодавець з метою забезпечення безпеки осіб дозволяє проводити допит, впізнання у режимі відеоконференції як під час досудового розслідування (ст. 232 КПК України), так і судового розгляду (ст. 352 КПК України). Особа, якій забезпечується захист, може бути допитана в режимі відеоконференції з такими змінами зовнішності і голосу, за яких її неможливо було б упізнати [97].

Отже, вжиттям заходів безпеки слідчий сприяє подоланню протидії розслідуванню. Проте питання щодо практичної реалізації низки заходів дотепер є дискусійними, що стає на заваді важелям впливу на поведінку свідків та потерпілих.

Аналіз матеріалів кримінальних справ (проваджень) показав, що лише у 15 % випадків під час одночасного допиту між потерпілим та підозрюваним останній у ході проведення слідчої дії повністю або частково підтвердив факти, що раніше заперечував. В інших випадках підозрюваний лише повторював ті показання, що раніше надавав.

Ще гіршою виявилася ситуація щодо проведення одночасного допиту між співучасниками. Так, хоча і спостерігається тенденція до усунення ряду розбіжностей у показаннях раніше допитаних співучасників, проте у більшості випадків вони у ході проведення одночасного допиту коректують свої показання і узгоджують у вигідному для них напрямку.

З цього приводу наведемо приклад. Так, у ході розслідування було встановлено, що П. та Р. заволоділи квартирою гр. Н., вступивши у злочинну змову із приватним нотаріусом Г. Останній оформив угоду щодо купівлі-продажу житла, заздалегідь знаючи, що угода здійснюється без участі справжнього власника квартири Н., із підставними особами за підробленими документами. Проаналізувавши результати допитів гр. П., Р. та приватного нотаріуса Г., слідчий виявив істотні розбіжності в їх показаннях і прийняв рішення провести одночасний допит цих осіб. Співучасники, які були затриманні і не мали до цього можливість спілкуватися один з одним, під час одночасного допиту скоректували свої показання у вигідному для них напрямку [176].

Висвітлений приклад свідчить про формальний та невиважений підхід до ситуації. При прийнятті таких рішень потрібен високий професіоналізм слідчих та використання арсеналу тактичних прийомів, спрямованих на недопущення контролю ситуації з боку злочинців. Серед загальновідомих у криміналістиці тактичних прийомів можна за таких обставин застосовувати такий тактичний прийом, як «фактор раптовості», «пред'явлення доказів», «використання конфлікту співучасників» тощо.

На нашу думку, одночасний допит доцільно проводити у таких випадках: 1) між особами, одна з яких надає правдиві показання, а інша добросовісно помиляється стосовно них в силу певних обставин; 2) якщо особа, яка надає правдиві показання, має вплив на іншу та здатна сприяти у ході одночасного допиту зміні її позиції; 3) між підозрюваним, який надає правдиві показання, та свідком, який, на думку слідчого, надає завідомо неправдиві показання.

Перш ніж прийняти рішення про проведення одночасного допиту між певними суб'єктами, слідчому необхідно виважено підійти до прогнозування можливих ситуацій, які стануть на заваді встановленню об'єктивної істини. Слідчий повинен проаналізувати допити осіб та результати проведення інших СРД, вивчити додаткову інформацію.

У деяких випадках, з метою запобігання витоку певної інформації,

краще відмовитися від проведення одночасного допиту і збирати докази в інший спосіб. Наприклад, під час допиту оголосити показання іншого співучасника, пред'явити матеріали звукозапису, на якому співучасник звинувачує допитуваного у вчиненні злочину. Ефективним у деяких випадках буде застосування такого тактичного прийому, як пред'явлення доказів та результатів експертиз. Спілкування допитуваного зі слідчим віч-на-віч дозволить останньому взяти ситуацію під свій контроль та запобігти впливу на допитувану особу з боку опонента.

Отже, тактично правильно підготовлений допит дозволяє усунути протиріччя його учасників, виявити хибність раніше наданих показань і з'ясувати справжню роль кожного у діянні. Тому до проведення цієї слідчої дії слід підходити ретельно і виважено.

### **3.2. Тактика слідчих (розшукових) дій, спрямованих на вилучення інформації з речових джерел**

У ході розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, виникає необхідність збирання та закріплення доказів із речових джерел, без яких встановлення об'єктивної істини є неможливим. Як свідчить практика, найпоширенішою та найбільш трудомісткою СРД, спрямованою на вилучення інформації з матеріальних джерел, є обшук (проводився у 57 % випадків).

Між тим, слід наголосити, що законодавець передбачає процес вилучення предметів, речей та документів, а також отримання інформації з матеріальних джерел не тільки під час проведення обшуку.

Так, згідно зі ст. 168 КПК України, тимчасово вилучити майно може кожен, хто законно затримав особу в порядку, передбаченому ст. 207, 208 цього Кодексу. Кожна особа, яка здійснила законне затримання, зобов'язана одночасно із доставленням затриманої особи до слідчого, прокурора, іншої

уповноваженої службової особи передати їй тимчасово вилучене майно. Згідно з частиною 2 вказаної норми тимчасове вилучення майна може здійснюватися також під час обшуку (якщо об'єкти не вказані в ухвалі слідчого судді), огляду. Крім того, надати стороні кримінального провадження особою, у володінні якої знаходяться речі і документи, що мають значення для провадження, можливості ознайомитися з ними, зробити їх копії та вилучити їх (здійснити їх виїмку) вимагає положення статті 159 КПК України («Тимчасовий доступ до речей та документів»). Вилучення речей і документів, які мають значення для кримінального провадження, та речей, вилучених з обігу, дозволяється й під час проведення огляду (ст. 237 КПК України ) [97].

Процес вчинення шахрайства супроводжується використанням великої кількості документів, які необхідні для оформлення угод з нерухомістю. З одного боку, доказове значення таких документів може полягати у змістовній частині та відображати процес здійснення правочину щодо нерухомості. З іншого – документи можуть бути речовими доказами і безпосередньо використовуватися шахраями для досягнення злочинного результату.

Загалом, як зазначає Д.В. Астаф'єв, специфікою підготовки до вилучення у справах щодо шахрайства стосовно нерухомості є те, що слідчому необхідно відстежити ланцюг дій щодо здійснення угоди стосовно відчуження житла та визначити документи, які були підставою для її оформлення на всіх етапах злочинної діяльності [14, с. 93].

У зв'язку із тим, що положення ст. 159 КПК України вимагають вказувати при складанні клопотання до слідчого судді про тимчасовий доступ до речей та документів конкретних речей і документів, тимчасовий доступ до яких планується отримати, і значення цих речей і документів для встановлення обставин у кримінальному провадженні [97], вже на етапі звернення слідчий повинен повністю уявляти об'єкти, до яких необхідно здійснити доступ, їх характер і правовий статус, а також дані особи, у володінні якої знаходяться ці речі та документи.

Законодавець зобов'язує особу, яка визначена в ухвалі слідчого судді як володілець речей або документів, надати тимчасовий доступ до зазначених в ухвалі речей і документів, зняти з них копії та вилучити у разі необхідності.

Між тим, слід зазначити, що нерідко особи, у володінні яких знаходяться речі та документи, не зацікавлені у наданні до них доступу. Як показали результати дослідження, у 12 % випадків такі особи відмовлялися особі, яка зверталася із ухвалою про тимчасовий доступ до речей та документів. На думку практичних працівників, цей факт пояснюється: по-перше, небажанням надавати допомогу правоохоронним органам (5 %); по-друге, небажанням розголошувати дані щодо здійснення своєї діяльності (45 %); по-третє, прямим або опосередкованим відношенням до сприяння у вчиненні шахрайських дій (25 %). Інші респонденти не змогли пояснити причину такої поведінки.

Між тим, законодавець прописав у ст. 166 наслідки невиконання ухвали слідчого судді, суду про тимчасовий доступ до речей і документів. Так, у разі невиконання ухвали про тимчасовий доступ до речей і документів слідчий суддя, суд за клопотанням сторони кримінального провадження, якій надано право на доступ до речей і документів на підставі ухвали, має право постановити ухвалу про дозвіл на проведення обшуку згідно з положеннями цього Кодексу з метою відшукування та вилучення зазначених речей і документів [97].

Аналізуючи дану норму, можна дійти висновку, що у випадку відмови особи, у володінні якої знаходяться речі та документи, видати останні, слідчий змушений переривати процес і звертатися знову до слідчого судді із клопотанням про проведення обшуку. За таких обставин втрачається час, і поки слідчий отримає нову ухвалу, докази можуть бути знищені. Тому доцільно було б прописати у положеннях КПК України норму, яка б дозволяла у випадках, коли особа, у володінні якої знаходяться речі та документи, відмовилася виконувати ухвалу слідчого судді про тимчасовий доступ до таких, відразу проводити обшук.

В цілому перелік документів, до яких необхідно здійснити доступ або



вилучити їх шляхом обшуку, залежить від умов угоди. Як показав аналіз кримінальних проваджень у справах щодо шахрайства, вчиненого стосовно об'єктів нерухомого майна, в основному 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. Даний документ обов'язково повинен бути у оригіналі та із відповідною відміткою про його реєстрацію у єдиному реєстрі речових прав на нерухоме майно [85].

4) в разі, якщо неповнолітні діти до 18 років є співвласниками або знаходяться на реєстрації, – дозвіл опікунської ради;

5) якщо співвласник не бере участі в супроводженні угоди – генеральне доручення;

6) якщо особа нерезидент – довідка про легальне місцезнаходження та ідентифікаційний код;

7) довідка про кількість зареєстрованих осіб у квартирі (отримується у ЦНАП);

8) копії паспортів та ідентифікаційного коду покупця та продавця.

9) довідка про склад сім'ї;

10) свідоцтво про одруження та нотаріально завірена або особиста згода подружжя на продаж нерухомості (якщо власник одружений);

11) технічний паспорт на об'єкт нерухомості (технічний паспорт не є обов'язковим документом в тих випадках, якщо правовстановлюючий

документ (крім свідоцтва про право на власність) на нерухомість вже зареєстрований в Державній реєстраційній службі).

Слід зауважити, що у зв'язку зі змінами законодавства може відпасти необхідність у необхідності надання нотаріусу довідки з БТІ. Так, починаючи із 2013 року, реєстрація права власності проводиться у єдиному електронному реєстрі, до якого мають доступи нотаріуси, тому, відповідно, нотаріус самостійно заходить у реєстр і перевіряє реєстрацію у ньому. У випадку ж, якщо право власності було набуто та зареєстроване до 2013 року в БТІ, в такому випадку нотаріусу потрібне документальне підтвердження цієї реєстрації, що і являє собою Інформаційна довідка з архіву БТІ [160].

Крім того, необхідно вивчити інформацію у книзі реєстрації нотаріальних дій, у якій відображено факт укладання угоди у вигляді підписів продавця та покупця.

У Центрі надання адміністративних послуг (ЦНАП) у районі, де знаходиться об'єкт нерухомості: 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 [153].

У ріелторській фірмі: 1) договір про надання посередницьких послуг; 2) розписки про виконання певних вимог, записи, виконані власноручно «клієнтом», який внаслідок 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, в 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.

Аналіз кримінальних проваджень показав, що іноді шахраї звертаються від імені одного з батьків дитини і надають свідоцтво про смерть іншого з батьків або свідоцтво суду про визнання одного з батьків померлим або безвісти зниклим. Вказані документи необхідно вилучити для встановлення обставин їх отримання і можливої підробки.

В житлово-експлуатаційній установі (або ОСББ): 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 за комунальними послугами; 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).

Слід сказати, що шахраї нерідко від імені власника нерухомості звертаються до державної міграційної служби із заявою про втрату паспорта та видачу нового. Наведемо приклад. Так, гр. С., заздалегідь знаючи, що законний володілець приватного будинку у м. Дніпрі гр. М. поїхав у тривале відрядження, звернувся від його імені у районний відділ державної міграційної служби щодо втрати паспорта. Адміністратор служби халатно поставився до виконання своїх службових обов'язків і ретельно не перевінив особу, яка до нього звернулася. Після цього гр. С. отримав новий паспорт на ім'я гр. М. Використовуючи отриманий паспорт та заздалегідь викрадені правовстановлюючі документи на будинок, останній заволодів нерухомим майном гр-на М. Повернувшись із відрядження, гр. М. звернувся до правоохоронних органів. У ході проведення слідчих дій було вилучено ряд

документів із різних організацій, у тому числі з відділу державної міграційної служби. Експертизою встановлено, що документи склалися від імені не гр.-на М., а гр.-м С. [172].

Між тим нерідко отримати доступ до речей та документів, які мають значення для справи, або їх вилучити немає можливості без примусового їх вилучення.

Як вже зазначалося, при розслідуванні злочинів у більшості випадків, з метою виявлення і вилучення предметів і цінностей, здобутих злочинним шляхом, для забезпечення відшкодування збитків, завданих злочином, а також документів, не витребуваних на початку розслідування, проводиться обшук [119, с. 345].

Значення обшуків у розслідуванні злочинів обумовлюється тим, що нерідко їх результати містять початкові відомості, які доводять причетність осіб до організованої злочинної діяльності і можуть бути основою висунення криміналістичних версій та планування розкриття злочинів. Крім того, усі виявлені під час обшуків матеріальні сліди злочину порівнюються з інформацією, яка отримана після проведення слідчих оглядів. Тому виявлення зв'язків між предметами, які вилучені під час проведення обшуків, дозволяє пов'язати їх з конкретною особою (лідером або членом злочинної групи) та довести її причетність до злочинної діяльності [192, с. 82].

Законодавець у ч. 1 ст. 234 КПК України сформулював мету обшуку: виявлення та фіксація відомостей про обставини вчинення кримінального правопорушення, відшукування знаряддя кримінального правопорушення або майна, яке було здобуте у результаті його вчинення, а також встановлення місцезнаходження розшукуваних осіб [97].

У свою чергу, В.П. Головіна наголошує на необхідності встановлення на початку розслідування і законності створення та функціонування юридичної особи. Така робота відбувається шляхом дослідження портфелю документів, законності проходження процедури реєстрації та ведення фінансово-господарських операцій. Вирішити ці питання можна через

проведення обшуків у підозрюваних, їх контрагентів, установах та накладення арешту на грошові рахунки підозрюваних [56, с. 119].

Розслідування шахрайств щодо об'єктів нерухомого майна громадян сполучається із трудомісткими заходами, пов'язаними із вилученням низки документів, предметів, які використовувалися для досягнення злочинного умислу, а також комп'ютерної техніки й електронних носіїв інформації. Виявлення порушень у діяльності, а також підроблених документів, печаток, штампів тощо в установі, в якій проводиться обшук, може свідчити про її фіктивність.

Згідно з п. 7 ч. 3 статті 234 КПК України слідчий при зверненні до слідчого судді із клопотанням про проведення обшуку, окрім низки відомостей, повинен зазначити ще й відомості про індивідуальні або родові ознаки речей, документів, іншого майна або осіб, яких планується відшукати, а також їхній зв'язок із вчиненим кримінальним правопорушенням [97].

На нашу думку, дане положення достатньо обмежує дії слідчого, оскільки на початку розслідування не завжди очевидно, які документи і предмети можуть мати значення для розслідування і якими є їх детальні ознаки. Результати опитування показали, що в основному інформація про об'єкти пошуку, а також місця їх знаходження надається оперативними працівниками (67 %) або міститься в показаннях свідків (21 %), потерпілих (18 %), у висновках експертиз (12 %).

Як показало анкетування практичних працівників, об'єктами пошуку при планованому обшуку в основному визначаються: 1) документи, що стосуються діяльності осіб, які супроводжували угоду щодо купівлі-продажу нерухомого майна (97 %); 2) документи, що стосуються угоди, копії або оригінали правовстановлюючих документів (85 %); 3) документи, що посвідчують та характеризують особу, її спосіб життя, зв'язки з іншими особами (100 %); 4) листування, чорнові записи, блокноти, записні книжки, в тому числі електронні (45 %); 5) носії комп'ютерної інформації (комп'ютери, компакт-диски, мобільні телефони, електронні записники й інші електронні

носії текстової або цифрової інформації (45 %); б) цінності, здобуті злочинним шляхом (26 %); 7) фотографії, аудіо- та відеозаписи (35 %); 8) матеріали, що можуть послужити вільними зразками голосу, динамічних ознак (15 %) тощо.

Слід зазначити, що, згідно з положенням ст. 236 КПК України, при виконанні ухвали про проведення обшуку слідчому, прокурору надається право виготовляти відбитки та зліпки, оглядати і вилучати документи, тимчасово вилучати речі, які мають значення для кримінального провадження. Предмети, які вилучені законом з обігу, підлягають вилученню незалежно від їх відношення до кримінального провадження. Вилучені речі та документи, які не входять до переліку, щодо якого прямо надано дозвіл на відшукування в ухвалі про дозвіл на проведення обшуку, та не відносяться до предметів, які вилучені законом з обігу, вважаються тимчасово вилученим майном [97].

Виходячи із цього, можна дійти висновку, що якщо під час обшуку виявляться предмети, речі чи документи, які не вказані в ухвалі, але є достатні підстави вважати, що вони можуть бути підшукані, виготовлені, пристосовані чи використані як засоби чи знаряддя вчинення кримінального правопорушення та (або) зберегли на собі його сліди, їх можна тимчасово вилучати до прийняття рішення щодо їх подальшого спрямування (накласти арешт, повернути особі, в якій ці предмети, речі чи документ було вилучено, призначити експертизу тощо).

Після визначення підстав, часу та місця (місць) проведення обшуку слідчий приймає рішення про одночасний чи різночасний обшук. Як ми вже раніше зазначали, у вчиненні шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян беруть участь декілька осіб, а нерідко й організовані злочинні групи. Тому доцільно проводити одночасно обшуки у декількох осіб. Це запобігатиме витоку інформації від співучасників злочину та сприяє успіху у пошуку необхідних об'єктів.

Загалом, одночасні обшуки зазвичай проводяться під час розслідування

злочинів, вчинених групою осіб і особливо – організованою групою. Однак, як він зосереджує увагу, одночасні обшуки можуть проводитися і за злочинами, які вчинені однією особою. Щоб приховати сліди злочину, особа досить часто користується послугами родичів, що обумовлює проведення обшуків одночасно у різних місцях. Тому до проведення одночасних обшуків особливу увагу необхідно приділяти їх підготовці. Ця слідча дія вимагає високої дисциплінованості усіх учасників, що забезпечує одночасність обшуків і повну погодженість окремих пошукових груп [192, с. 77].

Слід зазначити, що при проведенні обшуків можуть скластися конфліктні ситуації, які можуть привести до фізичного опору або нападу на осіб, які провадять обшук. У зв'язку з цим необхідно залучати до роботи працівників підрозділів особливого призначення для забезпечення безпеки особам, які проводять обшук, та запобігання втечі злочинців, їх фізичному опору. Координацію роботи пошукових груп повинен здійснювати штаб, який аналізує та здійснює обмін інформацією з об'єктів обшуку та приймає рішення при виникненні екстремальних ситуацій.

Зауважимо, що у 27 % випадків обшуки проводилися в офісних приміщеннях (нотаріальна контора, ріелторська фірма, приміщення виконкому), у 73 % – у житлових приміщеннях.

На думку А.М. Багмета, проведення обшуків в офісних приміщеннях ускладнюється наявністю великої кількості приміщень, які необхідно досліджувати. У зв'язку з цим у ході підготовки до обшуку доцільно зібрати інформацію про розташування цих приміщень, шляхи підходу та відходу, внутрішню обстановку, наявність охорони та оснащення. Після проникнення в офісне приміщення з великою кількістю кабінетів необхідно вивести працівників організації з кабінетів і виставити співробітників підрозділів особливого призначення, що беруть участь в проведенні обшуку, для охорони кабінетів і перешкоджання знищенню доказів [17].

Як показав аналіз кримінальних проваджень (справ), під час обшуків у справах щодо шахрайства стосовно нерухомого майна громадян здебільшого

вилучалися: записи, схеми і графіки про злочинні дії у записних книжках та на окремих аркушах (14 %); роздруківки із криміналістично значимою інформацією (6 %); взуття, одяг, аксесуари, засоби маскування (перуки, вуса, накладні носи та ін.) (17 %); бланки документів, які необхідні для здійснення шахрайських дій (67 %); спеціальна література (на тему підробки документів, психології обману, правил укладання угод) (11 %); виписки з журналів з інформацією про об'єкти нерухомого майна та їх власників (5 %); газети із підкресленням номерів телефонів (3 %); різноманітні заяви, що подаються шахраєм до органів, які мають відношення до здійснення операцій з нерухомості (4 %); печатки та штампи як справжні (шахраї нерідко викрадають їх для використання у злочинних цілях), так і підроблені (36 %); кліше підписів (18 %); документи, що посвідчують особистість (паспорти, посвідчення тощо, як справжні, так і підроблені) (54 %).

Як зазначає Л.П. Паламарчук, матеріальні сліди також можуть залишатися на обчислювальній техніці (сліди від пальців рук, мікрочастинки на клавіатурі, дисководах, принтері тощо), а також на магнітних носіях і оптичних дисках. На його думку, до окремого типу належать інформаційні сліди, що утворюються внаслідок впливу на комп'ютерну інформацію (шляхом знищення, перекручення). Насамперед, вони залишаються на магнітних носіях інформації і пов'язані зі змінами, які відбулися у самій інформації порівняно з початковим її станом. Також до інформаційних слідів належать наслідки роботи антивірусних і тестових програм, які можуть бути виявлені під час вивчення комп'ютерного обладнання, робочих записів програмістів, протоколів роботи антивірусних програм та програмного забезпечення. Для виявлення подібних слідів необхідно залучати спеціаліста з комп'ютерної техніки та програмного забезпечення [131, с. 8].

Важливим напрямом під час проведення обшуку є ретельна перевірка записів, які ведуться в організації, зокрема: документації у комп'ютерній системі; вихідної та оперативної інформації про діяльність підприємства; особистих даних про працівників; списку структур, з якими організація



співпрацювала чи співпрацює, тощо. Більш вужче коло питань підлягатиме дослідженню, коли підозрюваний є відомим і його вже ідентифіковано. Тоді можна швидше зафіксувати виявлені та вилучені речові докази, які мають відношення до справи, та розглянути інший обсяг питань, що виник у ході проведення даного заходу [118, с. 176].

Таку інформацію можна отримати від самого підозрюваного суб'єкта злочину або ж від інших осіб, з числа тих, які володіють будь-якими даними, що цікавить слідство. Це надасть певні відомості про способи скоєння злочинцем протиправної дії та їх вірогідні мотиви і мету. В окремих випадках бажано, щоб підозрюваний був присутній при огляді його комп'ютера, оскільки саме він може надати найважливішу інформацію про особливості функціонування комп'ютерної системи, таку як:

- 1) паролі, коди доступу;
- 2) перелік інсталюваних комп'ютерних програм (програм, які є у комп'ютері);
- 3) місцезнаходження окремої інформації на машинному носії (окремих директорій, у тому числі прихованих) [31, с. 66-67].

Ще одним важливим моментом, на який слід звернути увагу при проведенні обшуку, є наявність пристроїв відеозйомки (відеокамер) як в офісних, так і в житлових приміщеннях. У зв'язку з цим у ході проведення обшуку необхідно досліджувати приміщення на наявність зазначених пристроїв, в разі виявлення яких слід вилучати сервер, на який здійснюється відеозапис.

Слід погодитися із В.В. Павлюк, що з розвитком комп'ютерних та технічних інновацій у процесі доказування у кримінальному провадженні матеріали фотозйомки, звукозапису, відеозапису та інші носії інформації (у тому числі електронні) почали відігравати значну роль [127, с. 116]. Оскільки дії шахраїв можуть бути зафіксовані на будь-який носій інформації, що відіграватиме велику роль у доказуванні, всі зусилля слідчого повинні бути спрямовані на правильне вилучення таких носіїв.

Якщо відомості про злочин та особу, яка його вчинила, неможливо отримати у «відкритий» спосіб, а методи проведення певних дій не підлягають розголошенню, законодавець передбачив такий різновид СРД, як НРСД.

Так, згідно з п. 2 ст. 262 КПК України при виявленні під час огляду в установі зв'язку затриманої кореспонденції, речей (у тому числі речовин), документів, що мають значення для певного досудового розслідування, слідчий у межах, визначених ухвалою слідчого судді, здійснює виїмку відповідної кореспонденції або обмежується зняттям копій чи отриманням зразків з відповідних відправлень [97].

Аналіз вивчених кримінальних проваджень показав, що при розслідуванні шахрайств щодо об'єктів нерухомого майна такий вид вилучення здійснюється не так часто (3 %). Як пояснили практичні працівники, причиною цього є: 1) складність отримання ухвали слідчого судді апеляційного суду щодо проведення цієї негласної слідчої (розшукової дії) (38 %); 2) небажання слідчих ускладнювати процес розслідування та пошук більш легких шляхів для здобування доказів (34 %); 3) недостатньо злагоджена взаємодія слідчих, оперативних підрозділів та працівників установи зв'язку (23 %); відсутність необхідності в огляді та вилученні документів (48 %).

Певним видом вилучення є й зняття (вилучення) інформації з транспортних телекомунікаційних мереж (ст. 263 КПК України), що полягає у проведенні із застосуванням відповідних технічних засобів спостереження, відбору та фіксації змісту інформації, яка передається особою та має значення для досудового розслідування, а також одержанні, перетворенні і фіксації різних видів сигналів, що передаються каналами зв'язку. Як правило, зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж покладається на уповноважені підрозділи органів Національної поліції та органів безпеки. Керівники та працівники операторів телекомунікаційного зв'язку зобов'язані сприяти виконанню дій зі зняття інформації з транспортних телекомунікаційних мереж, вживати необхідних заходів щодо нерозголошення

факту проведення таких дій та отриманої інформації, зберігати її в незмінному вигляді. Пошук, виявлення і фіксація відомостей, що містяться в електронній інформаційній системі, або їх частин, доступ до електронної інформаційної системи або її частини, а також отримання таких відомостей без відома її власника, володільця або утримувача може здійснюватися на підставі ухвали слідчого судді й під час зняття інформації з електронних інформаційних систем в рамках положення ст. 264 КПК України [97].

Отже, законодавець передбачає процес вилучення предметів, речей та документів не тільки під час проведення обшуку, а й під час інших слідчих (розшукових), негласних слідчих (розшукових) дій, а також під час виконання заходів забезпечення кримінального провадження, у ході яких вилучається велика кількість документів і інформації, що міститься на електронних носіях (жорстких дисках, комп'ютерах, серверах, мобільних телефонах).

У свою чергу, вилучені у ході обшуку або через інший вид вилучення речі та документи підлягають ретельному огляду із застосуванням техніко-криміналістичних засобів і за участю понятих як на місці проведення обшуку, так і в територіальному відділі поліції.

Слід сказати, що багато аспектів слідчого огляду знайшли широке висвітлення у науковій літературі [81]. Проте деякі питання, зокрема особливості огляду документів у справах щодо шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, потребують окремого висвітлення. Результати вивчених нами кримінальних справ (проваджень) показали, що така слідча (розшукова) дія проводилася у 65% випадків.

За визначенням В.Ю. Шепітька, огляд документів – це слідча дія, що полягає в їхньому дослідженні з метою виявлення і фіксації ознак, що надають документам статус речових доказів [195]. Водночас, особливістю огляду документів у справах щодо шахрайства у сфері нерухомості є те, що у ході його проведення можна отримати відомості про обставини, умови укладеного договору, осіб, які його уклали, місце та час вчинення злочину, а

також можливі ознаки підробки. Під час огляду будь-якого документа вирішуються наступні питання:

- призначення документа;
- аналіз його зовнішнього вигляду і стану;
- вивчення змісту;
- аналіз його реквізитів;
- з якого матеріалу виготовлений;
- ознаки підробки документа.

Слідчий, використовуючи отриману за результатами огляду документа інформацію, може встановити невідповідність певних фактів, які свідчать про протиправність дій. Якщо огляд документа потребує вирішення складних питань, які можна вирішити тільки за допомогою спеціаліста, останнього необхідно залучити до проведення даної слідчої (розшукової) дії [129].

Методика слідчого дослідження документа включає три етапи:

- 1) вивчення його змісту;
- 2) дослідження зовнішніх ознак із застосуванням технічних засобів;
- 3) процесуальне оформлення результатів огляду.

За даним алгоритмом можна успішно проводити огляд документів, одержаних у ході інших слідчих дій у справах щодо шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян.

Аналіз вивчених нами кримінальних справ (проваджень) показав, що у 82,5% випадків вилученню та огляду підлягав саме договір купівлі-продажу житла. Розглянемо порядок огляду цього документа більш докладніше. Огляд договору слід почати з детального вивчення його основного змісту, а також всіх надписів, позначок, що містяться на ньому. Особливу увагу звертати на наявність та зміст реквізитів і підписів, які необхідні для даного виду документа, на відповідність форми та змісту документа і правильність оформлення. Зокрема, вивчення змісту договору купівлі-продажу починається з аналізу наступних його елементів:

- заголовок (назва) юридичного документа, наприклад: «Договір купівлі-продажу», «Договір дарування» тощо;
- місце укладення договору;
- дата укладення договору;
- найменування сторін.

До того ж, якщо договір посвідчений нотаріусом, то у його тексті повинно зазначатися: прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного проживання всіх учасників договору та їх індивідуальний ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів.

У випадку укладання договору особою, яка діяла за дорученням, у тексті повинно вказуватися прізвище, ім'я, по батькові останньої, а також підстави представництва. З'ясування вказаних елементів допоможе визначити місце та час вчинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла, коло осіб, які уклали договір і можуть бути причетними до вчинення злочину даної категорії [129].

До елементів договору, крім заголовку, дати, підпису, адреси та ін., обов'язково відносять й текст, у ході вивчення якого можна отримати відомості про обставини та умови укладеного договору [55]. Так, під час вивчення кримінальних справ (проваджень) щодо шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, було встановлено, що у 81,25% випадків огляд документів призначався саме з цією метою. Зі слів Є.О. Мічурина, істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також ті, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди [116].

У тексті договору повинні міститися дані про об'єкт житлового фонду, ціну договору, права та обов'язки сторін, їх відповідальність, умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди [116].

На нашу думку, у ході аналізу зазначених даних можна встановити факти, що свідчатимуть про справжні наміри, умисел на вчинення

протиправних дій певними особами. Наприклад, якщо відчужувач житла стверджує, що не отримувач грошей за продане житло від набувача, особі, яка проводить огляд, слід докладно проаналізувати текст договору у частині даних про ціну. Зокрема, як зазначає Є.О. Мічурин, з тексту договору має чітко випливати і в ньому бути вказано, що гроші одержані продавцем від покупця і сторони підтверджують факт повного розрахунку за продану квартиру [116]. За інших обставин можна поставити під сумнів те, що розрахунки між сторонами дійсно відбулися. Якщо у договорі зазначено, що «гроші сплачуються покупцем у день нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу житла переведенням на банківський рахунок продавця», завданням слідчого є перевірка факту, чи були дійсно виконані ці умови.

У ході огляду документа слідчий повинен встановити наявність на ньому обов'язкових реквізитів, підписів (покупця, продавця, нотаріуса), печаток та штампів. Якщо будь-який вищевказаний елемент тексту відсутній, є підстави вважати, що документ підроблений і його обов'язково слід направити на експертне дослідження з метою остаточного підтвердження факту підробки [129].

Зі слів І.І. Белозьорової, у ході огляду документів суворої звітності особливу увагу необхідно приділити їх номерам та датам [27, с. 7]. Дійсно нерідкими є випадки, коли на офіційних бланках нотаріуса виконуються протиправні записи. Якщо слідчим встановлено, що певний номерний бланк використовувався для вчинення незаконної дії, слід поставити питання про кримінальну відповідальність особи, яка його видала.

Якщо документ складається на кількох аркушах, слід звернути увагу на те, щоб всі вони були належним чином прошнуровані або скріплені у спосіб, що унеможлиблює їх роз'єднання без порушення цілісності. Всі аркуші повинні бути пронумерованими, кількість аркушів повинна співпадати з тією, що завірена підписом нотаріуса. На кожній сторінці повинні бути відтиски печатки або штампу. Не співпадання зазначених фактів може свідчити про незаконність дій [129].

Після вивчення основного змісту, з метою виявлення ознак підробки документ досліджується із застосуванням технічних засобів: лупи, мікроскопа, вимірювальних пристроїв, світлофільтрів, фототехніки тощо. При цьому необхідно дотримуватися правил поводження з документами, загальноприйнятими у криміналістиці, а саме: документи необхідно брати пінцетом, не робити ніяких позначок, написів, не ставити відтиски печаток та штампів; не перегинати і не робити зайвих складок; не підшивати до справи; не скріплювати тощо [164].

В.Ю. Шепітько вказує, що у ході огляду та попереднього дослідження документів не слід застосовувати методи, засоби і прийоми, що призводять до зміни зовнішнього вигляду й стану документа [195].

На цьому етапі за допомогою техніко-криміналістичних засобів виявляються сліди рук, встановлюються ознаки як часткової підробки документа, зокрема підчищення, травлення, дописки, вставки, заміни частин документа тощо, так і повної, що полягає у виготовленні матеріального носія і виконанні на ньому певного документа. Між тим, слід зауважити, що особа, яка проводить огляд документа, не може зробити категоричні висновки щодо факту підробки, адже це встановлюється лише подальшим експертним дослідженням [129].

Слід погодитися з М.Ю. Будзієвським, який зазначає, що встановлений у ході досудового огляду спосіб підробки документа дозволяє висунути обгрунтовані слідчі версії щодо розслідуваної події та здійснити планування оперативно-розшукових заходів з метою пошуку джерела підроблених документів [39, с. 92]. Аналіз вивчення кримінальних справ (проваджень) показав, що у 75% випадків огляд проводився з метою встановлення ознак підробки, змін, внесених у документ, у 3,75% – з метою виявлення слідів рук.

Опис документа здійснюється за загальноприйнятими у криміналістиці правилами. Зокрема, у протоколі зазначаються у хронологічній послідовності такі відомості про нього: місцезнаходження, повне найменування, вид, серія і номер документа; коли, кому і на який термін виданий; наявність підписів,

відтисків печаток та штампів; чи на встановленого зразка бланку виконаний документ; якість, колір і стан паперу, спосіб виконання тексту (рукописний, машинописний, друкарський), колір барвника; зміст документа (цілком або початкові фрази); написи та позначки на документі; наявність пошкоджень, плям, виправлень, ознак підробки. Крім того, у протоколі вказуються технічні засоби і прийоми, використані під час огляду документа [108].

Якщо на документі є відтиск штампу, то описуються розміри останнього. Вказується, якого кольору виконано відтиск, який текст міститься на ньому, розмір шрифту, ширина інтервалу між строками, словами та буквами, граматичні помилки, наявність дзеркальних елементів букв тощо.

За даними відомого вченого-криміналіста Г. Гроса, техніка підробки відтисків печаток та штампів має давнє походження. Наприклад, за часів, коли матеріальні об'єкти скріплювалися сургучевою печаткою, найбільш простим способом підробки було зрізання даної печатки та накладення нової, отриманої за допомогою гіпсу, яким облямовували зрізану печатку та заливали у середину сургуч [59].

Але з того часу це «мистецтво» удосконалилось і стало більш витонченим. Тому огляд відбитків печаток, штампів і встановлення ознак їх підробки вимагають попередніх знань способів і засобів, які для цього використовують злочинці. Сучасна криміналістика визначає такі способи підробки: малювання, пряме копіювання, копіювання за допомогою проміжного кліше, малювання через просвіт з оригіналу, нанесення відтиску самостійно вирізаним кліше, сканування або виготовлення за допомогою комп'ютерних засобів [125]. Проте будь-які висновки про спосіб підробки у протоколі огляду не фіксуються, оскільки факт підробки для слідчого не очевидний, а є висновком криміналістичної експертизи.

Вельми актуальними сьогодні є і питання щодо огляду електронних документів, у яких міститься інформація, яка має значення для справи і знаходиться у комп'ютері. На думку О.В. Шарова, таку інформацію



необхідно роздрукувати у вигляді, який вона має на екрані монітора та на печатному пристрої [193]. З цього приводу В.І. Комісаров та Є.С. Лапін зазначають, що дані, які містяться на технічному носії, можуть бути використані як докази у кримінальному провадженні, коли вони перетворені у форму, що придатна для звичайного сприйняття та зберігання [82]. Ця думка є слушною, оскільки набагато легше сприймати інформацію саме у такому вигляді.

Якщо огляд документа потребує вирішення складних питань, які можна вирішити тільки за допомогою спеціаліста, останнього необхідно залучити до проведення даної слідчої дії, особливо, якщо йдеться про вилучення та огляд комп'ютерної техніки та електронних носіїв інформації [33, с. 92].

В розрізі цього, зауважимо, що не слід обмежуватись пошуком інформації лише у комп'ютері, необхідно уважно оглянути наявну документацію, як електронну, так і паперову. Більшу частину даних, що зберігаються й обробляються комп'ютером, завжди можна скопіювати на переносні носії інформації – гнучкі магнітні дискети. Якщо спеціаліст не має можливості продивитися дискети чи CD-ROM (лазерні) диски та інші магнітні носії на місці, їх необхідно вилучити для подальшого дослідження з дотриманням процесуальних норм. Стосовно комп'ютера (комп'ютерів), що знаходився у працюючому режимі, то на магнітний носій слід скопіювати програми і файли даних, які зберігаються на його віртуальному диску або в оперативній пам'яті. А також переписати інформацію на жорсткий диск персонального комп'ютера слідчої-оперативної групи, або ж скопіювати інформацію на CD-диск за допомогою CD-ROMа. У свою чергу, слід запрошувати понятих з осіб, що володіють хоча б мінімальними знаннями у сфері комп'ютерних технологій. Особа, що запрошена як понятий і не розуміє змісту виконуваних правоохоронцями дій, може не переконати суд у визнанні тих чи інших обставин доказами [88, с. 56-59].

Слід сказати, що шахраї нерідко використовують комп'ютерну техніку

для підготовки проектів різних підроблених документів, зберігання відео- або фотофайлів, ведення переговорів в мережі Інтернет і електронною поштою, відвідування соціальних мереж. В пам'яті комп'ютера можуть бути адреси потенційних жертв, графічні зразки бланків тощо. Крім того, на флеш-карті мобільного телефону також може зберігатися значна кількість інформації про контакти, зв'язки тощо. Тому така інформація, безсумнівно, становить інтерес для слідства та спрямовує правоохоронні органи у вірному напрямку. Вказане зумовлює необхідність виявлення і фіксації вказаної інформації шляхом проведення слідчого огляду.

Отже, законодавець передбачає процес вилучення матеріальних об'єктів та інформаційних джерел не тільки під час проведення обшуку, а й під час інших СРД, НСРД, а також під час виконання заходів забезпечення кримінального провадження, у ході яких вилучається велика кількість документів й інформації, що міститься на електронних носіях (жорстких дисках, комп'ютерах, серверах, мобільних телефонах). Ці дані можуть відігравати велику роль для перевірки слідчих версій щодо особи, яка вчинила шахрайство, її причетності до вчинення злочину та інших обставин, які мають значення для встановлення об'єктивної істини.

### **3.3. Особливості використання спеціальних знань**

Ефективне розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян неможливе без участі спеціалістів, які розширюють практичні можливості слідчого у виявленні, закріпленні і дослідженні джерел доказової інформації. Застосування спеціальних знань і навичок сприятиме швидшому розкриттю та розслідуванню злочинів даної категорії.

Слід зауважити, що, незважаючи на чисельну кількість праць, змістом яких є застосування спеціальних знань, дотепер не існує єдиної точки зору щодо визначення поняття спеціальних знань та їх форм.

Так, В.К. Лисиченко та В.В. Циркаль до основних процесуальних форм застосування спеціальних знань і технічних засобів відносять: 1) безпосереднє використання їх слідчим, прокурором (у тому числі криміналістом) і складом суду при виконанні своїх процесуальних функцій збирання, дослідження й оцінки доказів; 2) участь спеціалістів при провадженні слідчих дій; 3) призначення і провадження судових експертиз [101, с. 50].

При цьому, як стверджує Д.В. Пашнєв, форми використання спеціальних знань можуть бути диференційовані на обов'язкове і факультативне залучення їх при проведенні процесуальних дій. Крім того, процесуальні форми використання спеціальних знань поділяються за характером дій, при проведенні яких вони застосовуються, на ті, що використовуються при проведенні слідчих та інших процесуальних дій. Непроцесуальні форми застосування спеціальних знань можуть бути розділені за ознаками сфери використання і суб'єкта їх застосування [133, с. 89].

Не здійснюючи прив'язку до процесуальної чи непроцесуальної форми, В.О. Образцов акцентує, що спеціальні знання та навички обізнаних осіб використовуються шляхом: 1) залучення для участі у процесуальних та інших діях; 2) проведення судових експертиз; 3) проведення документальних ревізій, перевірок, обстежень; 4) одержання довідок та консультацій; 5) витребування та використання документів, що складаються обізнаними особами у процесі службової діяльності; 6) допиту обізнаних осіб як свідків або експертів (щодо проведеної ними експертизи) [90, с. 380].

У свою чергу, В.В. Бондар додає, що разом із процесуальними формами використання спеціальних знань отримали розвиток й деякі непроцесуальні форми, а саме: попередній аналіз ситуації, який здійснюється при проведенні СРД; дослідження, що проводяться при перевірках за криміналістичними обліками; використання спеціальних знань спеціаліста за «старими» нерозкритими справами минулих років тощо [36, с. 19].

Досліджуючи питання щодо використання спеціальних знань при розслідуванні шахрайств, Г.С. Бідняк дійшла висновку, що форми

застосованих спеціальних знань цілком залежать від видів шахрайства. Для сучасних шахраїв характерним є використання як традиційних прийомів, пристосованих до нових соціальних умов, так і нових, раніше невідомих. Так, залежно від способу вчинення шахрайства доцільними є такі форми використання спеціальних знань: призначення судових експертиз; довідково-консультаційна діяльність; ревізії та перевірка за обліками; залучення спеціаліста при проведенні слідчих (розшукових) дій; допит експерта; присутність слідчого при проведенні експертизи [30, с. 86].

Отже, як показав аналіз, більшість авторів допускають використання спеціальних знань у практиці розслідування як у процесуальних, так і в непроцесуальних формах.

Чинне кримінально-процесуальне законодавство України встановлює дві форми опосередкованого застосування слідчим спеціальних знань у стадії досудового розслідування: залучення спеціаліста до участі у слідчих (розшукових) діях і призначення та проведення судової експертизи. Однак реальні потреби та напрямки застосування спеціальних знань у стадії досудового розслідування є набагато ширшими [49].

Зокрема, специфіка шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян зумовлює необхідність в отриманні певної інформації консультативного характеру (як у письмовій, так і в усній формі) про порядок укладання угод, права та обов'язки учасників цивільних правовідносин, особливості правового регулювання вказаної сфери правовідносин; наданні інформації про функціонування та призначення електронних реєстрів щодо здійснення правочинів та допомоги у правильному здійсненні доступу до реєстрів, в яких зафіксовані незаконні дії осіб при укладанні правочинів; наданні інформації про функціонування та призначення облікових, реєстраційних, довідкових, звітних паперових документів у паперовому вигляді, в яких відображаються дії щодо здійснення правочину стосовно нерухомого майна громадян, та отримання доступу до таких документів; допомогу у правильному визначенні переліку документів,

інших речових доказів, які необхідно вилучити під час обшуку, тимчасового доступу до речей та документів тощо. Крім того, в нагоді стане отримання професійної допомоги при оцінюванні висновку експерта, вивченні змістовної частини документів, а також при перевірці певної інформації за обліками криміналістичного та іншого призначення.

Говорячи про консультативно-довідкову допомогу спеціаліста, слід сказати, що вона організовується найчастіше для ознайомлення з умовами і правилами роботи тієї чи іншої організації, до розслідування незаконної діяльності якої приступає слідчий. Слідчий не може володіти всіма знаннями, які можуть бути корисними при викритті злочинця, що використав конкретний спосіб вчинення та приховування злочину. У зв'язку з цим слідчий об'єктивно вимушений запрошувати відповідних спеціалістів для надання допомоги при розслідуванні злочинів [50].

Водночас слід погодитися з позицією, що першорядною, найбільш важливою та складною формою взаємодії є участь спеціаліста у проведенні СРД. Це пояснюється тим, що в цьому випадку діяльність спеціаліста спрямовано на пошук (сприяння в пошуку) речових доказів (слідів, предметів і об'єктів) – джерел інформації про скоєний злочин, наявність яких є базисом у відтворенні слідчим обставин злочинної події й побудові алгоритму дій, спрямованих на розкриття та розслідування злочину. Крім того, саме від результативності слідчої дії залежить необхідність реалізації інформаційно-доказового потенціалу виявлених речових доказів за допомогою проведення експертних досліджень [49, с. 34].

При цьому М.Г. Щербаковський і О.А. Кравченко зазначають, що слідчий повинен керуватися принципом практичної доцільності, коли оптимальне використання спеціальних знань і практичних навичок є достатнім гарантом одержання максимальної доказової і орієнтуючої інформації з матеріальних та ідеальних слідів злочину [196, с. 20-21].

Як свідчить опитування працівників, які мали відношення до розкриття та розслідування шахрайств щодо об'єктів нерухомого майна громадян,

участь спеціаліста в проведенні СРД (інших процесуальних дій) у провадженнях даної категорії є найбільш поширеною при проведенні: обшуків (25 %), тимчасового доступу до речей та документів (12 %), допиті (25 %), огляді документів (85 %), відібранні зразків підпису та почерку для почеркознавчого дослідження (75 %), призначенні експертиз (100 %) тощо.

Особливо важливою є участь спеціаліста при проведенні слідчих дій, у ході яких ведеться пошук і вилучається інформація, що міститься в комп'ютерах, мобільних телефонах, інших електронних пристроях. Нерідко комп'ютерна техніка, мобільні телефони захищені паролем, який ускладнює доступ до інформації від сторонніх осіб. В даному випадку до огляду зазначеної техніки необхідно залучати фахівця, як правило програміста, який зможе надати допомогу щодо увімкнення зазначеної техніки.

Спеціаліст у галузі комп'ютерних технологій може надати консультацію з приводу побудови комп'ютерної програми, її роботи, місцезнаходження інформації, яка цікавить слідчого, способах її вилучення із пам'яті комп'ютера, проведення певних операцій за допомогою комп'ютера. Невміле поводження з комп'ютером може призвести до того, що необхідна інформація не буде виявлена або взагалі буде знищена [99, с. 84].

Як ми вже зазначали, на електронних носіях міститься великий обсяг даних. Саме спеціаліст допоможе правильно відшукати інформацію, що стосується справи, і кваліфіковано отримати до неї доступ, у тому числі вилучити. Аналіз кримінальних проваджень та опитування практичних працівників, які мають досвід розкриття та розслідування шахрайств у сфері нерухомості, показали, що під час проведення обшуку у 27 % випадків здійснювалося вилучення всієї комп'ютерної техніки для проведення експертного дослідження; у 22 % – інформацію було скопійовано на технічний носій (флеш-карту, магнітний диск тощо); 10 % інформації було отримано шляхом здійснення скриншоту сторінок, на яких зафіксована важлива інформація щодо вчинення шахрайств (переписка між шахраями та

потерпілими, іншими співучасниками, фотографії, номери, адреси, графічні замальовки, веб-сторінки, інформація з реєстрів, в яких відображаються дії щодо здійснення правочинів, тощо).

Спеціаліст допоможе визначити, які документи необхідно вилучати, у скількох екземплярах вони складаються, де вони можуть знаходитися і де можуть бути інші екземпляри тощо. Іноді трапляються випадки (2 %), коли під час обшуку документи пошкоджуються особами, у володінні яких вони знаходяться (спалюються, розриваються, заливаються барвниками). Спеціаліст допоможе кваліфіковано вилучити такі документи із максимальним дотриманням правил обережного поводження з ними.

При роботі стосовно документації, яка використовувалася в ході підготовки до шахрайства та під час його вчинення, В.В. Альошин вважає за необхідне звернути увагу на таке:

1) у зв'язку з тим, що при розслідуванні шахрайства виникає необхідність проведення трасологічних досліджень на предмет виявлення слідів пальців рук, залишених злочинцями на документах, слідчі і оперативні працівники зобов'язані вживати відповідних заходів обережності при вилученні документів і роботі з ними. Тому слід залучити спеціаліста, який допоможе правильно виявити та вилучити документи, навіть якщо їх пошкоджено (спалені, порвані, залиті лугами тощо);

2) слід впевнитися, що копії документів не містять слідів технічної підробки. Нерідко злочинці (а іноді і самі потерпілі), використовуючи особисті стосунки або шляхом підкупу посадових осіб відповідних установ, отримують копії документів, що містять викривлені дані. В основному це виписки з будинкової книги і фінансового особового рахунку. Спеціаліст допоможе виявити ознаки підробки шляхом порівняння з оригіналом;

3) нерідко документи містять відбитки справжніх печаток відповідної установи, але призначених для посвідчення інших документів. У цих випадках, як правило, підробленим є підпис посадової особи, а рукописний текст виконаний або самими злочинцями, або особами з числа їх зв'язків.

Зустрічаються аналогічні ситуації, коли підроблений документ засвідчений справжньої печаткою, якою скористався хтось із колег або помічників посадової особи. Якщо документ підлягає обов'язковій реєстрації (наприклад, довіреність, завірена печаткою нотаріуса), на факт підробки вказує відсутність відповідного реєстраційного запису. Спеціаліст допоможе розібратися у ситуації та правильно вилучити зазначені документи;

4) для встановлення істини у справі важливе значення має зіставлення часу подання, складання, посвідчення, видачі документів з іншими обставинами [7, с. 152].

Залучення спеціалістів під час огляду вилучених та наданих громадянами документів також дозволить уникнути помилок, яких припускаються суб'єкти доказування під час збирання матеріалів та які можуть стати причиною порушення кримінально-процесуальних процедур і строків, що в цілому може негативно позначитися на розслідуванні [30, с. 165].

Процес укладання угод, який відображено в різних нормативно-правових актах і документах, з одного боку, спрощує пошукові та аналітичні завдання огляду, а з іншого – значна кількість документації, специфіка термінології, змісту окремих положень, взаємозв'язок різних документів перешкоджають повноцінному здійсненню огляду [180, с. 279].

Оскільки слідчий зазвичай не володіє достатніми знаннями щодо функціонування ринку нерухомості, організації документообігу у різноманітних установах, організаціях, на підприємствах, вимог до укладання угод стосовно нерухомості, порядку документального відображення певних операцій тощо, до огляду необхідно запросити спеціаліста, який має фахові знання у зазначених питаннях. Він допоможе слідчому зорієнтуватись у складних питаннях під час огляду документів, роз'яснить специфіку їх змісту, вимоги до оформлення тощо та зможе допомогти правильно здійснити їх описання у протоколі огляду.

У ряді випадків одночасно слід запросити й спеціаліста-криміналіста, який володіє навичками та знаннями щодо виявлення й фіксації ознак



матеріальної підробки документів, внесення змін до окремих його частин тощо. Спеціаліст може звернути увагу на можливі сліди часткової підробки, невідповідність бланку встановленому зразку, відсутність окремих обов'язкових реквізитів та, навпаки, наявність зайвих елементів, може зорієнтувати, які засоби використовувалися для підробки документів (копіювальна або комп'ютерна техніка, поліграфія, монтаж із вклеюванням окремих фрагментів тощо).

Звісно, остаточний висновок про підробку документів та їх спосіб надасть тільки експерт. Між тим, правильне поводження із документами та кваліфікований їх опис не викликать сумнівів при прийнятті рішення щодо допустимості їх як доказів у кримінальному провадженні. Крім того, інформація про можливий спосіб підробки таких документів сприятиме висуненню версій щодо особи шахраїв, а також засобів, за допомогою яких ці документи виготовлялися.

Актуальним є питання участі спеціаліста й під час підготовки до допиту у формі консультації або запрошення останнього для участі в допиті.

Як вже зазначалося, кількість і обсяг документів, необхідних для сприйняття слідчим, є значними, а техніка їх оформлення – достатньо складною. Крім того, необхідно враховувати динаміку змін у законодавстві, яку слідчий не завжди в змозі відстежити. Так, за даними опитування, лише 35 % слідчих постійно стежать за змінами у законодавстві, особливо якщо ці зміни не пов'язані із виконанням їх безпосередніх функцій. Причиною цього є велике навантаження та система «показників» і «строків», що не дозволяють фахово, всебічно підійти до повноцінного розвитку у цьому напрямку (на цей факт вказали 90 % працівників).

У зв'язку із цим участь під час допиту фахівця у галузі нерухомості у взаємодії зі слідчим сприятиме більш успішному його проведенню. Іноді вже сам факт присутності спеціаліста визначає ступінь правдивості показань підозрюваного, тобто акцент робиться на психологічному факторі. У процесі допиту слідчий може одержати інформацію, що викриває допитуваного у

скоєнні злочину, хоча сам допитуваний про це не здогадується.

Слід погодитися з І.Т. Беловим, що основними цілями участі спеціаліста при допиті підозрюваного є надання допомоги слідчому у формулюванні питань допитуваній особі, що стосуються обороту житлових приміщень, консультування щодо процедури відчуження житла, а також пояснення значення спеціальних термінів. Крім того, спеціаліст допоможе визначити перелік документів для застосування такого тактичного прийому, як пред'явлення документів, які використовувалися для шахрайських дій. Даний прийом спрямований, в першу чергу, на спростування неправдивих свідчень допитуваного, а також на підтвердження встановлених у ході слідства фактичних обставин скоєного шахрайства [26].

Слід сказати, що участь спеціаліста підпадає під загальне правило кримінального процесуального законодавства, що дозволяє слідчому залучати спеціалістів у слідчих діях. Так, положення статті 71 КПК України встановлює права спеціаліста, у тому числі: 1) ставити запитання учасникам процесуальної дії з дозволу сторони кримінального провадження, яка його залучила, чи суду; 2) користуватися технічними засобами, приладами та спеціальним обладнанням; 3) звертати увагу сторони кримінального провадження, яка його залучила, або суду на характерні обставини чи особливості речей і документів; 4) знайомитися з протоколами процесуальних дій, в яких він брав участь, і подавати до них зауваження; 5) одержувати винагороду за виконану роботу та відшкодування витрат, пов'язаних із його залученням до кримінального провадження; 6) заявляти клопотання про забезпечення безпеки у випадках, передбачених законом [97].

Між тим, незважаючи на досить широке коло прав спеціаліста на досудовому розслідуванні, вирішальну і керівну роль повинен мати слідчий, особливо у випадках, якщо питання спеціаліста виходитимуть за межі предмета допиту.

Іноді слідчий може консультативно-довідкову допомогу спеціаліста перевести у рамки процесуальної форми застосування спеціальних знань

шляхом проведення його допиту. За доцільність такої слідчої (розшукової) дії висловились 82 % респондентів. Основною метою допиту спеціаліста, на їх думку, є з'ясування питань, пов'язаних із його компетенцією. Предмет допиту спеціаліста повинен визначатися особливостями способу шахрайства стосовно об'єктів нерухомого майна та об'єкта нерухомого майна, на яке здійснено посягання, тощо.

Найбільш важливою формою використання спеціальних знань у справах про шахрайства стосовно об'єктів нерухомого майна громадян є призначення та проведення експертизи.

Судова експертиза призначається незалежно від того, чи володіють слідчий, прокурор, суддя спеціальними знаннями, призначаючи експертизу, оскільки фактичні дані, отримані шляхом експертного дослідження, не можуть бути відображені ні в якому процесуальному документі, окрім висновку експерта [163, с. 9].

Як показав аналіз кримінальних проваджень (справ) щодо шахрайства стосовно об'єктів нерухомого майна громадян, найбільш поширеними видами експертних досліджень є: почеркознавча (95 %) та технічні експертизи документів (100 %). Як вже зазначалося, це пов'язано із використанням великої кількості документів, які залучаються для досягнення злочинної мети у вигляді шахрайського заволодіння правом на нерухомість громадян. У зв'язку із цим актуальним постає як питання справжності документів та змістовних їх частин, так і встановлення виконавців почерку і підписів у цих документах.

Рідше у справах даної категорії призначаються такі експертизи, як трасологічна (5,5 %), експертиза відео-, звукозапису (2 %), фототехнічна (1,5 %), судово-психіатрична (1 %) та ін. Незважаючи на той факт, що задля вчинення шахрайства нерідко застосовується комп'ютерна техніка та програмне забезпечення, факт призначення комп'ютерно-технічної експертизи спостерігався лише у 8 % кримінальних проваджень (справ), при тому що вказана експертиза покликана досліджувати комп'ютери, їх

технічну роботу та інформаційну складову.

Як зазначає Т.М. Ямненко, у наказі Міністерства Юстиції України від 08.10.1998 № 53/5 «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» даний вид експертизи віднесено до інженерно-технічних експертиз. Однак зазначена експертиза не отримала широкого застосування порівняно з іншими експертизами. Це може бути пов'язано з відсутністю в Інструкції детальної вказівки на особливості призначення кожного із підвидів інженерно-технічної експертизи. Така прогалина призводить до того, що суб'єкти адміністративного процесу через неусвідомлення можливості її призначення або взагалі не використовують цей засіб отримання доказової інформації, або висувають перед експертом питання щодо дослідження тільки одного із компонентів комп'ютерної техніки, нехтуючи її комплексним дослідженням [198, с. 314].

Згідно з п. 13.1 вказаної Інструкції до основних завдань експертизи комп'ютерної техніки і програмних продуктів належать: 1) установлення робочого стану комп'ютерно-технічних засобів; 2) установлення обставин, пов'язаних з використанням комп'ютерно-технічних засобів, інформації та програмного забезпечення; 3) виявлення інформації та програмного забезпечення, що містяться на комп'ютерних носіях; 4) установлення відповідності програмних продуктів певним версіям чи вимогам на його розробку [150].

Як підкреслює В.В. Бірюков, незважаючи на розмаїття документів, різноманітність способів їх виготовлення, копіювання, підробки та використовуваних для цього матеріалів і засобів, а відповідно, й методик дослідження документів і розв'язуваних за допомогою цих методик завдань, сталими лишаються об'єкти дослідження – документи як джерела криміналістично значущої інформації, а також закономірності відображення та вивчення такої інформації в процесі розслідування злочинів [96, с. 23].

Ці питання можна вирішити шляхом почеркознавчої експертизи та

технічної експертизи документів, які мають найбільшу специфіку у справах щодо шахрайства стосовно об'єктів нерухомого майна громадян.

Як зазначає О.О. Волобуєва, взаємодія слідчого з фахівцями у процесі підготовки, призначення й оцінки судової експертизи здійснюється у таких формах: науково-методична робота фахівців зі слідчим; наукові консультації фахівців з конкретного кримінального провадження; залучення фахівців до процесу проведення слідчих дій; попередній аналіз слідів і речових доказів; проведення експертного дослідження; допомога фахівців в оцінці слідчим експертного висновку. Докладний розгляд зазначених форм взаємодії необхідно проводити з урахуванням конкретних стадій провадження експертного дослідження [49, с. 123].

Ведучи мову про особливості підготовки та призначення експертиз у справах досліджуваної категорії, необхідно зосередити увагу на процедурі збирання матеріалів для проведення почеркознавчої та технічної експертиз документів, що мають певну специфіку, зумовлену необхідністю надання великої кількості документів, їх бланків, а також зразків для порівняльного дослідження (вільних, умовно-вільних та експериментальних зразків відтисків печаток (штампів), почерку (підпису)).

Вільні зразки в основному з'являються у справі внаслідок проведення СРД та ОРЗ (обшуку, тимчасового доступу до речей та документів, витребування документів у підприємств, установ та організацій, добровільного надання документів суб'єктами кримінального процесу тощо). Умовно-вільні зразки можна отримати в рамках провадження, яке вже розслідується (підписи, власноручні записи підозрюваного у протоколах, заявах, клопотання, скарги у справі тощо).

Необхідність у порівняльних зразках може бути встановлена фахівцем, який залучений слідчим для надання певної допомоги. Визначивши на основі аналізу матеріалів кримінального провадження, які властивості й ознаки повинні відбивати порівняльні матеріали, фахівець рекомендує слідчому кількісний і якісний склад об'єктів (порівняльного матеріалу) для

порівняльного дослідження, які також мають бути репрезентативними і порівнянними [78, с. 46-50].

Слід зауважити, що нерідко слідчі не звертаються за консультацією до фахівця щодо об'єктивного переліку питань для експертизи, кількості та якості об'єктів для дослідження і ставлять перед експертами максимально повний перелік питань, визначених в Інструкції «Про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень». Цей факт призводить до затягування часу провадження експертного дослідження та зменшення його якості.

Доцільність консультації фахівця щодо формулювання питань експерту у деяких випадках є гарантією раціонального експертного дослідження і процесу розслідування в цілому [49, с. 148].

У нагоді стане допомога спеціаліста й при визначенні об'єктів техніко-криміналістичної експертизи, якими можуть бути документи, що підтверджують: 1) право власності на житло (свідоцтво про право власності на житло); 2) факт укладення договору щодо відчуження приватного житла (договір купівлі-продажу житла, реєстри вчинення нотаріальних дій); 3) факт звернення в різноманітні органи з приводу оформлення документів щодо відчуження приватного житла (заяви, а також довідки та виписки з реєстраційної служби, ЖЕУ тощо, що видаються особі за її вимогою); 4) особисті документи (паспорти, посвідчення) тощо. Водночас об'єктами почеркознавчої експертизи є тексти рукопису таких документів, частина тексту або підпис на них.

Між тим, слід зазначити, що у 85 % випадків слідчі акцентували на деяких проблемах, які виникають при відібранні зразків почерку та підписів для почеркознавчої експертизи. Ці проблеми мають у першу чергу тактичний характер і полягають у можливості здійснення цієї процесуальної дії тільки за умов добровільної згоди особи, в якій ці зразки відбиратимуться, а цю згоду не завжди можна отримати без застосування арсеналу тактичних

прийомів. Не дивлячись на те, що кримінальним процесуальним законодавством передбачено примусове вилучення зразків для експертного дослідження, навряд чи таким чином можна вирішити проблему вилучення зразків почерку та підписів, оскільки примусовий варіант їх відбору не сприятиме досягненню об'єктивного результату. Їх відібрання повинно здійснюватися тільки за добровільною згодою особи [129].

У подібній ситуації, як зазначає С.Г. Качурин, слідчий повинен з'ясувати причини відмови та подолати ці мотиви. З цією метою суб'єкт доказування повинен застосувати весь арсенал тактичних прийомів, що дозволять успішно вирішити проблему щодо відбору експериментальних зразків почерку та підпису [72, с. 79]. На жаль, науковець не вказав, які конкретні тактичні прийоми він має на увазі, лише зазначивши, що вибір суб'єктами доказування тих чи інших тактичних прийомів повинен засновуватися на результатах прогнозування чи ситуації, що склалася, поведінці та діях осіб, які мають відношення до злочину. Втім, цю точку зору можна вважати цілком слушною, оскільки під час призначення експертизи дійсно виникає нагальна потреба у застосуванні тактичних прийомів подолання протидії підозрюваного (обвинуваченого), що полягає у відмові надання зразків почерку та підпису для порівняльного дослідження, виконання тексту навмисно зміненим почерком тощо.

На нашу думку, під час призначення експертиз у справах щодо шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомості, як тактичний прийом можна застосовувати пред'явлення особі, що відмовляється надавати експериментальні зразки почерку та підпису, документів (вільних зразків), в яких містяться підписи, рукописні тексти, виконані нею (різноманітні квитанції, телефонні та банківські рахунки, розписки тощо). Слідчий повинен запевнити цю особу, що навіть у разі її відмови надати експериментальні зразки, вільних та умовно-вільних зразків може бути достатньо, щоб її викрити.

На жаль, законом не передбачено кримінальну відповідальність за відмову від надання зразків для порівняльного дослідження. Втім, на нашу думку, тактичними прийомами подолання цієї відмови можуть бути запевнення у неправильно зайнятій позиції, роз'яснення позитивних наслідків сприяння встановленню об'єктивної істини, повідомлення показань інших співучасників, які свідчать про вчинення шахрайства саме цією особою, пред'явлення доказів та інші загальноприйняті у криміналістиці тактичні прийоми.

Між тим, іноді виконавець тексту чи підпису, хоча і не відмовляється від відбору у нього зразків почерку та підпису, але через випадковість процесу «конструювання» тексту (підпису) може не запам'ятати вигадане креслення. Ця обставина обумовлена специфікою шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла. Зокрема, процес здійснення правочину щодо житла потребує підписання та складення сторонами низки документів, необхідних для укладення угоди. Через це, наприклад, у разі вчинення шахрайства через оренду житла з подальшим його продажем особою, яка не є його власником, остання вимушена виконувати у нотаріальній конторі, ЖЕУ тощо тексти, підписи з імітацією почерку та підпису справжнього власника житла. За таких обставин шахрай намагається відтворити писемно-рухові навички, характерні для певної особи, а також змінити ознаки свого почерку [129].

Зі слів Л.А. Вінберга та М.В. Шванкової, існують такі способи імітації почерку іншої особи:

- імітація почерку «за пам'яттю»;
- змальовування без попередньої підготовки;
- змальовування з попередньою підготовкою.

Перший спосіб імітації пов'язаний з відтворенням ознак почерку іншої особи, що підроблювач намагається запам'ятати у ході читання того чи іншого документа, написаного нею. У такому разі підроблювач, як правило, не може запам'ятати та відтворити комплекс рухів іншої особи. У рукописі будуть переважати ознаки звичайного почерку виконавця. При другому



способі підроблювач безпосередньо з тексту, виконаного іншою особою, намагається відтворити конфігурацію літер, властиву для почерку останньої. Такий спосіб дозволяє підроблювачу відтворити лише зовнішню схожість літер у рукопису. Водночас, експерт може спостерігати ознаки почерку підроблювача. Для третього способу є характерною та обставина, що підроблювач не експромтом, як це мало місце у перших двох випадках, а протягом тривалого терміну тренується у відтворенні та оцінці ознак почерку іншої особи. Чим довше здійснюється процес тренування, тим більше буде ознак почерку іншої особи і менше ознак почерку підроблювача [46].

Загалом, вчинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомості громадян, потребує дотримання певної лінії поведінки з боку злочинців, ретельної підготовки та прорахунку всіх несприятливих для них обставин. У зв'язку з цим шахраї завжди тренуються у виконанні почерку або підпису іншої особи, а потім вже імітують їх. Втім, імітація почерку іншої особи (справжнього власника житла, співвласника, осіб, які оформлюють документи, необхідні для відчуження житла тощо) у такий спосіб зумовлює найбільші труднощі під час дослідження. Л.А. Вінберг та М.В. Шванкова зауважують, що якщо текст виконано з попередньою імітацією почерку іншої особи, то можливості ідентифікації особи за ознаками почерку обмежені [46].

Приблизно такої ж думки дотримується А. Пахомов, який вказує, що висновки експертизи у разі дослідження тексту та підпису з імітацією почерку іншої особи не можуть бути категоричними [132, С. 64]. Можна погодитися з цією точкою зору, оскільки при «конструюванні» іншого креслення, в якому відсутня більшість елементів власного почерку та підпису, взаємозумовленість особливостей руху неочевидна. Це, у свою чергу, ускладнює дослідження.

Існують й інші неузгодженості, у тому числі й процесуального характеру. Так, норма статті 245 чинного КПК України, що визначає порядок та процедуру отримання зразків для експертизи, має бланкетний характер і порядок відібрання зразків з речей і документів встановлюється згідно з

положеннями про тимчасовий доступ до речей і документів (ст. 160-166 цього Кодексу), що потребує дозволу слідчого судді, суду.

Проте незрозумілим є отримання дозволу суду на доступ до документів із експериментальними зразками почерку, підпису тощо, оскільки на момент розгляду клопотання слідчого вказаних документів та речей навіть не існує в об'єктивному вигляді. При цьому ні в положенні самої статті 245 КПК України, ні в жодному з коментарів до КПК не роз'яснюється, чи взагалі потрібна ця згода слідчого судді та суду для отримання такого роду зразків. Тобто невизначеним є факт отримання експериментальних зразків, необхідних для направлення на експертне дослідження. Трохи по-іншому складається ситуація з отриманням біологічних зразків. Знову ж таки, п. 3 ст. 245 КПК України відсилає до іншої норми – ст. 241, за правилами якої необхідно відбирати біологічні зразки. Тобто законодавець якимось чином поставив огляд тіла живої людини (освідування) і відібрання біологічних зразків в одну площину. Крім того, знову не йдеться про процесуальну самостійність та незалежність слідчого, оскільки, якщо діяти за правилами ст. 241 КПК України, то відбирати зразки можна тільки на підставі постанови прокурора, а у разі відмови особи добровільно надати біологічні зразки сторона обвинувачення повинна звернутися з клопотанням про відібрання біологічних зразків до слідчого судді.

Оскільки навряд чи можна вважати зразки почерку та підпису біологічними, а процедура тимчасового доступу до речей та документів у випадках необхідності відібрання зразків почерку та підпису за своєю сутністю не відображає процес відбору експериментальних зразків, законодавцю слід було б надати роз'яснення з приводу процедури відбору саме експериментальних зразків даного виду (у тому числі й щодо отримання дактилоскопічних зразків).

Результати вивчення кримінальних проваджень та опитування практичних працівників, які мають досвід розкриття та розслідування

шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян, показали, що слідчі здебільшого (85 % випадків) за власною ініціативою виносять постанову про відбір таких зразків і отримують письмову згоду в особи, в якій відбиратимуться експериментальні зразки підпису та почерку.

В контексті даної проблематики слід зауважити, що специфіка шахрайства у сфері нерухомості зумовлює певні труднощі, пов'язані з потребою дослідження коротких записів та підписів. Зокрема, особливістю вчинення злочину даної категорії є те, що іноді для незаконного відчуження житла шахраю достатньо підписати певні документи, навіть не виконуючи при цьому рукописних текстів. За таких обставин залишається ідентифікувати особу лише за підписом, що, як свідчить практика, досить складно, особливо тоді, коли досліджуваний підпис виконано з імітацією підпису іншої особи (як правило – власника житла) [129].

Проблемою є й той факт, що чітко встановлені стандарти складення документів, необхідних для відчуження житла, зумовлюють формалізованість виконуваних рукописних текстів, наприклад чітко визначений зміст заяви другого з подружжя про згоду на продаж квартири, заяви на приватизацію тощо. Договір купівлі-продажу взагалі складається на бланку встановленого зразка, на якому рукописні записи виконуються у короткій формі і полягають у вказуванні лише прізвища, ім'я, по-батькові, адреси, деяких цифрових комбінацій, а також підписів сторін [129].

Таким чином, у зв'язку з невеликим обсягом рукописних текстів, які містяться у документах, необхідно надати для проведення почеркознавчої експертизи якомога більше зразків підпису та почерку особи, котра ідентифікується, що за часом, змістом та формою схожі й відповідають досліджуваному об'єкту. У криміналістичній літературі визначається приблизний обсяг останніх. Так, як вільні, так й експериментальні зразки буквеного або цифрового письма бажано надавати не менш як на 5 аркушах. Вільні зразки підпису надаються по можливості не менш ніж на 10 документах, експериментальні – в кількості не менше 20 зразків підписів. При

цьому, більшість науковців вважають, що чим коротшим є досліджуваний текст, тим більше потрібно зразків [106]. З огляду на це можна сказати, що через необхідність дослідження коротких текстів у ході розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, вільні зразки бажано надавати в кількості не менше як на 10 аркушах.

На думку А.В. Шарова, під час розслідування шахрайства у сфері обігу житла зразками почерку та підпису шахрая, а також відтисків печаток (штампів), що використовувалися ним, можуть бути саме вказані реквізити різноманітних документів, тобто сліди злочинної діяльності. Якщо немає можливості отримати вільні зразки, ними можуть бути почерк та підпис, що містяться у вилучених документах [193].

Аналізуючи цю точку зору, слід підкреслити, що автор не конкретизував, за яких обставин можна використовувати вилучені документи як зразки для порівняльного дослідження. Якщо він мав на увазі документи, що були засобом вчинення злочину, то не можна з цим погодитися. Адже, як зазначається у криміналістичній літературі, вільними зразками можуть бути інші документи, що максимально відповідають за змістом рукописним текстам у досліджуваних документах. На відміну від речових доказів, зразки для порівняльного дослідження не пов'язані з розслідуваною подією і безсумнівно походять від конкретного об'єкта. Відтак, постає питання: чи можна стверджувати, не отримавши при цьому висновку експерта, що почерк та підпис у вилучених документах (засобах вчинення шахрайства) безсумнівно походять від конкретної особи? Звісно, ні. Такі документи повинні стати об'єктами почеркознавчої експертизи, у ході якої встановлюється, чи є виконавцем тексту, підпису певна особа. До цього моменту вони є речовими доказами (об'єктами дослідження), а не вільними зразками [129].

Загалом, всі почеркознавчі дослідження поділяються на три типи: ідентифікаційні (вирішення питання про тотожність виконавця почерку),

діагностичні (визначення умов виконання рукописного тексту або підпису), класифікаційні (встановлення статі й віку виконавця почерку) [138].

Однак на практиці суворо розмежувати ці види дослідження вкрай складно. Так, наприклад, під час проведення конкретної судово-почеркознавчої експертизи, пов'язаної із дослідженням почеркового об'єкта, виконаного у незвичних умовах, експерт у процесі дослідження одночасно вирішує як ідентифікаційне, так і діагностичне завдання, навіть якщо питання ставиться лише в плані визначення тотожності виконавця даного почеркового об'єкта. Або вирішення класифікаційних завдань щодо встановлення похилого чи старого віку виконавця рукописного тексту або підпису найтіснішим чином пов'язане з вирішенням діагностичних питань щодо стану його здоров'я на момент виконання досліджуваного почеркового об'єкта, наявності чи відсутності у нього захворювань, що впливають на писемно-рухові функції, зовнішніх умов виконання почеркового об'єкта (поза, пишучий прилад, підкладинка) тощо [68, с. 24].

Згідно з наказом Міністерства Юстиції України від 08.10.1998 № 53/5 «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» основними питанням, що підлягають вирішенню в рамках почеркознавчої експертизи, є такі:

1) чи виконано рукописний текст (рукописні записи) у документі (назва документа та його реквізити, графа, рядок) певною особою;

2) чи виконано рукописні тексти (рукописні записи) у документі (документах) (назва документа та його реквізити, графа, рядок) однією особою;

3) чи виконано підпис від імені особи (прізвище, ім'я, по батькові особи, від імені якої зазначено підпис) у документі (назва документа та його реквізити, графа, рядок) тією особою, від імені якої він зазначений, чи іншою особою;

4) чи виконано рукописний текст у документі (назва документа та його реквізити, графа, рядок) під впливом збиваючих факторів (природних, штучних);

5) чи виконано підпис від імені особи (прізвище, ім'я, по-батькові особи, від імені якої зазначено підпис) у документі (назва документа та його реквізити, графа, рядок) під впливом збиваючих факторів (природних, штучних);

б) чи перебувала особа, яка виконала рукописний текст документа (назва документа та його реквізити, графа, рядок), у незвичайному стані;

7) чи виконано рукописний текст у документі (назва документа та його реквізити, графа, рядок) навмисно зміненим почерком;

8) особою якої статі виконано рукописний текст.

Водночас технічна експертиза документів має на меті вирішити такі завдання: 1) установлення фактів і способів унесення змін до документів та виявлення їх первинного змісту; 2) виявлення залитих, замазаних, вицвілих та інших слабо видимих або невидимих текстів (зображень) на різних матеріалах, а також текстів (зображень) на обгорілих та згорілих документах за умови, що папір, на якому вони зображені, не перетворився на попіл; 3) установлення виду та ідентифікація приладів письма за штрихами; 4) визначення відносної давності виконання документа або його фрагментів, а також послідовності нанесення штрихів, що перетинаються; 5) установлення цілого за частинами документа; 6) установлення документа, виготовленого шляхом монтажу із застосуванням копіювально-розмножувальної та комп'ютерної техніки; 7) ідентифікація особи, яка надрукувала машинописний текст, виготовила зображення відтиску печатки за особливостями навичок виконавця; 8) установлення особливостей виготовлення друкарських засобів (форм) і відображення їх у відбитках; 9) установлення типу, системи, марки, моделі та інших класифікаційних категорій друкарської техніки, ідентифікація цих засобів за відбитками їх знаків; установлення зміни первинного тексту документа, виконаного на

друкарській машинці; 10) установлення типу та ідентифікація комп'ютерної і копіювально-розмножувальної техніки за виготовленими за їх допомогою матеріальними документами; 11) установлення способу нанесення відтисків печаток, штампів, факсиміле; ідентифікація печаток, штампів, факсиміле тощо за їх відтисками; відповідність часу нанесення відтисків печаток, штампів даті виготовлення документа [150].

Між тим, матеріали вивчення кримінальних справ (проваджень) та опитування практичних працівників, які мають досвід розкриття та розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян, показали, що слідчі достатньо скептично відносяться до визначення питань діагностичного характеру (такі питання ставляться на вирішення лише у 7%), і в основному на вирішення почеркознавчої та технічної експертизи документів ставляться питання ідентифікаційного характеру. Даний факт слідчі пояснюють відмовами експертів вирішувати низку питань діагностичного характеру, пояснюючи, що вони входять за межі дослідження. Якщо ж слідчі звертаються із постановою, в якій перелік питань є занадто широким, має місце затягування часу проведення експертизи у зв'язку із великим обсягом дослідження. Тому слід для запобігання таким випадкам отримати консультацію фахівця.

Отже, вказане свідчить про вагомую роль у кримінальному провадженні щодо шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, особи, яка має фахові знання у певній галузі та може надати професійну допомогу слідчому у збиранні, перевірці та оцінці доказів з метою встановлення обставин, що мають значення для справи. Використання спеціальних знань, у тому числі й шляхом проведення експертизи, є гарантією якісного та ефективного виконання слідчим своїх обов'язків з метою встановлення особи, яка вчинила шахрайство, доведення її вини та в цілому встановлення об'єктивної істини у справі.

## ВИСНОВКИ

У монографічному дослідженні здійснено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукового завдання, яке полягає у розробці та науковому обґрунтуванні концептуальних правових, організаційних і тактичних засад розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян. Це дозволило зробити такі висновки:

1. З'ясовано правовий режим регулювання правовідносин у сфері обігу нерухомості. Встановлено, що факторами, які зумовлюють вчинення шахрайських посягань у цій сфері, є: а) складна й багатоступенева процедура здійснення правочинів із нерухомістю; б) наявність законодавчих прогалин та неврегульованість окремих правових норм у питаннях здійснення правочинів з нерухомістю, а також колізійність норм щодо поновлення порушених прав відносно нерухомості; в) намагання окремими суб'єктами протиправно, з порушенням законодавства, здійснити такі правочини поза офіційним контролем із приховуванням від контролюючих органів її значимих параметрів; г) підвищений попит на об'єкти нерухомості великих міст і можливість отримання значної матеріальної вигоди внаслідок укладання незаконних угод; д) своєчасне корегування схем й способів злочинної діяльності залежно від зміни законодавчого регулювання ринку нерухомості.

2. Предметом досліджуваного злочину, в основному, є житло, що знаходиться у регіонах з розвинутою економікою, великою кількістю населення та добре розвинутим будівельним комплексом, де нерухомість користується попитом. Водночас, специфіка шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, обумовлена його тривалим характером та розтягнутістю у часі та просторі. Зокрема, дії з незаконного заволодіння приватним житлом починаються зі збирання у різних місцях низки документів, необхідних для укладення угоди з подальшим нотаріальним посвідченням договору та його державною



реєстрацією, а закінчуються безпосереднім заволодінням житлом та правом на нього. Кожна з таких дій складає певну послідовність, із кінцевою метою – заволодіти правом на житло чи грошима від його продажу.

3. Систематизовано способи учинення шахрайства у сфері нерухомості і здійснено їх класифікацію за такими підставами: 1) шахрайство скоєно без відома законного власника нерухомості; 2) шахрайство учинено у присутності законного власника, який бере безпосередню участь у здійсненні правочину щодо купівлі-продажу нерухомості, а у подальшому в силу певних 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.

Розкрито слідову картину злочину. З'ясовано, що сліди здебільшого відбиваються у паперових документах, які використовуються при підготовці до учинення злочину та безпосередньо – при укладанні угод. Водночас важливою може бути інформація, що міститься у ряді електронних реєстрів, електронних документах, які згідно з правилами реєстрації внесені у базу даних, та електронних документах, які зберігаються у приватних осіб, які мають відношення до злочину.

4. Дослідження особи шахрая, що вчиняє злочини у сфері житла, здійснюється вивченням його соціально-демографічної, біологічної та морально-психологічної характеристики. Врахування зазначених аспектів дозволяє визначити не лише можливість вчинення певною особою злочину даної категорії, але й його спосіб, можливу поведінку шахрая на досудовому розслідуванні. Найбільш важливими є відомості про освітній рівень шахраїв, їх професійну зайнятість, наявність судимості, вік, стать, психологічні особливості. Разом з тим, освітній рівень шахраїв набагато вищий, ніж у потерпілих. Останніми, у переважній більшості, є особи, що зловживають спиртними напоями та наркотичними засобами, мають психічні вади, самотні та особи похилого віку (соціально незахищені групи). Вчинення злочину

даної категорії в основному обумовлюється віктимною поведінкою потерпілих.

5. Типові слідчі ситуації початкового етапу можна класифікувати, виходячи з певного обсягу інформації про подію: 1) шахрай відомий, є достатні дані, що свідчать про вчинення злочину саме ним; 2) шахрай відомий, але його злочинні дії завуальовані під виглядом законних правочинів; 3) шахрай відомий, але він переховується від слідства та суду; 4) особа шахрая невідома. Водночас, слідчі ситуації подальшого етапу зумовлюються позицією підозрюваного на досудовому слідстві.

Визначені алгоритми дій слідчого стосовно слідчих ситуацій та етапів розслідування шахрайства у сфері нерухомості можуть сприяти полегшенню процедури розслідування та прийняттю слідчим об'єктивного рішення. Ці алгоритми включають комплекс слідчих дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів (тактична операція) і обов'язково повинні передбачати вибір дій.

Розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян супроводжується тісною взаємною співпрацею слідчого з низкою суб'єктів як правоохоронної системи, так і установами, підприємствами й організаціями, діяльність яких пов'язана з видачею документів для здійснення правочину та безпосереднім супроводженням угод щодо нерухомості тощо. Така взаємодія здійснюється як в процесуальній, так і непроцесуальній формі. Проаналізовано проблемні питання взаємодії, що мають теоретичний (певна неузгодженість щодо єдності думок стосовно поняття й змістовної частини форм взаємодії), правовий (неузгодженість деяких законодавчих норм з питань правового регулювання взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами поліції) та організаційно-тактичний і матеріально-технічний характер. Запропоновано шляхи покращення організації такої взаємодії.

6. Конкретизовано організаційно-тактичні особливості проведення окремих слідчих (розшукових) дій. Виявлено проблемні питання, що

виникають при розслідуванні шахрайства, та надано рекомендації щодо їх усунення. Так, організаційно-підготовчі дії й тактичні прийоми допитів потерпілих, свідків та підозрюваних слід обирати з урахуванням специфіки предмета допиту, що визначається: процесуальним становищем допитуваного; обсягом інформації, якою він володіє; рівнем зацікавленості в тих або інших результатах розслідування; залежністю від певних осіб; прямим або опосередкованим відношенням до злочину; способу здійснення шахрайства; слідчої ситуації. Організація і тактика проведення допиту залежить також від приналежності учасника до певної групи. Відповідно до кожної групи й визначається предмет допиту та його тактичні особливості. Сформульовано тактичні помилки, яких припускаються слідчі під час одночасного допиту двох або більше осіб, та запропоновано шляхи їх усунення.

Виокремлено перелік слідчих (розшукових) дій, НСРД, заходів забезпечення кримінального провадження, які передбачають процес вилучення предметів і документів, які мають значення для справи (обшук, тимчасовий доступ до речей і документів) та визначено специфіку їх проведення.

Сформовано перелік об'єктів, які підлягають вилученню, зокрема: документи, що стосуються діяльності осіб, які супроводжували угоду щодо нерухомого майна (97 %); документи, що стосуються угоди, копії або оригінали правовстановлюючих документів (85 %); документи, що посвідчують або характеризують особу (100 %); листування, чорнові записи, виписки із журналів із інформацією про об'єкти нерухомого майна та їх власників (45 %); газети із підкресленням номерів телефонів (3 %); різноманітні заяви, що подаються шахраєм до органів, які мають відношення до здійснення операцій з нерухомості (4 %); печатки й штампи – як справжні (шахраї нерідко викрадають їх для використання у злочинних цілях), так й підроблені (36 %) та ін. Запропоновано рекомендації щодо огляду вказаних об'єктів.

Окреслено організаційно-тактичні особливості проведення обшуку, спрямованого на виявлення й вилучення комп'ютерної техніки та засобів програмного забезпечення. Визначено особливості вилучення та огляду носіїв комп'ютерної інформації (комп'ютерів, компакт-дисків, мобільних телефонів та інших електронних носіїв).

7. Визначено особливості використання спеціальних знань при розслідуванні шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян, та охарактеризовано основні його форми (процесуальна і непроцесуальна). Серед них виокремлено й розглянуто: а) консультативну-довідкову допомогу; б) участь спеціаліста у проведенні слідчих (розшукових) та інших процесуальних дій; в) допомогу спеціаліста у попередньому аналізі слідів й речових доказів; г) допомогу фахівців в оцінці слідчим експертного висновку та ін. Доведено, що найбільш поширеною формою використання спеціальних знань є призначення експертизи. Серед них характерними є: почеркознавча експертиза (95 %), технічна експертиза документів (100 %), комп'ютерно-технічна експертиза (8 %), трасологічна (5,5 %), експертиза відео-, звукозапису (2 %), фототехнічна експертиза (1,5 %), судово-психіатрична (1 %) та ін.

## БІБЛІОГРАФІЧНІ ПОСИЛАННЯ

1. Абламський С.Є. Актуальні питання взаємодії слідчого з іншими учасниками, які залучаються під час досудового розслідування // Сучасні тенденції розвитку криміналістики та кримінального процесу. Харків, 2017. С. 241-244.
2. Аверьянова Т.В., Белкин Р.С., Корухов Ю.Г., Россинская Е.Р. Криминалистика: учеб. для вузов. М.: Издат. группа НОРМА ИНФРА. М., 1999. 971 с.
3. Акутаев Р.М. Криминологический анализ латентной преступности: Автореф. дис... д-ра юрид. наук: 12.00.08 / Санкт-Петербургский ун-т МВД России. СПб., 1999. 42 с.; Рущенко І.П. Соціологія злочинності: Монографія. Харків, 2001. 370 с.
4. Алгазин А.И., Галагуза Н.Ф., Ларичев В.Д. Страхование мошенничество и методы борьбы с ним: Учеб. практ. пособие. М.: Дело, 2003. 512 с.; раскрытие преступлений. Свердловск, 1975. С.11-15.
5. Александров И.В. Криминалистическая характеристика и особенности расследования мошеннических посягательств на личную собственность граждан: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.09. Свердловск, 1985. 27 с.
6. Аленин Ю.П. Определение основных зон поиска преступников – как одно из направлений раскрытия очагов преступлений // Акт. проблемы госуд-ва и права. 1996. Вып. 3. С. 194-201.
7. Алешин В.В. Теоретические проблемы и практика расследования преступлений, сопряженных с отчуждением жилья граждан: дисс. ... канд. юрид. наук. Барнаул, 1999.
8. Алексеев О.О. Розслідування окремих видів злочинів: навч. посіб. / 2-ге вид. перероб. та доп. / О.О. Алексеев, В.К. Весельський, В.В. Пясковський. К.: Центр учбової літератури, 2014. 320 с.

9. Алікіна Н. Зловживання психологічними закономірностями // Український юрист. 2004. № 4. С. 42-45.
10. Ангеленюк М.Ю. Автоматизація документообігу окремих аспектів взаємодії слідчого та прокурора під час досудового розслідування // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. 2017. № 1. С. 244-253.
11. Андреев И.С., Грамович Г.И., Порубов Н.И. Криминалистика: учеб. пособие / под ред. Н.И. Порубова. Мн.: Выш. шк., 1997.
12. Анненков С.И. Криминалистические средства и методы борьбы с хищениями государственного или общественного имущества, совершенных путем мошенничества: Учебное пособие. Саратов, 1992. 38 с.
13. Антонов В.Н. Преступные посягательства на рынок жилья (криминологические и уголовно-правовые аспекты): Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.08 / Дальневосточный государственный университет. Владивосток, 1998. 30 с.
14. Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Кубанский государственный университет. Краснодар, 2004. 189 с.
15. Аркуша Л. І. Основи методики виявлення і розслідування організованої злочинної діяльності при наявності корумпованих зв'язків. Дис. ...канд. юрид. наук. (спеціальність 12.00.09.). Одеська національна юридична академія, Одеса. 2001. 218 с.
16. Багинський В.З. Основні питання методики розслідування розкрадань (ст.ст. 84,86 Кримінального кодексу України), які відбуваються в умовах економічних перетворень: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.09 / НЮА ім. Я. Мудрого. Х., 1999. 20 с.
17. Багмета А.М. Особенности выявления, раскрытия и расследования рейдерских захватов имущественных комплексов: учебно-методическое пособие / под ред. А.М. Багмета, В.В. Бычкова. М.: Академия Следственного комитета Российской Федерации, 2014. 227 с.

18. Басай В.Д., Томин С.В. Дослідження віртуальних слідів – перспективний напрямок криміналістичного слідознавства // Актуальні проблеми держави і права. 2008. С. 220-222.
19. Баулін О.В. Кримінально-процесуальні гарантії захисту права власності українського народу: матеріали І щорічної міжнародної науково-практичної конференції (22 вересня 2016 року). К.: Національна академія прокуратури України, 2016. С. 77-79.
20. Бахін В.П., Весельський В.К., Маліков Т.С. Поліцейський допит у США (поради допитуючому): навчальний посібник. К.: НАВСУ; НВТ «Правник», 1997. 33 с.
21. Безверхов А. Развитие понятия мошенничества в отечественном праве // Уголовное право. 2001. № 4. С. 9-12.; Кудрявцев В.Н. Преступность и нравы переходного общества. М., 2002. 238 с.
22. Безруков Д.В. Використання оперативно-технічних засобів щодо протидії злочинам проти власності підрозділам карного розшуку: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Донецький юридичний інститут МВС України. Кривий Ріг, 2015. 230 с.
23. Белкин Р.С. Ведется расследование. М., 1976. 217 с.
24. Белкин Р.С. Криминалистическая энциклопедия. М.: Изд-во БЕК, 1997. 342 с.
25. Белкин Р.С. Курс криминалистики. В 3-х т. Т. 3: Криминалистические средства, приемы и рекомендации. М.: Юристъ, 1997. 480 с.
26. Белов И.Т. Криминалистическое обеспечение расследования мошенничества, связанного с отчуждением жилых помещений: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук; 12.00.12 – криминалистика; судебно-экспертная деятельность; оперативно-розыскная деятельность. Екатеринбург, 2015. 29 с.
27. Белозерова И.И. Следственный осмотр документов и помещений при расследовании преступлений, связанных с предпринимательской деятельностью // Российский следователь. 2001. № 2. С. 7.

28. Беляева И.М. Практика и проблемы методики расследования преступлений, нарушающих безопасные условия труда: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Южно-Уральский государственный университет. Челябинск, 2006. 281 с.
29. Бідняк Г.С. Участь спеціаліста у проведенні огляду документів під час розслідування шахрайств // Криміналістичний вісник. 2016. № 1 (25). С. 162-166.
30. Бідняк Г.С. Використання спеціальних знань при розслідуванні шахрайств: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2018. 254 с.
31. Біленчук П.Д., Біленчук Д.П., Міщенко В.Б., Мотлях О.І. Національна безпека України: сучасні інформаційні технології і можливі джерела безпеки // Вісник Академії праці і соціальних відносин ФП України. 1998. № 1. С. 61-72.
32. Білоус В.В. Проблеми методики розслідування фіктивного підприємництва: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Національна юридична академія імені Ярослава Мудрого. Харків., 2004. 179 с.
33. Благаренко О.В. Криминологическая характеристика личности преступника, совершившего преступления в кредитно-финансовой сфере // Уголовно-правовая политика и проблемы противодействия современной преступности: сб. науч. трудов. Саратов: Сателлит, 2006. С. 406-409.
34. Блэкборн Р. Психология криминального поведения. СПб.: Питер, 2004. 496 с.; Чалдини Р. Психология влияния. СПб.: Питер, 2000. 272.
35. Бойко О.П. Взаємодія слідчих з підрозділами карного розшуку на досудовому провадженні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2018. 26 с.
36. Бондар В.В. Проблеми теорії і практики використання спеціальних криміналістичних знань в розслідуванні крадіжок з проникненням в житло: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Академія адвокатури України. Київ, 2008.



214 с.

37. Борзенков Г.Н. Ответственность за мошенничество (вопросы квалификации). М.: Юридическая литература, 1971. 168 с.

38. Бортун М. Взаємодія прокурора зі слідчим, слідчим суддею на стадії досудового розслідування // Вісник національної академії прокуратури України. 2013. № 4. С. 95-100.

39. Будзієвський М.Ю. Сучасні способи підробки захисних документів та їх ознаки // Криміналістичний вісник. № 2. 2004. С. 91-97.

40. Букаев Н.М. Расследование преступных посягательств на имущество граждан, совершенных путем мошенничества: Монография. Сургут: Сургутский государственный университет, 1999. 159 с.

41. Бурданова В.С., Быков В.М. Виктимологические аспекты криминалистики: Учебное пособие. Ташкент, 1981. 79 с.

42. Васильев А.Н. Следственная тактика: моногр. М.: Юрид. лит., 1976. 200 с.

43. Васильев А.Н., Карнеева Л.М. Тактика допроса при расследовании преступлений. М.: Юрид. лит., 1970. 208 с.

44. Ведерников Н.Т. Личность преступника как элемент криминалистической характеристики преступления // Криминалистическая характеристика преступления. М., 1984. С. 74-76.;

45. Взаємодія слідчих та оперативних підрозділів під час досудового розслідування: навч. посібник / Р.І. Благута, М.П. Климчук, В.М. Сакал, М.С. Цуцкірідзе. К.: ТОВ «НВП» «Інтерсервіс», 2014. 340 с.

46. Винберг Л.А, Шванкова М.В. Почерковедческая экспертиза: Учебник для факультетов и отделений подготовки экспертов-криминалистов вузов МВД СССР // Под ред. Р.С. Белкина. Волгоград: Научно-исследовательский и редакционно-издательский отдел, 1997. 208 с.

47. Волобуев А.Ф. Розслідування і попередження розкрадань майна у сфері підприємництва: навчальний посібник / за ред. проф. О.М. Бандурки. Х.: Рубікон, 2000. 272 с.

48. Волобуєв А.Ф. Проблеми методики розслідування розкрадань майна в сфері підприємництва: Монографія. Харків: Вид-во ун-ту внутр. справ, 2000. 336 с.
49. Волобуєва О.О. Взаємодія слідчого з фахівцями під час збору інформації про особу, що скоїла злочин: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Київський національний ун-т внутрішніх справ. К., 2006. 236 с.
50. Воробьева И.Б. Взаимодействие следователя с контролирующими органами в борьбе с преступностью. Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 1987.
51. Гавло В.К. Теоретические проблемы и практика применения методики расследования отдельных категорий преступлений. Томск: Изд-во Томского ун-та, 1985. 176 с.
52. Гаенко В.И. Расследование хищений государственного или общественного имущества, совершенных путем мошенничества: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12..00.09 / Харьковский ордена трудового красного знамени юридический институт им. Ф.Э. Дзержинского. Х., 1983. 15 с.
53. Герасимов И.Ф. Этапы раскрытия преступлений // Следственные ситуации и раскрытие преступлений. Свердловск, 1975.
54. Герасимов И.Ф. Криминалистические характеристики преступлений в методике расследований // Методика расследования преступлений. М., 1997. С. 2-5.
55. Головач А.С. Зразки оформлення документів: для підприємств та громадян. Донецьк: Стакер, 1997.
56. Головіна В.П. Основи методики розслідування легалізації (відмивання) грошових коштів, здобутих злочинних шляхом, з використанням кредитно-банківської системи: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Національна академія внутрішніх справ України. Київ, 2004. 178 с.
57. Гора І.В., Іщенко А.В., Колесник В.А. Криміналістика: посіб. для підготов, до іспитів / 2-е вид., допов. та переробл. К.: Вид. ПАЛИВОДА А.В., 2004. 344 с.
58. Гриценко Г.М. Економічні основи права нерухомої власності // Економічна теорія та право. 2016. № 1 (24). С. 46-55.

59. Гросс Г. Руководство для судебных следователей как система криминалистики: Новое изд., перепеч. с изд. 1908 г. М.: ЛексЭст, 2002. 1088 с.
60. Дикий О.В. Характеристика способів вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості // Часопис Академії адвокатури України. 2014. № 2 (23). Том 7.
61. Дронь А.А. Ринок житла в Україні: формування, специфіка та перспективи розвитку: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 08.01.01. / Київський ун. ім. Т.Г. Шевченка. К., 1997. 16 с.
62. Дулов А.В., Грамович Г.И., Лапин А.В. Криминалистика: учеб. пособ. / под ред. А.В. Дулова. Минск: ИП "Экоперспектива", 1998. 415 с.
63. Ермолович В.Ф. Криминалистическая характеристика преступлений. Мн.: Амалфея, 2001. 304 с.
64. Європейська конвенція про вдачу правопорушників // Офіційний вісник України. 2004. № 26. Ст. 1734.
65. Журавель В. А. Криміналістичні прогнози: форми та шляхи реалізації // Вісник Академії правових наук. 2002. № 4. С. 157-161.
66. Журавель В.А. Криміналістичні методика: сучасні наукові концепції: моногр. / Нац. акад. прав. наук України, Ін-т вивч. пробл. злочинності. Х: Апостіль, 2012. 304 с.
67. Ермолович В.Ф. Криминалистическая характеристика преступлений. Мн.: Амалфея, 2001. 304 с.
68. Івакін Е.О. Теоретичні та методичні питання неідентифікаційних досліджень в судовому почеркознавстві: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2002. 188 с.
69. Іщенко А.В., Щербакова Г.В. Сучасні підходи до розуміння слідчих ситуацій у криміналістичній літературі // Вісник Запорізького юридичного ін-ту МВС України. 2003. № 3. С. 257-265.
70. Карелов Ю.Ф. Расследование мошенничества: Лекция. Ташкент, 1981. 46 с.
71. Каткова Т.В. Проблеми реалізації принципу безпосередності

дослідження доказів на досудовому слідстві: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / НЮА ім. Я. Мудрого. Х., 1997. 18 с.

72. Качурин С.Г. Проблемы тактики назначения и проведения судебных экспертиз // Сучасні судово-експертні технології в кримінальному і цивільному судочинстві: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції. Харків, 2003. С. 78-83.

73. Клепицкий И. Мошенничество и правонарушения гражданско-правового характера // Законность. 1995. № 7. С. 43-45.

74. Клименко Н.І., Перкін В.І. Тактичні операції розслідування розбійних нападів // Вісник ДГУ. 1995. Вип. 2. С. 205-209.

75. Князев С.В. Характеристика злочинів, що вчиняються на ринку нерухомості в процесі забудови житла // Науковий вісник академії внутрішніх справ. 2013. № 4. С. 110-117.

76. Кобернюк В.М. Взаємодія суду, прокурора та інших учасників кримінального провадження при прийнятті рішення про закриття кримінального провадження зі звільненням обвинуваченого від кримінальної відповідальності // Часопис Академії адвокатури України. 2012. № 4. С. 1-5.

77. Козаченко И.П. Основные направления совершенствования теории и практики оперативно-розыскной деятельности // Вопросы совершенствования оперативно-розыскной деятельности органов внутренних дел. К.: УАВС, 1992. С. 177-180.

78. Колдин В.Я. Идентификация при расследовании преступлений. М.: Юрид. лит., 1978. 144 с.

79. Колесниченко А.Н. Научные и правовые основы расследования отдельных видов преступлений: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.09. Х., 1967. 18 с.

80. Колесниченко А.Н. Следственная ситуация: спорные вопросы понятия и возможное решение проблемы // Криминалистические проблемы пространственно-временных факторов в методике расследования преступлений. – Иркутск, 1983. С. 32-36.

81. Колмаков В.П. Тактика производства следственного осмотра и следственного эксперимента. Харьков, 1956. 108 с.; Корухов Ю.Г. Криминалистическое исследование документов: учебное пособие. М., 1975. 217 с.
82. Комиссаров В.И., Лапин Е.С. Расследование хищений, совершенных с использованием товарных кредитов. М.: ООО Изд-во «Юрлитинформ», 2001. 192 с.
83. Коновалова В.Е. Допрос: тактика и психология: моногр. / В.Е. Коновалова. Харьков: Изд-во СПД ФЛ Вапнярчук Н.Н., 2006. 176 с.
84. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
85. Консультація юриста: які документи потрібні нотаріусу для оформлення договору купівлі-продажу квартири. URL: <http://www.dom-pravo.kiev.ua> (дата звернення 24 березня 2018).
86. Коржанский М.И. Объект и предмет уголовно-правовой охраны. М.: Аккад. МВД СССР, 1980. 248 с.
87. Косых С.В. Мошенничество и борьба с ним (уголовно-правовое и криминологическое исследование на материалах транспорта): Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.08. М., 1990. 21 с.
88. Котляревський О.І., Киценко Д.М. Комп'ютерна інформація як речовий доказ у кримінальній справі // Інформаційні технології та захист інформації: зб. наук. праць. Запоріжжя, 1998. Вип. 2. 128 с.
89. Криминалистика: учеб. для бакалавров / под ред. Л.Я. Драпкина. М.: Издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2012. 831 с.
90. Криминалистика: учебник / Ашмарина Е.М., Богомолова С.Н., Лазари А.С. и др.; под ред. В.А. Образцова. М.: Юрист, 1999. 733 с.
91. Криминалистика: учебник / под ред. Р.С. Белкина. М.: Юрид. лит., 1986. 542 с.
92. Криміналістика. Криміналістична тактика і методика розслідування злочинів: підручник для студентів юрид. вузів і фак. / за ред.

В.Ю. Шепітька. Харків: Право, 1998. 376 с.

93. Криміналістика: навч. посіб. / Р.І. Благута, Р.І. Сибірна, В.М. Бараняк та ін.; за заг. ред. Є.В. Пряхіна. К.: Атіка, 2012. 496 с.

94. Криміналістика: підручник / В.В. Пясковський, Ю.М. Черноус, А.В. Іщенко, О.О. Алексєєв та ін. К.: Центр учбової літератури, 2015. 544 с.

95. Криміналістика: підручник для студ. вищих навч. закладів / К.О. Чаплинський, О.В. Лускатов, І.В. Пиріг, В.М. Плетенець, Ю.А. Чаплинська. Дніпропетровськ: Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ; Ліра ЛТД, 2016. 380 с.

96. Криміналістичне документознавство: практ. посіб. / В.В. Бірюков, В.В. Коваленко, Т.П. Бірюкова, К.М. Ковальов; за заг. ред. В.В. Бірюкова. К.: Вид. ПАЛИВОДА А.В., 2007. 332 с.

97. Кримінальний процесуальний Кодекс України від 13 квітня 2012 року № 4651-VI. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.

98. Кришевич О. Способи шахрайства на ринку нерухомого майна // Юридичний вісник. 2014. № 3. С. 209-215.

99. Курман О.В. Методика розслідування шахрайства з фінансовими ресурсами: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. Х., 2002. 227 с.

100. Ларин А.М. Расследование по уголовному делу. Планирование и организация. М.: Юрид. лит., 1970. 223 с.

101. Лисиченко В.К., Циркаль В.В. Использование специальных знаний в следственной и судебной практике: учеб. пособие. К.: КГУ, 1987. 100 с.

102. Лисиченко В.К., Шехавцов Р.Н. О формировании основ криминалистического учения о противодействии расследованию // Вісник Луганської академії внутрішніх справ. 2003. № 1. С. 119-133.

103. Лобойко Л.М. Проблеми пізнання у дослідчому кримінальному процесі // Науковий вісник Дніпропетровського юридичного ін-ту МВС України. 2001. № 1. С. 241-253.

104. Лукашевич В.Г. Криминалистическая теория общения: постановка проблемы, методика исследования, перспективы использования: монография. К.: Изд-во Украинской академии внутренних дел, 1993. 194 с.
105. Лысодед А.В. Криминологическая характеристика мошенничества в Украине // Проблемы законности. 2000. Вып. 45. С. 177-185.
106. Макаренко Е.І., Негодченко О.В., Тертишник В.М. Експертизи на досудовому слідстві: Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Дніпроп. Юрид. Ін-т МВС України, 2001. 204 с.
107. Макаренко Є.І. Закономірності, що є типовими для розслідування злочинів, учинених організованими угрупованнями // Науковий вісник Юридичної академії Міністерства внутрішніх справ. 2003. № 3. С. 208-220.
108. Макаренко Є.І., Негодченко О.В., Тертишник В.М. Огляд місця події. Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Дніпропетровський юрид. ін-т. МВС України, 2001. 156 с.
109. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: учеб. М.: Академия, 2010. 320 с.
110. Мальшев В.С. Карьера жертвы. Популярно о виктимологии. Донецьку. Юрпресс, 2002. 400 с.
111. Малюга В.М. Взаємодія слідчого з оперативними підрозділами та іншим суб'єктами в системі методики розслідування злочинів: дис. ... канд. юрид. наук / Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2016. 289 с.
112. Матусовский Г.А., Сущенко В.Н. Организация работы аппаратов предварительного следствия органов внутренних дел. Харьков: Юрид. ин-т, 1983. 84 с.
113. Матышевский П.С. Преступления против собственности и смежные с ними преступления. К.: Юринком, 1996. 240 с.
114. Мельников Л.Л. Мошенничество и борьба с ним // Под ред. Эминова В.Е.: М., 2002. 96 с.

115. Міжнародні договори України про правові відносини та правову допомогу / Мін-во юстиції України; редкол.: Л.М. Горбунова та ін. К.: Концерн «Видавничий дім ІнЮре», 2004. Т. 1: Двосторонні договори. 368 с.
116. Мічурин Є.О. Правочини з житлом. Науково-практичний посібник. Видання друге, перероблене та доповнене Харків: Юр світ, 2005. 472 с.
117. Мойсик В.Р. Проблеми відмежування шахрайства з фінансовими ресурсами від злочинів проти власності // Адвокат. 2002. № 1. С. 3-10.
118. Мотлях О.І. Питання методики розслідування злочинів у сфері інформаційних комп'ютерних технологій: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Академія праці і соціальних відносин Федерації профспілок України. Київ, 2005. 221 с.
119. Настільна книга слідчого: науково-практичне видання для слідчих і дізнавачів / Панов Н.І., Шепітько В.Ю., Коновалова В.О. та ін. К.: Видавничий дім „Ін Юре”, 2003. 720 с.
120. Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України / за ред. М.І. Мельника, М.І. Хавронюка. К.: Каннон, А.С.К., 2002. 1104 с.
121. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. Станом на 1 травня 2012 р. / за заг. ред. В.В. Богатиря. К.: Центр учбової літератури, 2012. 1024 с.
122. Никифорчук Д.Й. Проблемні питання взаємодії в розкритті злочинів // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика): науково-практичний журнал. К., 2002. № 5. С. 151-154.
123. Образцов В.А. Выявление и изобличение преступника: моногр. М.: Юристъ, 1997. 336 с.
124. Образцов В.А. Танасевич В.Г. Понятие и криминалистическое значение следственной ситуации // Сов. государство и право. 1979. № 8. С. 109-115.



125. Одерий А.В., М.Г. Щербаковский: Криминалистика: материалы по подготовке к государственному (выпускному) комплексному экзамену. Харьков, 1998. 199 с.
126. Основы борьбы с организованной преступностью / под ред. В.С. Овчинского, В.Е. Эминова, Н.П. Яблокова. М.: ИНФА, 1996. 387 с.
127. Павлюк В.В. Матеріали фотозйомки, звукозапису, відеозапису та інші носії інформації як джерела доказу у кримінальному провадженні // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія ПРАВО. 2014. Випуск 24. Том 4. С. 115-118.
128. Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла: дис... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Дніпропетровський держ. ун-т внутрішніх справ. Д., 2007. 223 с.
129. Павлова Н.В. Розслідування шахрайства при укладанні цивільно-правових 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.
130. Пазинич Т.А. Криміналістична характеристика шахрайств та основні положення їх розслідування: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Харківський національний університет внутрішніх справ. Х., 2007. 211 с.
131. 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 / Академія прокуратури. Київ, 2005. 21 с.
132. Пахомов А. Судебная почерковедческая экспертиза // Закон. 2003. № 3. С.64.
133. Пашнев Д.В. Використання спеціальних знань при розслідуванні злочинів, вчинених із застосуванням комп'ютерних технологій: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / НАВС. К., 2007. 228 с.
134. Пивоваров В.В. Взаємодія слідчого з органами дізнання при провадженні досудового слідства у кримінальних справах: навч. посіб. /

В.В. Пивоваров, Л.І. Щербина. Х.: Право, 2008. 296 с.

135. Письменний Д.П., Федченко В.М. Розслідування злочинів слідчою та слідчо-оперативною групою: правові та організаційні засади: монограф. Д.: Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2006. 248 с.

136. Плішкін В.М.І Теорія управління органами внутрішніх справ: підручник / за ред. канд. юрид. наук Ю.Ф. Кравченка. К.: Національна академія внутрішніх справ України, 1999. 702 с.

137. Порубов Н.И. Научная организация труда следователя. Минск: Вышэш. школа, 1970. 264 с.

138. Почеркознавча експертиза. URL: <http://ukr.detective-ua.com/pocherkovedcheskaaya-ekspertiza> (дата звернення 25 травня 2017 року).

139. Права дитини щодо нерухомості. URL: <https://dom.ria.com/uk/articles/prava-ditini-shodo-neruhomosti-211246.html> (дата звернення 17 березня 2018 року).

140. Про банки та банківську діяльність: Закон України 2001 року // Відомості Верховної Ради України. 2001. № 5-6. Ст. 30. URL: <http://www.rada.gov.ua/> (дата звернення 12.05.2018).

141. Про внесення змін до статті 4 Закону України "Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва" щодо реалізації державних житлових програм // Відомості Верховної Ради. 2017. № 16. Ст. 198.

142. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 2004 року // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст. 553.

143. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. URL: [zakon5.rada.gov.ua](http://zakon5.rada.gov.ua) (дата звернення 18 січня 2018 року).

144. Про деякі питання забезпечення житлом військовослужбовців та інших громадян: Постанова Кабінету міністрів України від 2 вересня 2015 р. № 728 Київ. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua> (дата звернення 28.03.2018 р.).

145. Про електронні документи та електронний документообіг: Закон України від 22.05.2003 № 851: URL: <http://www.rada.gov.ua> (дата звернення 19 травня 2017 року).

146. Про забезпечення безпеки осіб, які беруть участь у кримінальному судочинстві: Закон України від 23 грудня 1993 р. // Відомості Верховної Ради України. 1993. № 11. Ст. 51.

147. Про затвердження Інструкції з організації взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами Національної поліції України в запобіганні кримінальним правопорушенням, їх виявленні та розслідуванні: Наказ МВС України від 07.07.2017 № 575. URL: <http://www.rada.gov.ua> (дата звернення 12.03.2018).

148. Про затвердження Інструкції з організації діяльності чергової служби органів (підрозділів) Національної поліції України: Наказ МВС від 23.05.2017 № 440. URL: <http://www.rada.gov.ua> (дата звернення 15.03.2018).

149. Про затвердження Інструкції з організації проведення та оформлення експертних проваджень у підрозділах експертної служби Міністерства внутрішніх справ: Наказ МВС від 17.07.2017 № 591. URL: <http://www.rada.gov.ua> (дата звернення 25.03.2018).

150. 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 М-ва юстиції України від 08.10.1998 р. № 53/5 // Офіційний вісник України. 1998. № 46. С. 172.

151. Про затвердження Положення про департамент кіберполіції Національної поліції України від 10.11.2015 № 85. URL: [old.ua.mvs.control.main.uk.index](http://old.ua.mvs.control.main.uk.index) (дата звернення 12 серпня 2017 р.)

152. Про затвердження Правил державної реєстрації актів громадянського стану в Україні: Наказ Міністерства юстиції України від 18.10.2000 № 52/5. Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 18 жовтня 2000 р. за № 719/4940.

153. Про затвердження Примірного положення про центр надання адміністративних послуг: Постанова Кабінету Міністрів від 20.02.2013 року № 118. URL: <http://www.rada.gov.ua/> (дата звернення 24 серпня 2017 р.).

154. Про нотаріат: Закон України // Відомості Верховної Ради України. 1993. № 39. Ст. 383. URL: <http://www.rada.gov.ua/> (дата звернення 12 травня 2018 р.)

155. Про оперативно-розшукову діяльність: Закон України від 18.02.1992 № 2135-12 // Відомості Верховної Ради України 1992 №22. Ст.303.:

156. Про порядок зносин органів внутрішніх справ України з компетентними правоохоронними органами іноземних держав з питань запобігання, розкриття та розслідування злочинів: Інструкція, затверджена наказом МВС України № 600 від 6 вересня 1995 року. Київ, 1995.

157. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: Закон України від 11.12.2003 № 1382-IV // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 15. Ст. 232. URL: <http://www.rada.gov.ua/> (дата звернення 12 березня 2018 р.).

158. Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 25 грудня 1992 р. № 12 // Збірник постанов Пленуму Верховного Суду України в кримінальних справах. Х.: Одісей, 2000. С. 131-147.

159. Прокуратура: у Запоріжжі затримано групу осіб, які відібрали у людей квартири. URL: <http://forpost.media> (дата звернення 12 серпня 2017 р.)

160. Професійна допомога по нерухомості, спадкуванню, сімейним питанням. URL: <http://www.dom-pravo.kiev.ua> (дата звернення 12.01.2018 р.).

161. Птушкін Д.А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Д. А. Птушкін; МВС України, Дніпр. Держ. ун-т. внутр. справ. Д., 2018. 240 с.

162. Роз'яснення щодо функціонування та захищеності баз даних інформаційної мережі міністерства юстиції (єдиних та державних реєстрів) /

офіційний сайт міністерства юстиції України. URL: <https://minjust.gov.ua/> (дата звернення 25 квітня 2017 р.).

163. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, 2008. 688 с.

164. Салтевський М.В. Криміналістика (у сучасному викладі): Підручник. К.: Кондор, 2005. 588 с.

165. Салтевський М.В. Криміналістика: Підручник: У 2 ч. Ч. 2. Харків: Консум, 2001. 528 с.

166. Салтевський М.В. Про поняття доказів у новому кримінально-процесуальному законодавстві // Право України. 1996. № 1. С.53.

167. Сімейний кодекс України: Прийнятий Верховною Радою України 26 грудня 2002 р. // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 21-22. Ст. 135.

168. Смаглюк О.В. Шахрайство за кримінальним кодексом України 2001 року: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.08 / Національна академія внутрішніх справ України. К., 2003. 179 с.

169. Стеценко Ю.В. Науково-методичні засади використання засобів масової інформації при розслідуванні злочинів: дис. ... канд. юрид. наук / Національна академія внутрішніх справ України. Київ, 2006. 239 с.

170. Справа // Архів Апеляційного суду Львівської області за 1999 р.

171. Справа // Архів Апеляційного суду Львівської області за 2008 р.

172. Справа // Архів Апеляційного суду м. Дніпропетровська за 2005 р.

173. Справа // Архів Апеляційного суду м. Дніпропетровська за 2007 р.

174. Справа // Архів Апеляційного суду м. Дніпропетровська за 2007 р.

175. Справа // Архів Бабушкінського районного суду м. Дніпропетровська за 2005 р.

176. Справа // Архів суду Бабушкінського району м. Дніпропетровська.

177. Справа // Архів Шевченківського районного суду м. Львова за

2008 р.

178. Тертышник В.М., Слинко С.В. Взаимодействие следователя с иными подразделениями ОВД при расследовании преступлений // Юридический университет Министерства внутренних дел. X., 1995. 86 с.

179. Техника, тактика, организация и методика расследования преступлений / под ред. Р.С. Белкина, В.Г. Коломацкого, А.Г. Филипова. Волгоград: ВСШ МВС России, 1994. 559 с.

180. Тимофеева Н.В. Участь спеціаліста в огляді документів під час розслідування злочинів проти безпеки виробництва // Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ. 2017. № 1 (102). С. 278-286.

181. Тіщенко В.В. Концептуальні основи розслідування корисливо-насильницьких злочинів: Автореф. дис... канд. юрид. наук.: 12.00.09 / НЮА ім. Я. Мудрого. X., 2003. 34 с.

182. Тіщенко В.В. Корисливо-насильницькі злочини: криміналістичний аналіз: Монографія. Одеса: Юридична література, 2002. 360 с.

183. Тіщенко В.В. Теоретичні і практичні основи методики розслідування злочинів: моногр. О.: Фенікс, 2007. 260 с.

184. Туляков В.О. Вчення про жертву злочину: соціально-правові основи: Автореф. дис... д-ра юрид. наук: 12.00.08 / Одеська національна юридична академія. Одеса, 2001. 36 с.

185. Ухвала Печерського районного суду м. Києва за 2016 р. URL: [verdictum.ligazakon.net/analysis](http://verdictum.ligazakon.net/analysis) (дата звернення 14 квітня 2018 р.).

186. Федосєєва Т.Р. Право громадян на житло у фонді соціального призначення: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАВСУ X., 2003. 21 с.

187. Фесак С.А. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання в Україні // Публічне управління: теорія та практика. 2013. Вип. 1. С. 147-154.

188. Центров Е.Е. Виктимологические аспекты криминалистики // Криминалистическая виктимология (вопросы теории и практики). Иркутск: Иркутский гос. университет, 1980. С. 27.

189. Цивільне право України / Ч.Н. Азімов, М.М. Сибільов, В.І. Борисова та ін. / за ред. Ч.Н. Азімова, С.Н. Приступи, В.М. Ігнатенка. Х.: Право, 2000.
190. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44. Ст. 356.
191. Цимбал Г.П. Взаємодія як умова забезпечення виявлення і розслідування податкових злочинів: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Ганна Петрівна Цимбал. К., 2005. 19 с.
192. Чаплинський К.О. Організація і тактика слідчих дій при розслідуванні злочинів, учинених організованими злочинними угрупованнями: монограф. Д.: Юрид. акад. М-ва внутр. справ, 2004. 192 с.
193. Шаров А.В. Расследование мошенничества в сфере оборота жилища. Учебно-практическое пособие. М.: Издательство «Юрлитинформ», 2005. 208 с.
194. Шейнов В.П. Психология обмана и мошенничества. Мн.: Харвест, 2004. 464 с.
195. Шепитько В.Ю. Криміналістика: Курс лекцій. Харків: «Одиссей», 2003. 352 с.
196. Щербаковский М.Г., Кравченко А.А. Применение специальных знаний при раскрытии и расследовании преступлений. Х.: Ун-т внутр. дел, 1999. 78 с.
197. Яблоков Н.П. Следственные ситуации // Вопросы борьбы с преступностью. 1979. № 30. с. 18.
198. Ямненко Т.М. Доцільність призначення комп'ютерно-технічної експертизи при вчиненні порушень банківського законодавства // Науковий вісник Академії муніципального управління: Серія «ПРАВО». 2015. Випуск 2. С. 312-317.
199. Яни С.И. Расследование мошенничества: Автореф. дис... канд. юрид. наук:12.00.09. М, 1967. 16 с.

## ДОДАТКИ

### Додаток А

**Зведені результати анкетування  
271 слідчого, 158 працівників оперативних підрозділів та  
78 працівників прокуратури**

	<b>З а п и т а н н я</b>	<b>%</b>
1.	<b>Вкажіть Ваш вік:</b> До 25 років 25-30 років 31-40 років 41 рік і старше	17 36 33 14
2.	<b>Вкажіть стаж практичної роботи:</b> до 1 року від 1 до 3 років від 3 до 5 років від 5 до 10 років більше 10 років	7 23 31 29 10
3.	<b>Ваша посада:</b> керівник слідчого підрозділу заступник начальника відділення старший слідчий слідчий працівник оперативного підрозділу процесуальний керівник (прокурор прокуратури)	7 8 34 10 28 13
4.	<b>Ваша освіта:</b> вища юридична вища освіта за іншим профілем середня освіта	83 13 4
5.	<b>Чи розслідували Ви або брали участь у розслідуванні злочинів, вчинених шляхом обману або зловживання довірою:</b>	
	так	100
	Ні	0



6.	<b>Чи мали місце у Вашому підрозділі випадки розслідування шахрайства у сфері нерухомості і чи можете Ви надати інформацію з цього приводу:</b>	
	Так	100
	Ні	0
7.	<b>Чи розслідували Ви особисто або брали участь у розслідуванні шахрайства у сфері нерухомості:</b>	
	Так	78
	Ні	22
8	<b>Чи існує в органі, де Ви працюєте, спеціалізація окремих працівників з розслідування зазначених злочинів:</b>	
	Існує	48
	не існує	52
9.	<b>Чи вважаєте Ви, що розслідування злочинів даної категорії потребує кваліфікації слідчого у цьому напрямку:</b>	
	Так	82
	Ні	18
10.	<b>Яким чином Ви підвищуєте свою кваліфікацію:</b>	
	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.	<b>Чи є необхідність у використанні спеціальних знань при розслідуванні шахрайств у сфері нерухомості:</b>	
	Так	87
	Ні	13
12.	<b>Як часто Вами використовується відеозапис під час проведення слідчих дій:</b>	
	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.	<b>Чи завжди у справах вказаної категорії складається план розслідування:</b>	
	Так	87
	Ні	13
14.	<b>Чи вважаєте Ви складання плану розслідування обов'язковим:</b>	
	Так	38
	тільки у багатоепізодних справах із великою кількістю підозрюваних	12
	Ні	50

15.	<b>Чи вважаєте Ви, що питання, які стосуються обігу нерухомості, є достатньо складними для сприйняття слідчим без належної підготовки та консультацій:</b>	
	Так	88
	Ні	12
16.	<b>Вкажіть причини, які впливали на те, що у розслідуваних Вами провадженнях не встановлено злочинців:</b>	
	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	<b>Між якими органами (установами) здебільшого здійснюється взаємодія при розслідуванні у сфері нерухомості:</b>	
	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	<b>Взаємодія між слідчим та оперативними підрозділами у справах щодо шахрайств, вчинених відносно об'єктів нерухомого майна, має місце у вигляді:</b>	
	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	<b>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:</b>	
	витребування відомостей	92
	отримання усних консультацій фахівця	85
	участь останнього в слідчих діях	35

	Інше	13
20	<b>Вкажіть, які слідчі (розшукові) та процесуальні дії у справах даної категорії звичайно проводяться:</b>	
	огляд місця події	78
	допит	100
	обшук	56
	пред'явлення для впізнання	37
	слідчий експеримент	12
	призначення експертиз	100
	освідування	14
	інші	34
21	<b>Інформація про об'єкти пошуку, а також місця їх знаходження надається:</b>	
	оперативними працівниками	67
	міститься в показаннях свідків	21
	міститься в показаннях потерпілих	18
	міститься у висновках експертиз	12
	інше	11
22	<b>Об'єктами пошуку при планованому обшуку в основному визначаються:</b>	
	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
23	<b>Участь спеціаліста в проведенні слідчих дій (інших процесуальних дій) у провадженнях даної категорії найбільш поширена при проведенні:</b>	
	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	75

	дослідження	
	призначення експертиз	100
	інше	54
24	<b>Основні форми використання спеціальних знань при розслідуванні шахрайства у сфері нерухомості:</b>	
	консультативно-довідкова допомога	82
	участь спеціаліста у слідчих діях	41
	призначення експертиз	100
	інше	34
25	<b>Як Ви вважаєте, у найбільш складних питаннях цивільного, житлового, земельного та інших галузей права, що виникають при розслідуванні кримінальних проваджень, необхідно:</b>	
	допитати в якості спеціаліста особу, яка спеціалізується на тій чи іншій сфері застосування певної галузі права	33
	отримати усну консультацію у фахівця певної галузі	36
	витребувати довідку із роз'ясненням порядку застосування положень окремої галузі права стосовно юридично значимої дії	54
	інше	
26	<b>Як Ви вважаєте, яким можуть бути основні причини великої тривалості розслідування шахрайства у сфері нерухомості:</b>	
	багатоепізодність	65
	недостатність кваліфікації у слідчого в галузі обігу нерухомості	34
	відсутність технічного оснащення	36
	відсутність у справах слідчо-оперативної групи	16
	інше	45
27	<b>Назвіть причини, за яких особи, у володінні яких знаходяться речі та документи, не зацікавлені у наданні до них доступу:</b>	
	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
28	<b>Яких проблем під час призначення експертиз Ви зазнавали:</b>	
	несвоєчасність виконання	41
	незручність виконання криміналістичних експертиз в НДЕКЦ, а не у відділах поліції	87
29	<b>Чи потребувалась додаткова консультація перед призначенням експертиз:</b>	
	так, у частині підготовки порівняльного матеріалу	63
	так, у частині поставлених питань	45
	ні	19
30	<b>Вкажіть умови, які сприяють успішному проведенню слідчих дій при розслідуванні даних злочинів:</b>	
	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	
31	<b>Які чинники, на Вашу думку, впливають на поширення шахрайства у сфері нерухомості? (вказіть не більше трьох):</b>	
	висока прибутковість від здійснення незаконних угод із нерухомістю	94
	недосконалість законодавства стосовно обігу нерухомості	63
	недосконалість державного контролю за сферою обігу нерухомості	45
	відсутність ефективної взаємодії державних органів між собою	35
	віктимна поведінка (недбалість, необізнаність, зайва довірливість тощо) потерпілих	91
	високий рівень корумпованості органів державної влади та місцевого самоврядування	37
32	<b>Що, на Вашу думку, є причиною (причинами) високої латентності шахрайства в сфері нерухомості? (вказіть не більше двох)</b>	
	недосконалість законодавства	63
	високий рівень корумпованості органів державної влади, правоохоронних органів, контролюючих суб'єктів та органів місцевого самоврядування	37
	недостатня кваліфікація працівників, які розслідують такі злочини	43
	складність розслідування та отримання доказової інформації	52

## Додаток Б

### Результати вивчення 101 кримінальної справи та 120 проваджень за фактами шахрайств, пов'язаних із посяганнями на нерухомість

№	Досліджувані питання	%
<b>1</b>	<b>Об'єкти нерухомості, на які посягали шахраї</b>	
	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
<b>2</b>	<b>Предметом шахрайського посягання виступає нерухомість, що знаходилась</b>	
	у великих містах	85
	у сільській місцевості	15
<b>3</b>	<b>Кримінальне провадження (справа) розслідувалося за ст. 190 Кримінального кодексу України чи за сукупністю статей</b>	
	кримінальне провадження (справа) розслідувалося лише за ст. 190 Кримінального кодексу України	46
	разом зі ст. 190 КК України дії злочинців кваліфікувалися за статтею ст. 115 КК України	2
	разом зі ст. 190 КК України дії злочинців кваліфікувалися за сукупністю із ст. 146 КК України	3
	разом зі ст. 190 КК України дії злочинців кваліфікувалися за сукупністю із статтею ст. 121 КК України або 122 КК України	9
	разом зі ст. 190 КК України дії злочинців кваліфікувалися за сукупністю із статтею ст. 358 КК України	37
	кримінальне провадження (справа) розслідувалося за сукупністю більше трьох статей КК України	13
<b>4</b>	<b>Способи вчинення шахрайств включали</b>	
	підготовка, безпосереднє вчинення, приховування	95
	безпосереднє вчинення, приховування	5
	тільки вчинення	0
<b>5</b>	<b>Підготовка до вчинення шахрайства у сфері нерухомості включала</b>	
	планування злочину	89
	підбір та збирання інформації щодо об'єкта нерухомого майна	83
	попереднє спостереження за потерпілими та входження до них у довіру	74
	добір співучасників злочину	43

	розподіл ролей між співучасниками	43
	інше	56
<b>6</b>	<b>Способи приховування</b>	
	виготовлення та використання фіктивних документів, які засвідчують право власності на об'єкти нерухомого майна	43
	використання у 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	6
	швидке позбавлення від набутої незаконним шляхом нерухомості (через подальше укладання угод з нею)	75,5
	усунення потерпілих шляхом поміщення їх в різноманітні психоневрологічні установи або відвезення до віддаленої місцевості	12,5
	позбавлення життя	2
	інше (вказати спосіб)	
<b>7</b>	<b>Способи вчинення шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян</b>	
	злочинні схеми при вчиненні шахрайства без відома законного власника нерухомості	32
	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)	33
	вчинення шахрайських дій з нерухомістю, власник якої помер або зник безвісті	11
	шахрайство вчиняється у відношенні особи, яка має намір придбати нерухомість або вже його придбала	24
<b>8</b>	<b>Сліди, які було виявлено при розслідуванні шахрайств у сфері обігу нерухомості</b>	
	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)	43
	бланки документів, які необхідні для здійснення правочинів із нерухомістю	27
	різноманітні заяви, що подаються шахраєм до органів, які мають відношення до здійснення операцій з нерухомістю	36
	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
<b>9</b>	<b>Відомості про особу шахрая</b>	
	<i>1) освіта:</i> середня вища неповна середня освіта	50 40 10
	<i>2) місце проживання:</i> сільська місцевість велике місто	13 87
	<i>3) професія:</i> юристи та адвокати держслужбовці працівники соціальних служб безробітні інше	7,5 6,9 3,5 19 33
	<i>4) сімейний стан:</i> є сім'я немає сім'ї	84 16
	<i>5) наявність судимості:</i> є судимість немає судимості	7,5 92,5
	<i>6) склад осіб:</i> шахрайство вчинено однією особою шахрайство вчинено групою осіб або організованою злочинною групою	30 70
	<i>7) стать:</i> жіноча чоловіча	31,4 68,6
<b>10</b>	<b>Відомості про потерпілого</b>	
	<i>1) освіта:</i> середня вища неповна середня освіта	25 15 60
	<i>2) чи мала місце віктимна поведінка потерпілого</i> так ні	86 14
	<i>3) чи належить потерпілий до соціально незахищених верств населення:</i> так ні	41 59
	<i>4) чи зловживають спиртними напоями або наркотичними</i>	



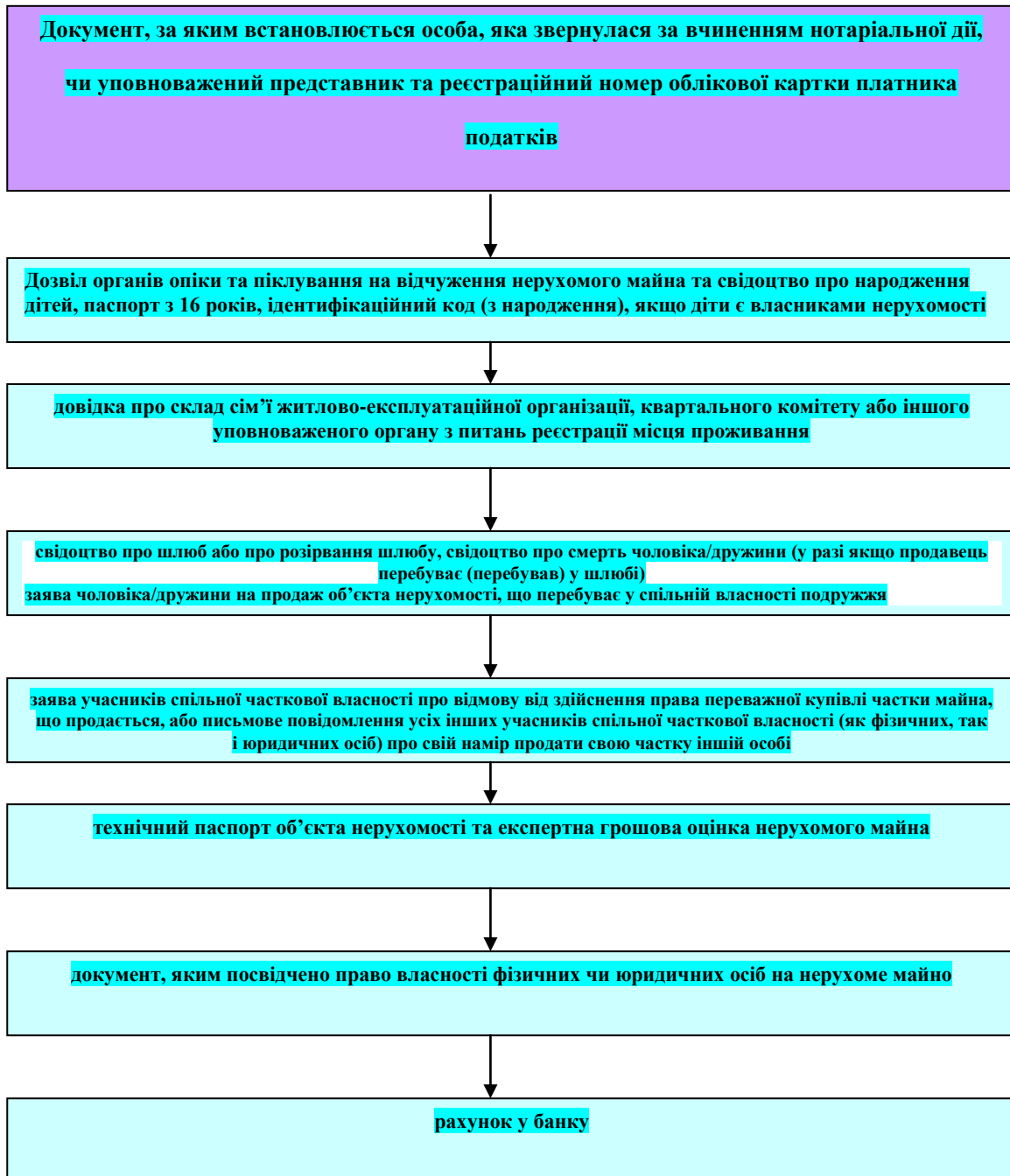
	<i>речовинами:</i> так ні	23 77
<b>11</b>	<b>Наявність у кримінальному провадженні плану розслідування</b>	
	план є	93
	плану немає	17
<b>12</b>	<b>Серед позицій, які є в аналізованих планах розслідування, здебільшого можна відзначити такі</b>	
	визначення завдань та цілей розслідування	45
	висунення версій	88
	обставини, що підлягають встановленню	94
	основні заходи	100
	визначення послідовності і строків	100
	визначення виконавців	95
	інше	30
<b>13</b>	<b>Які слідчі (розшукові), процесуальні дії проводились у справах щодо шахрайств у сфері нерухомості</b>	
	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
<b>14</b>	<b>Шляхом допиту вдалося:</b>	
	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
<b>15</b>	<b>Свідками у справах щодо шахрайств у сфері нерухомості виступали:</b>	
	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)	43

	ріелтори	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
<b>16</b>	<b>Одночасний допит проводився:</b>	
	між підозрюваними особами	65
	між підозрюваним та потерпілим	52
	між підозрюваним та свідками	15
	між свідками	3
<b>17</b>	<b>Результати одночасного допиту між підозрюваним і потерпілим:</b>	
	під час одночасного допиту між потерпілим та підозрюваним останній у ході проведення слідчої дії повністю або частково підтвердив факти, що раніше заперечував	15
	підозрюваний лише повторював ті показання, що раніше надавав (не на підтвердження своєї провини)	85
<b>18</b>	<b>Обшук проводився:</b>	
	в офісних приміщеннях (нотаріальна контора, ріелторська фірма, приміщення виконкому),	27
	у житлових приміщеннях	73
<b>19</b>	<b>Під час обшуків у справах щодо шахрайства відносно нерухомого майна громадян здебільшого вилучалися:</b>	
	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.)	17
	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
<b>20</b>	<b>До обшуку залучались</b>	
	спеціалісти-криміналісти	72
	спеціалісти з інших галузей	18
	інші	34
<b>21</b>	<b>Помилки, яких припускаються слідчі під час проведення</b>	

	<b>обшуку</b>	
	відсутність технічних засобів фіксації	37
	обмежене застосування техніко-криміналістичних засобів для виявлення пошуку	54
	недотримання криміналістичних рекомендацій щодо правил проведення відео-, фотозйомки	38
	відсутність спеціаліста (спеціалістів)	37
<b>22</b>	<b>Призначення експертиз</b>	
	почеркознавчі	95
	технічні експертизи документів	100
	комп'ютерно-технічні	8
	дактилоскопічні	4
	трасологічні	5,5
	експертиза відео-, звукозапису	2
	фототехнічна експертиза	1,5
	судово-психіатрична	1
	інші	7

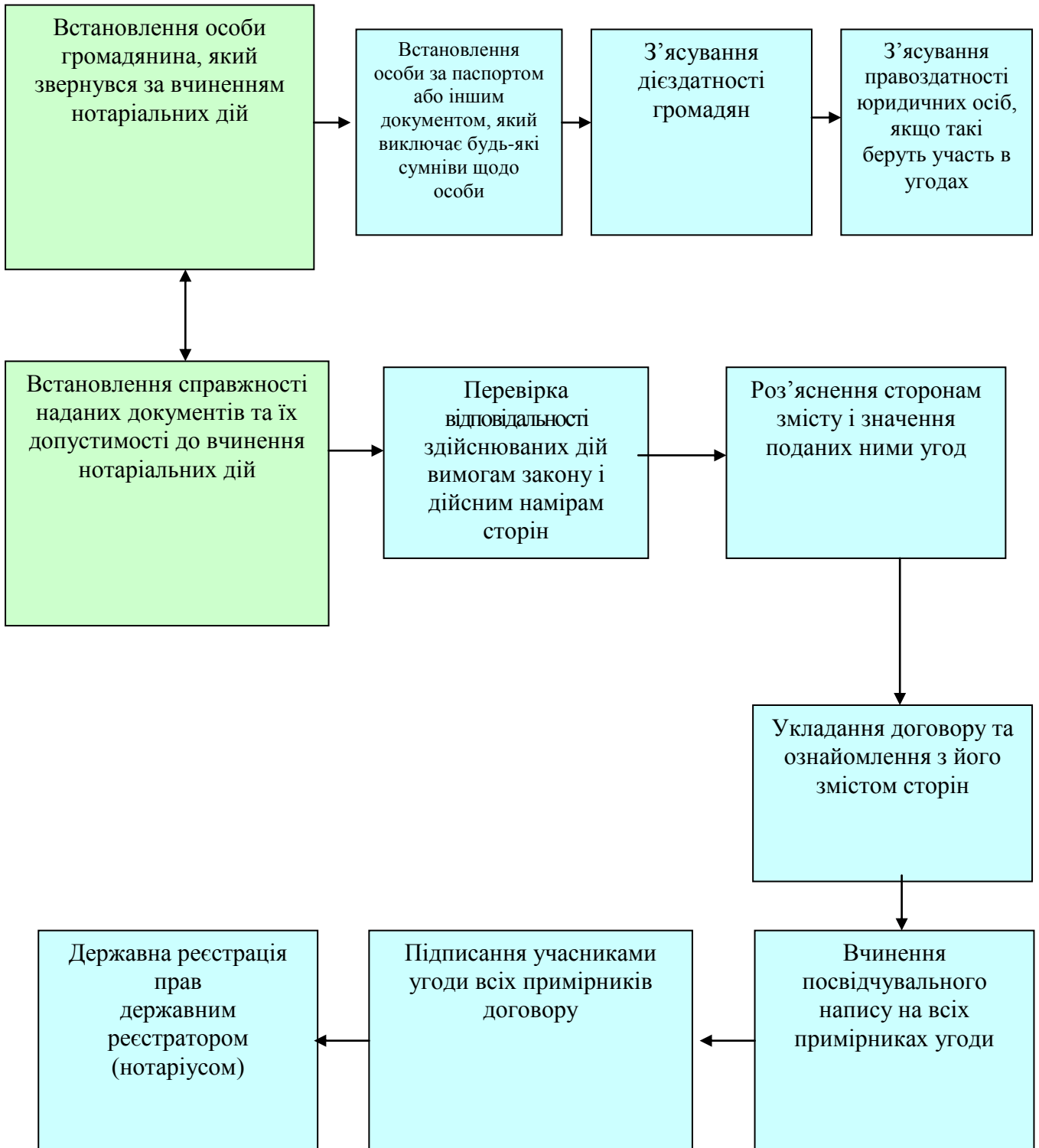
## Додаток В

### Пакет документів, необхідний для продажу об'єкта нерухомості



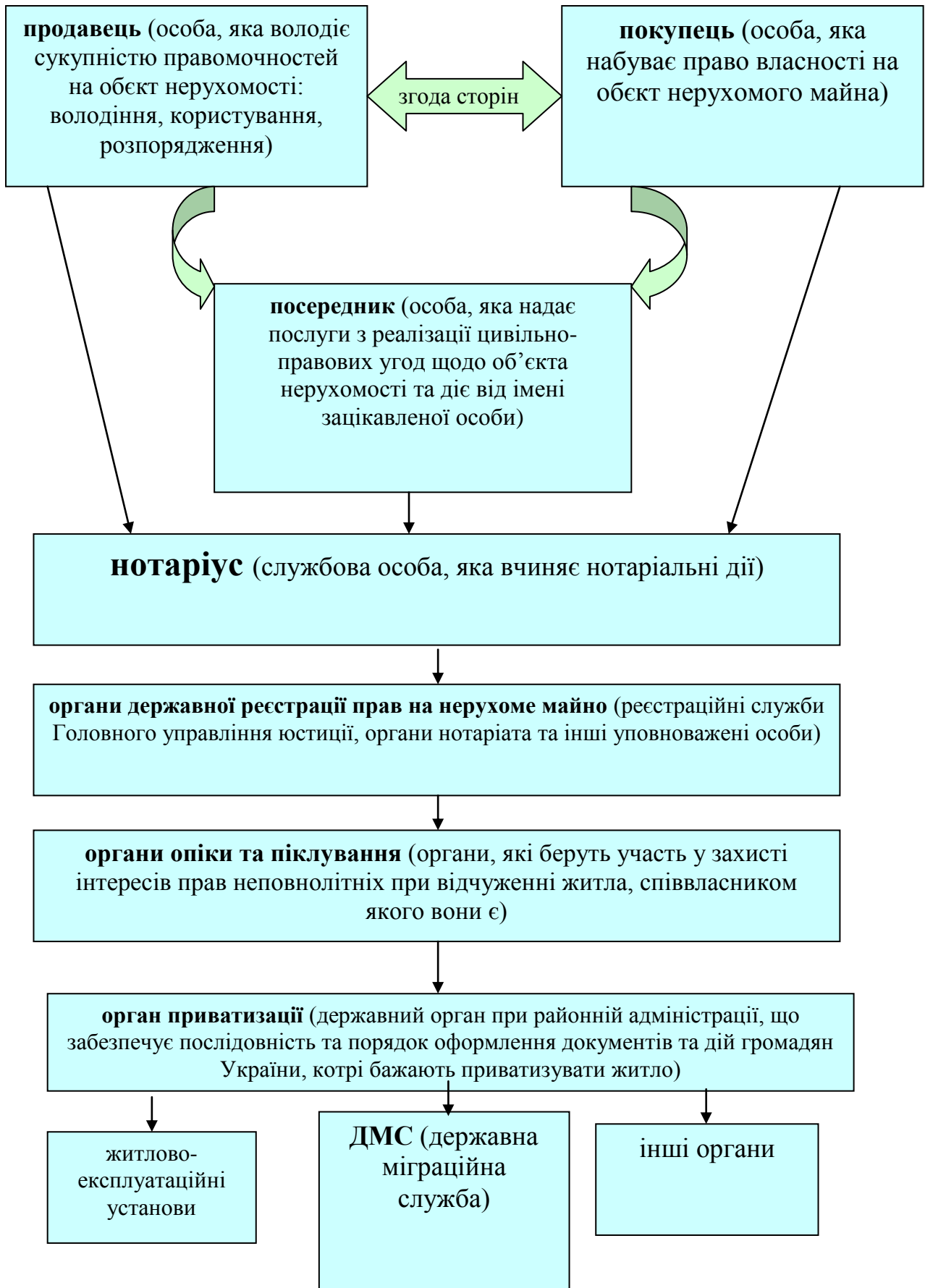
## Додаток Г

### Порядок вчинення нотаріальних дій щодо відчуження об'єктів нерухомості



## Додаток Д

### Особи (органи), які беруть участь у процесі відчуження об'єктів нерухомості



## Додаток Е

### Схема злочинної діяльності шахраїв щодо незаконного відчуження об'єктів нерухомості

