

ступлений в зависимости от места совершения преступных действий // Особенности расследования отдельных видов и групп преступлений. Свердловск, 1980. С. 4-6.

5. Любіцева О.О. Геопросторова організація туристичного процесу: автореф. дис. ... докт. геогр. наук: спец. 11.00.02 "Економічна та соціальна географія". Київ, 2003. 29 с.

6. Моран О.І. Розвиток туристичного ринку в економічній системі регіону: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 08.00.05 / Національна академія наук України. Львів, 2008. 22 с.

7. Андрушко А.В. Злочинність у сфері туристичного бізнесу: кримінологічна характеристика та запобігання: монографія / А.В. Андрушко, І.А. Нестерова. Ужгород: ТОВ «ІВА», 2016. 220 с.

8. Мусієнко О.Л. Теоретичні засади розслідування шахрайства в сучасних умовах: монографія; за ред. проф. В.Ю. Шепітька. Х.: Право, 2009. 168 с.

9. Про туризм: Закон України № 31, 1995 р. // Відомості Верховної Ради України. 1995. № 31. Ст. 241. URL: <http://www.rada.gov.ua>.

*Надійшла до редакції 21.01.2019*

#### SUMMARY

**Kalyuga T.O. Situation of frauds in tourism services.** The article is devoted to the study of the concept of the situation of the crime and the comparison of scientific views on its content. The situation of fraud in the field of tourism is analyzed in the context of the analysis of legal relations in the field of tourism business. The content of the crime of this category is revealed and its influence on other elements of forensic characteristics is determined. Along with the generally accepted elements of the situation of fraud in the field of tourist services, the internal and external factors associated with them and determine the crime in this area are considered. The position is that the crime scene should be investigated from different directions: on the one hand, the geographical distribution of the investigated criminal offense (broad content), on the other – the exact place of his commission (narrow understanding). It is emphasized that tourist services in Ukraine can be provided by tour operators as during the domestic tourism (travel within the territory of Ukraine of citizens of Ukraine and persons permanently residing in its territory) and during outbound tourism (travel of citizens of Ukraine and individuals, who permanently reside on the territory of Ukraine, to another country). Fraudulent actions can also be committed when organizing travel within Ukraine of persons who do not permanently reside in its territory.

**Keywords:** *fraud, tourism, consumers of tourist services, the situation of crime, legislative regulation of relations in the field of tourism.*

УДК 343.985

**Чередник К.О.** ©

здобувач

*(Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ)*

DOI: 10.31733/2078-3566-2018-6-185-190

### ОБСТАНОВКА ТА УМОВИ ВЧИНЕННЯ ШАХРАЙСТВ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЗЛОЧИННИМИ УГРУПОВАННЯМИ

Досліджено поняття обстановки вчинення злочину та порівняно наукові погляди щодо її змісту. Обстановка та умови вчинення шахрайства на ринку нерухомості аналізується у розрізі законодавчого регулювання правовідносин у сфері обігу нерухомості, враховуючи розповсюдженість злочинної діяльності у цій сфері організованих злочинних угруповань. Розкривається зміст обстановки вчинення злочину даної категорії та визначається її вплив на інші елементи криміналістичної характеристики. Розглядаються окремі фактори та обставини, що впливають на виникнення злочинних проявів у сфері обігу нерухомості.

**Ключові слова:** *шахрайство, нерухомість, ринок нерухомості, будівництво, житло, відносини власності, організовані злочинні угруповання.*

**Постановка проблеми.** З моменту проголошення приватного права власності на об'єкти нерухомості, поряд із цивільно-правовими відносинами, що врегульовані низкою нормативно-правових актів, стали вчинятися різноманітні незаконні дії на ринку нерухомості. Водночас недосконалість законодавства та неадаптованість правоохорон-

них органів в умовах поступового переходу на ринкову модель правовідносин зумовили швидкість поширення правопорушень, у тому числі й пов'язаних із застосуванням обману та зловживання довірою. Зазвичай розслідування злочинів починається із сприйняття та вивчення обстановки, дослідження якої дає змогу правоохоронцям з'ясувати окремі обставини вчинення правопорушення, зібрати відповідну доказову інформацію, а також висунути слідчі версії.

**Аналіз публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми**, свідчить, що за різних часів обстановка вчинення злочину досліджувалася низкою вчених, зокрема: Т.В. Аверьяною, Т.С. Анненковим, Р.С. Белкіним, І.М. Букаєвим, В. Ф. Єрмоловичем, В.І. Куліковим, В.О. Образцовим, М.П. Яблоковим та ін. Проте проблема обстановки вчинення шахрайства на ринку нерухомості за участю організованих злочинних угруповань у криміналістиці є малодослідженою, а деякі аспекти потребують додаткового висвітлення у зв'язку із постійними змінами у правовому полі.

**Метою статті** є вирішення дискусійних питань, пов'язаних із визначенням поняття «обстановка вчинення злочину», а також з'ясування обстановки та умов вчинення шахрайства на ринку нерухомості, пов'язаного із участю організованих злочинних угруповань, та розкриття її змісту.

**Виклад основного матеріалу.** Щодо злочинів, вчинених організованими злочинними угрупованнями, Л.І. Аркуша наголошує, що організовану злочинну діяльність не можна розглядати і вивчати у відриві від традиційної злочинності, тому що злочини, скоєні ОЗГ, містять багато спільного з аналогічними діяннями загальнокримінальної злочинності. Виходячи з цього, вчена стверджує, що криміналістична характеристика організованої злочинної діяльності в змістовному аспекті деякою мірою є аналогічною криміналістичній характеристиці злочинів взагалі, маючи при цьому ряд специфічних особливостей [1, с. 26].

Специфіка шахрайств, вчинених ЗГ, полягає у тому, що організатори злочинної діяльності намагаються використовувати об'єктивну обстановку, що склалася на ринку нерухомості, у тому числі й недоліки в законодавстві, у злочинних цілях. Загалом, обстановка вчинення злочину, вчиненого ОЗГ, пов'язана з умовами, в яких змушені діяти ОЗГ, та складається із сукупності факторів, які є перепорою для здійснення злочинних задумів та злочинних дій. Як зазначає В.П. Корж, організатори злочинних груп у різних сферах економіки нерідко пристосовуються до часто повторюваних та приблизно однакових умов, до типових факторів у схожих умовах, а також типових факторів, що обумовлюють вибір способу вчинення злочину та приховування слідів. Внаслідок цього з'являється типовий почерк організованої злочинної діяльності, що складається під впливом певних факторів, що обумовлюють вибір засобів досягнення злочинних цілей [2, с. 245].

В розрізі цього слід сказати, що обстановку вчинення шахрайства на ринку нерухомості організованими злочинними угрупованнями не можна розглядати тільки в межах сукупності матеріальних (фізичних) умов, в яких діяв злочинець. Актуальною є потреба й у науковому вивченні об'єктивної обстановки, що склалася на первинному та вторинному ринку нерухомості, враховуючи правовий режим функціонування правовідносин у цій сфері та його вплив на визначення предмета злочинного посягання, обрання способу вчинення злочину, внаслідок якого утворюються певні сліди, вибір жертви злочинного посягання тощо.

Формуючи обстановку вчинення злочину, необхідно за основу брати інформативний критерій, виходячи з того, яким чином ті чи інші елементи можуть вплинути на хід розслідування та допомогти розкриттю злочину. Такими можуть бути: обставини й умови, що передували вчиненню злочину; обставини, що сприяли або перешкоджали вчиненню злочину; обставини, що свідчать про заздалегідь сплановане пристосування для вчинення злочину; фактори впливу обстановки на обрання способів, засобів вчинення злочину та жертви посягання; характер взаємодії суб'єктів під час вчинення злочинного посягання; умови місця та часу вчинення злочину.

Говорячи про умови, не можна залишати без уваги й економічні, соціальні, законодавчі аспекти, наприклад: умови, які складаються в результаті прийняття певних нормативно-правових актів, регулюючих обіг нерухомості; умови, пов'язані із придбанням, набуттям права на об'єкти нерухомості на первинному та вторинному ринку; основні механізми залучення коштів у будівництво і ризики, яким піддаються вкладники (інвес-

тори) та інші учасники; умови діяльності органів та організацій, котрі супроводжують угоди щодо нерухомості тощо.

Тобто ми бачимо, що обстановка повинна розглядатися через сукупність факторів об'єктивного і суб'єктивного характеру, в яких діють суб'єкти злочину.

У контексті законодавчого регулювання слід зазначити, що положення Основного Закону України щодо охорони права власності втілені в різних галузях українського законодавства – в 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 [3].

Дещо в іншому аспекті розглядаються правовідносини, пов'язані із придбанням, набуттям права на об'єкти нерухомості на первинному ринку (новобудови). У галузі державного регулювання сфери житлового будівництва, зокрема стосовно механізмів його фінансування, останнім часом було розроблено багато законодавчих актів та постанов. Усі вони були спрямовані на врегулювання відносин між учасниками будівництва, захист прав основних інвесторів житлового будівництва – населення [4, с. 57].

Правові та організаційні основи містобудівної діяльності встановлені Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», де у ст. 25 йдеться про режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб та правила забудови територій. Зокрема, суб'єкти містобудування зобов'язані додержуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів. Крім того, право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації [5].

У ст. 7 вказаного Закону також визначено, що надання (отримання), відмова у видачі чи анулювання (скасування) документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, здійснюється органами ДАБІ. Аналіз емпіричної бази та наявних наукових досліджень свідчить, що вказані органи, зловживаючи своїми службовими повноваженнями, нерідко видають дозволи всупереч закону та встановленим правилам.

Як ми вже зазначали, обстановка вчинення шахрайства на ринку нерухомості злочинними угрупованнями характеризується активною підтримкою з боку державних структур та правоохоронних органів.

У цьому контексті М.А. Погорецький зауважує, що понад 50% кримінальних доходів витрачається на підтримку кримінальних корумпованих зв'язків. Найбільш корумпованою в Україні є виконавча влада, яка посідає особливе місце серед гілок державної влади, оскільки забезпечує реальне втілення в життя законів та інших правових актів держави, практичне застосування всіх важелів її управлінського впливу на важливі процеси суспільного розвитку. Саме її представники мають можливість розпоряджатись грошовими коштами, нерухомістю, матеріальними цінностями, вирішувати питання щодо виділення земельних ділянок, оренди, видачі дозволів, ліцензій, кредитів під гарантії уряду та ін. [6].

Як показало дослідження, обставинці, в якій здійснюється шахрайство, вчинене на ринку нерухомості ЗГ, властиві такі умови:

1) наявність законодавчих прогалин та правових колізій при вирішенні тих чи інших питань, пов'язаних із набуттям, передачею прав на об'єкти нерухомого майна, придбанням об'єктів нерухомості в новобудові внаслідок будівництва;

2) недостатній контроль за діяльністю суб'єктів та органів, які супроводжують правочини з нерухомістю з боку контролюючих органів;

3) недотримання низки норм законодавства в сфері обігу нерухомості з боку суб'єктів, які супроводжують правочини щодо нерухомості, що призводить до неналежного забезпечення захисту прав і законних інтересів громадян, які є учасниками цивільно-правових відносин при укладанні різного роду угод щодо нерухомості;

4) неналежне виконання службових обов'язків особами, які відповідають за видачу різноманітних документів та дозволів, необхідних для здійснення правочинів, що призводить до порушення прав, а в низці випадків – до втрати права власності на об'єкти нерухомого майна;

5) ненадання належної юридичної допомоги громадянам, які її потребують, та нероз'яснення питань, які є незрозумілими для них під час укладання угод цивільно-правового характеру;

7) активна підтримка злочинних структур, які вчиняють злочини у сфері нерухомості, з боку державних структур та правоохоронних органів;

8) поширена участь у складі злочинного угруповання осіб та представників органів, які відповідають за супроводження правочинів з нерухомістю;

9) вчинення шахрайств на ринку нерухомості поряд з іншими злочинами (вбивство, вимагання та ін.);

10) неналежне та невчасне реагування правоохоронних органів на факти шахрайських дій на ринку нерухомості тощо.

Аналіз криміналістичної літератури показав, що всі вчені одноставні в одному – серед всіх пропонованих елементів обстановки вчинення злочину місце і час є обов'язковими. Ці елементи входять до предмета доказування і є невід'ємною частиною об'єктивної сторони злочину.

Як зазначає І.Ф. Герасимов, місце злочину завжди має певне відношення до злочинця. Поняття «місце вчинення злочину» традиційно використовується в літературі в значенні місця події, що розуміють як ділянку місцевості (території, акваторії) або приміщення, будівлю, в межах якої було вчинено злочин чи знайдено його матеріальні наслідки [7, с. 4-6].

Деякі вчені розглядають місце вчинення злочину й у географічному розумінні (широкому). На нашу думку, в цьому є сенс, оскільки дані про специфіку регіону при розслідуванні шахрайств на ринку нерухомості, вчинених ЗГ, також можуть мати велике значення.

За даними О.М. Джужі, у деяких регіонах з високими значеннями абсолютних показників організованої злочинності прослідковується і високий коефіцієнт організованої злочинності, а саме: у Дніпропетровській, Харківській, Запорізькій областях та м. Києві. Водночас у таких регіонах, як Донецька, Одеська, Луганська області, коефіцієнт організованої злочинності є низьким і її стан може бути оцінений як цілком сприятливий [8, с. 11].

Через об'єктивні причини ми не мали можливості при вивченні кримінальних проваджень (справ) охопити всі регіони. Між тим, маємо констатувати, що Дніпропетровська та Харківська області і м. Київ дійсно фігурують як регіони, в яких найчастіше діють злочинні угруповання щодо незаконного заволодіння нерухомістю. Причому у більшості випадків Дніпро, Київ та Харків виступали як осередки організованої діяльності.

У криміналістичній літературі під осередком розуміють «витоки та місця виникнення злочинного формування, знаходження його керівних структур та інших ланок, місця прояву основних фактів даної злочинної діяльності. Розповсюдження вчинення шахрайств, пов'язаних з нерухомістю, у великих містах, переважно у обласних центрах (94 %) можна пояснити такими причинами:

– великі міста є фінансовими та промисловими центрами регіонів, в яких формуються та функціонують великі грошові обороти;

– рівень розвитку цивільно-правових відносин в галузі нерухомості у великому

місті набагато вищій, ніж на периферії;

– у великих містах здійснюється активне будівництво та залучення фінансових потоків в розвиток мегаполісу;

– рівень доходів громадян, проживаючих у великому місті, здебільшого більший, ніж у громадян з периферії;

– грошова вартість об'єктів нерухомості в мегаполісах є набагато вищою, ніж у невеликих містах, що надає можливість шахраям отримувати великі здобутки від продажу об'єктів нерухомості, право на які здобуте злочинним шляхом.

Слід зазначити, що особливістю місця вчинення шахрайств у сфері нерухомості у вузькому розумінні є те, що комплекс дій із підготовки, вчинення та приховування злочину часто відбувається в декількох місцях. При цьому шахрайські дії щодо заволодіння нерухомістю не завжди мають чітко окреслені межі місця вчинення злочину.

Так, Д.М. Андріїв також виявив особливості обстановки злочинів, пов'язаних із заволодінням житлом, яка полягає у розбіжності за часом та місцем протиправного впливу на потерпілого і заволодіння житлом, що обумовлено порядком набуття права власності на нього [9, с. 4].

Цей факт підтверджує й аналіз наявної емпіричної бази, який показав, що у 92 % випадків шахрайства, пов'язані з нерухомістю, не мають чітко окресленого місця злочину.

Вивчаючи кримінальні провадження (справи), ми виявили таку закономірність: якщо шахрайство вчиняється на первинному ринку нерухомості внаслідок будівництва, місцями події часто фігурують: будівельні майданчики – 98 %, відділи продажу з нерухомості – 87 %, органи, які видавали дозволи та посвідчували певні документи (ДАБІ, ДФС та ін.) – 61 %, банківські установи – 14 %, органи, що завідують фінансовими потоками від інвесторів – 19 % тощо.

При шахрайстві на вторинному ринку нерухомості складається дещо інша ситуація. У 95 % випадків місцем події виступали: приміщення державної нотаріальної контори або робоче місце приватного нотаріуса; місця розташування державних реєстраторів територіальних підрозділів центрів надання адміністративних послуг, відкритих при районних та міських адміністраціях – 12 %; у 68 % – органи опіки та піклування; ДМС – 19 %, органи приватизації – 4 %; органи державної влади – 14 %; ЖЕУ – 16 % та ін.

Час вчинення злочину може характеризуватися природними (пори року, нічний або денний час доби тощо), фізичними або астрономічними (години, хвилини, секунди), календарними (день тижня, число, місяць, рік), соціальними чинниками (вихідні, робочі, святкові дні, фінансово-економічна криза, розклад руху транспорту та інші) тощо [10, с. 87].

На наш погляд, у даній категорії справ часові показники є достатньо відносними. Про що свідчить й аналіз вивчення кримінальних проваджень (справ). У 28 % випадків зустрічалось таке формулювання, як «більш точний час в ході досудового розслідування не встановлено».

Загалом, шахрайства, пов'язані з нерухомістю, мають тривалий характер і складаються з ряду етапів, що мають місце у різні часові періоди. Втім, можна сказати, що основні дії з безпосереднього укладання угоди у 95 % випадків вчиняються у будні в проміжок часу з 10.00 ранку до 19.00 вечора, що логічно пояснюється режимом роботи державних та приватних установ, які мають відношення до здійснення правочинів щодо об'єктів нерухомості.

**Висновки.** Таким чином, можна дійти висновку, що ринок нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком її складових та недосконалістю законодавчої бази. Вказане свідчить про складний багатоетапний механізм обігу нерухомості в Україні, із залученням великої кількості осіб та проходженням ряду процедур, пов'язаних із підготовкою та перевіркою документації та отриманням відповідних дозволів. Специфіка обстановки вчинення шахрайства на ринку нерухомості, пов'язаного із участю організованих злочинних угруповань, полягає й у тривалому характері злочинних дій та наявності великої кількості місць вчинення злочину.

#### **Бібліографічні посилання**

1. Аркуша Л.І. Основи методики виявлення і розслідування організованої злочинної діяльності при наявності корумпованих зв'язків: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Одеська національна юридична академія. Одеса, 2001. 218 с.

2. Корж В.П. Теоретические проблемы методики расследования преступлений в сфере экономической деятельности, совершаемых организованными преступными образованиями: монография. Харьков: Изд-во Нац. ун-та внутр. дел, 2002. 504 с.
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 2004 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
4. Вознюк М.А., Садов'як М.С. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. *Соціально-правові проблеми на сучасному етапі розвитку України*. 2016. Вип. 2 (118). С. 57-60.
5. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 2011 р. № 2780-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.
6. Погорецький М.А. Організована злочинність в Україні: тенденції розвитку та заходи протидії. URL: [http:// www.irbis-nbuv.gov.ua](http://www.irbis-nbuv.gov.ua).
7. Герасимов И.Ф. Криминалистическая классификация и особенности расследования преступлений в зависимости от места совершения преступных действий // Особенности расследования отдельных видов и групп преступлений. Свердловск, 1980. С. 4-6.
8. Організована злочинність в Україні та країнах Європи: посібник / за заг. ред. О.М. Джузі. Київ: Київ. нац. ун-т внутр. справ, 2007. 248 с.
9. Андрійв Д.М. Розслідування злочинів, спрямованих на заволодіння житлом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2013. 20 с.
10. Четвертак Д. Характеристика обстановки вчинення злочинів. *Національний юридичний журнал «Теорія і практика»*. 2015. С. 86-89.

*Надійшла до редакції 21.01.2019*

#### SUMMARY

**Cherednyk K.O. Situation and conditions of committing fraud in real estate market by criminal groups.** The article deals with study of the concept of the situation of the crime and the comparison of scientific views on its content. The situation and conditions for fraud in the real estate market are analyzed in the context of legislative regulation of legal relations in the field of real estate, taking into account the prevalence of criminal activity in this area organized criminal groups. The content of the crime of this category is revealed and its influence on other elements of forensic characteristics is determined. Some factors and circumstances affecting the occurrence of criminal manifestations in the field of real estate circulation are considered.

In addition to the traditional elements of the circumstances of the crime (time, place), attention is paid to the economic, social, legislative aspects (conditions that result from the adoption of certain legal acts regulating the turnover of real estate, the conditions associated with the acquisition, acquisition of rights to real estate in the primary and secondary markets, the main mechanisms for raising funds in construction and the risks to which investors (investors) and other participants are subjected; the conditions of the activities of the authorities and organizations that accompany the real estate agreements etc.).

**Keywords:** *fraud, real estate, real estate market, construction, housing, property relations, organized crime groups.*