

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ	5
--	----------

ПЕРЕДМОВА	6
------------------------	----------

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ МЕТОДИКИ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

9

1.1. Правовий режим регулювання відносин у сфері нерухомості та його вплив на рівень організованої злочинності	9
--	----------

1.2. Концепція криміналістичної характеристики кримінальних правопорушень у сфері нерухомості та наукові засади формування їх криміналістичної класифікації	20
---	-----------

1.3. Криміналістична характеристика кримінальних правопорушень, пов'язаних із відчуженням об'єктів нерухомості громадян	42
---	-----------

1.4. Криміналістична характеристика кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, вчинених у сфері земельних відносин, корпоративної власності та іпотечного кредитування	65
---	-----------

1.5. Криміналістична характеристика кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, вчинених у інвестиційно-будівельній сфері	78
---	-----------

РОЗДІЛ 2

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА ПРОЦЕСУАЛЬНІ ОСНОВИ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

96

2.1. Проблеми прийняття процесуальних рішень на початковому етапі розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості	96
--	-----------

2.2. Організація та планування розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості відповідно до типових слідчих ситуацій	109
2.3. Основні напрями взаємодії та міжнародного співробітництва під час розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості	128

РОЗДІЛ 3

ТАКТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ

У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ	154
3.1. Організаційно-тактичні особливості проведення слідчих (розшукових) дій для отримання інформації з матеріальних джерел	154
3.2. Особливості тактики проведення слідчих (розшукових) дій для отримання інформації з особистісних та змішаних джерел	171
3.3. Теоретичні та практичні проблеми використання спеціальних знань у кримінальному провадженні	195
3.4. Використання тактичних операцій у розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості	213

РОЗДІЛ 4

ПРОФІЛАКТИЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ ТА ПОДОЛАННЯ ПРОТИДІЇ КРИМІНАЛІСТИЧНИМИ ЗАСОБАМИ ТА МЕТОДАМИ

ПРОФІЛАКТИЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ ТА ПОДОЛАННЯ ПРОТИДІЇ КРИМІНАЛІСТИЧНИМИ ЗАСОБАМИ ТА МЕТОДАМИ	240
4.1. Криміналістичні засоби та методи подолання протидії розслідуванню кримінальних правопорушень у сфері нерухомості	240
4.2. Профілактична діяльність уповноважених осіб у провадженнях за фактами вчинення кримінальних правопорушень у сфері нерухомості	253
ВИСНОВКИ	267
ДОДАТКИ	275
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ	326

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ЄРДР	- Єдиний реєстр досудових розслідувань
ГК	- Господарський Кодекс України
ГУНП	- Головне управління Національної поліції
ДМСУ	- Державна міграційна служба України
ЗМІ	- Засоби масової інформації
ЗУ	- Злочинне угруповання
ІСІ	- Інститут спільного інвестування
КК	- Кримінальний кодекс України
КПК	- Кримінальний процесуальний кодекс України
МВС	- Міністерство внутрішніх справ України
ОГ	- Організована група
ОЗГ	- Організована злочинна група
ОЗУ	- Організоване злочинне угруповання
ОРД	- Оперативно-розшукова діяльність
ОРЗ	- Оперативно-розшукові заходи
ОМП	- Огляд місця події
ОСББ	- Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків
СБУ	- Служба безпеки України
СОГ	- Слідчо-оперативна група
СРД	- Слідча (розшукова) дія
СУ	- Слідче управління
НДЕКЦ	- Науково-дослідний експертно-криміналістичний центр
НП	- Національна поліція України
НСРД	- Негласна слідча (розшукова) дія
м.	- Місто
п.	- Пункт
ст.	- Стаття
с.	- Сторінка
т. ін.	- Таке інше
ч.	- Частина
ЦК	- Цивільний кодекс України
ЦНАП	- Центр надання адміністративних послуг
ФОН	- Фонд операцій з нерухомістю
ФФБ	- Фонд фінансування будівництва

ПЕРЕДМОВА

З прийняттям у 1996 році чинної Конституції України у законодавчому порядку було закріплено право приватної власності на таку непересічну для людини цінність, як житло (стаття 47 Конституції). Сьогодні кількість і вартість житла законодавцем не обмежуються і 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.

Через активні темпи будівництва та надходження інвестицій, дедалі частіше мають місце й випадки вчинення злочинних дій у сфері будівництва. Не менш поширеним виявилися й протиправні діяння, пов'язані з самовільним зайняттям земельної ділянки та самовільним будівництвом. До того ж, надприбутки від укладання правочинів у сфері нерухомості призвели до того, що з кожним роком збільшується кількість «насилницьких супроводжень» таких угод із захопленням об'єктів корпоративної власності, здійсненням вимагання права на нерухомість, а також позбавленням волі та життя осіб, які володіють правами на нерухомість. Офіційно статистика стосовно насилницьких дій, поєднаних із заволодінням нерухомістю, не ведеться. Проте, анкетування працівників правоохоронних органів та аналіз оперативної, слідчої та судової практики показали, що удільна вага таких протиправних діянь серед насилницьких кримінальних правопорушень є достатньо високою.

Особливу небезпеку для сфери нерухомості складає організована злочинність, яка завдає значної шкоди державі, дестабілізує фінансово-кредитну систему, негативно впливає на стан економіки, ускладнює криміногенну ситуацію. Нині вона стала одним із факторів, що загрожує національній безпеці держави та її економіці. Концентрація значних матеріальних цінностей в руках керівників злочинних угруповань зумовлює зростаючий інтерес до їх безпосередньої участі у політичних процесах держави.

Зважаючи на це, виникає необхідність невідкладного створення сучасної дієвої методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості з урахуванням законодавчих змін та нагальних потреб правоохоронної практики, а також оптимізації діяльності оперативних і слідчих

підрозділів Національної поліції України та запровадження новітніх форм і методів протидії протиправній діяльності.

Теоретичною основою проведеного дослідження стали основоположні роботи вчених, які зробили вагомий внесок у розробку кримінально-правових, кримінологічних, кримінально-процесуальних, оперативно-розшукових і криміналістичних основ розслідування кримінальних правопорушень, зокрема: Ю. П. Аленіна, Л. І. Аркуші, О. Я. Баєва, В. Д. Басая, І. В. Басистої, В. П. Бахіна, В. Д. Берназа, Р. С. Белкіна, В. І. Боярова, В. І. Василичука, А. І. Вінберга, О. І. Возгріна, А. Ф. Волобуєва, В. І. Галагана, І. Ф. Герасимова, В. Г. Гончаренка, І. В. Гори, М. Л. Грібова, Ю. М. Грошевого, В. В. Дарагана, О. М. Джужі, Л. Я. Драпкіна, В. Г. Дрозд, В. А. Журавля, В. П. Захарова, А. В. Іщенко, О. В. Капліної, Н. С. Карпова, О. В. Кириченка, А. М. Кислого, Н. І. Клименко, І. І. Когутича, І. П. Козаченка, В. А. Колесника, В. П. Колмакова, В. О. Коновалової, В. П. Корж, О. Є. Користін, М. В. Корнієнка, В. С. Кузьмічова, В. В. Лисенка, В. К. Лисиченка, Л. М. Лобойка, В. Г. Лукашевича, Є. Д. Лук'янчикова, В. О. Малярів, Г. А. Матусовського, С. І. Мінченка, В. С. Овчинського, О. В. Одерія, В. Л. Ортинського, І. В. Пирого, І. А. Петрової, М. А. Погорецького, О. О. Подобного, М. І. Порубова, О. В. Пчеліної, В. Д. Пчолкіна, М. В. Салтевського, М. Я. Сегає, Д. Б. Сергєєвої, С. В. Слінька, О. С. Старенького, С. М. Стахівського, Р. Л. Степанюка, А. В. Столітнього, М. П. Стрельбицького, В. Є. Тарасенка, Р. В. Тарасенка, О. Ю. Татарова, В. М. Тертишника, В. В. Тіщенко, В. Г. Уварова, Л. Д. Удалової, І. Ф. Хараберюша, П. В. Цимбала, М. С. Цуцкірідзе, К. О. Чаплинського, С. С. Чернявського, Ю. М. Чорноус, В. В. Шендрика, В. Ю. Шепітька, О. Г. Шило, М. Є. Шумила, М. Г. Щербаковського, Б. В. Щура, В. В. Юсупова, О. О. Юхна, М. П. Яблокова та ін.

Кримінологічні та кримінально-правові аспекти злочинної діяльності у сфері нерухомості у різні часові періоди стали об'єктом наукових досліджень: А. В. Вавриша, О. В. Дикого, Р. А. Запорожець, В. М. Захарчука, В. Г. Огурченка, А. В. Микитчика, Г. М. Чернишова та ін.

Актуальні проблемні питання методики розслідування кримінальних правопорушень, пов'язаних із нерухомістю, викликали інтерес і у вчених-криміналістів як Україні, так і далеко за її межами, зокрема: В. В. Альошина, Д. М. Андрєєва, Д. В. Астаф'єва, К. М. Бруссо, О. В. Коршуна, А. П. Запотоцького, К. Д. Зайця, С. М. Князева, С. С. Кузьменка, Н. О. Опанасенко, Н. В. Павлової, І. М. Попової, Д. А. Птушкіна, А. А. Сандрачука, А. В. Сорочан, В. С. Суходубова, М. А. Федорчука, О. В. Шарова, К. О. Чередник та ін.

Відзначаючи вагомий внесок вказаних вчених у розвиток криміналістичної науки, а також теоретичну й практичну значущість їх праць, потрібно зазначити, що здебільшого вони торкалися окремих видів кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Втім, процес виявлення та розслідування протиправних діянь у сфері нерухомості постійно ускладнюється сучасними схемами і модернізацією способів злочинної діяльності, адаптованих до змін у законодавстві. Вказане потребує постійного вивчення, узагальнення та удосконалення практики розслідування таких діянь та вимагає створення сучасної дієвої моделі комплексної методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості.

Вказані фактори у своїй сукупності окреслили актуальність визначеної проблематики, її наукову, теоретичну і практичну значущість та зумовили вибір теми монографічного дослідження.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ МЕТОДИКИ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

1.1. Правовий режим регулювання відносин у сфері нерухомості та його вплив на рівень організованої злочинності

До запровадження масової приватизації нерухомість у більшості випадків належала державі. Громадяни за таких обставин не мали можливості на власний розсуд розпоряджатися нерухомим майном, реєструвати речові права на нього, оскільки механізм державного розподілу форм власності замінював механізм вільного ринку¹. Як звертає увагу В. М. Ковтун, держава виконувала в житловому секторі одночасно кілька функцій. По-перше, вона була основним інвестором у сфері житлового будівництва. По-друге, держава виступала в ролі підрядника, забудовника в сфері житлового будівництва, а також була власником основної частини житлового фонду^{2, 3}.

Між тим, приватизація сприяла переходу значної частини житла із державної форми власності у приватну. І ряд громадян миттєво відреагували на таку можливість.

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

¹ 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. С. 6.

² Проблеми та перспективи розвитку ринку нерухомості в Україні. URL: <https://private-invest.net/ua/>.

³ Ковтун М.В. Становлення та розвиток ринку житла України в умовах ринкових перетворень. *Науковий вісник Ужгородського університету*. 2014. Вип. 1. С. 282–286.

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 політики⁴.

Досліджуючи аспекти щодо права власності на житло державного і громадського житлового фонду, Т. А. Кінько звертає увагу, що воно набувалося шляхом викупу і приватизації відповідно до різних норм права в межах дії нормативно-правових актів. Водночас, оформлення викупу-приватизації державного громадського житлового фонду не були завершені, а результати приватизації не задокументовані належним чином, чим скористалися особи, уповноважені на виконання функцій держави і самоврядування, для розкрадання допоміжних приміщень переданого у приватну спільну власність власникам викуплених і безоплатно приватизованих дво- і багатоквартирних будинків та їх розпродажу рейдерам під приводом повторної приватизації шляхом підміни правового режиму власності і статусу допоміжних приміщень, які не є самостійними об'єктами цивільно-правових відносин, фальсифікації технічних паспортів працівниками бюро технічної інвентаризації і реєстрації прав на нерухоме майно, що оформлюють технічні паспорти на допоміжні приміщення житлового фонду, які як допоміжні приміщення, призначені для утримання будинку та задоволення потреб мешканців, не є об'єктами самостійних цивільно-правових відносин і не можуть відчужуватися від квартир, як на вбудовані нежитлові приміщення нежитлового фонду (заклади соціальної інфраструктури)⁵.

Досліджуючи дану проблематику, П. В. Гудзь та С. В. Шарова вірно підмічають, що економічний інтерес до нерухомості виник у зв'язку з необхідністю визначення її вартості у процесі приватизації й іпотеки, що стимулювало дослідження всієї системи економічних відносин, що склалися навколо неї. У процесі масової приватизації змінювалась форма власності підприємств, на ринку з'явилася велика кількість майна, у тому числі будівель, споруд і приміщень, що дало поштовх

⁴ 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 / НІОА ім. Я. Мудрого. Х., 1999. 20 с.

⁵ Кінько Т. А. Право власності українського народу – громадян України, його набуття та управління в межах країни та адміністративно-територіальної одиниці. *Захист права власності Українського народу: вітчизняні реалії та зарубіжний досвід для України* : матеріали І Щорічної міжнародної науково-практичної конференції (22 вересня 2016 року). К. : Національна академія прокуратури України, 2016. С. 131–134. С. 132.

до зародження й розвитку первинного ринку нерухомості. Із спадом виробництва, вивільнялась велика кількість незадіяних будівель та споруд, що слугувало поштовхом до розвитку вторинного ринку нерухомості⁶.

Разом із тим, ситуація в житловому будівництві змінилась у процесі демонтажу планово-централізованої економіки в Україні, запровадження ринкових механізмів господарювання. Перед Україною, як і перед іншими країнами з перехідною економікою, постала широкомасштабна проблема запровадження принципово іншої моделі функціонування житлового сектора та житлового будівництва, ніж та, що існувала в радянські часи. А саме системи фінансування будівництва житла, яка ґрунтується на ринкових засадах та ринкової моделі господарювання в житловобудівельному комплексі⁷.

Аналіз динаміки розвитку ринку нерухомості у період з 1992 р. по 2020 р. показує, що він, як і всі сегменти економіки, має циклічний характер і містить декілька етапів, які характеризуються періодами спаду та підйому: 1 етап (1992–2000 рр.) – адаптація ринку нерухомості до нових умов та перебудова будівельної галузі; 2 етап (2000–2008 рр.) – стрімке збільшення кількості цивільно-правових угод щодо нерухомості й великі масштаби будівельної індустрії; 3 етап (2008–2011 рр.) – зменшення показників щодо будівництва та введення об'єктів до експлуатації та кількості угод на вторинному ринку нерухомості; 4 етап (2012–2014 рр.) – зростання попиту на первинному ринку нерухомості та надання переваги щодо придбання громадянами житла в новобудовах, зростання обсягів будівництва об'єктів комерційної нерухомості; 5 етап (2012–2014 рр.) – період низки невдалих законодавчих реформ та початку подій на Сході країни, та, внаслідок – зниження обсягів продажу на ринку нерухомості; 6 етап (2015–2019 рр.) – тенденції розвитку будівельного (первинного) ринку України, прогресивне щорічне збільшення обсягів будівництва. Разом із тим, всередині кожного етапу мають місце фази, пов'язані з певними факторами, які закономірно викликають циклічні коливання та змінюють динаміку на первинному ринку нерухомості. Відповідно, змінюється й криміногенна ситуація, адже, саме в періоди активного будівництва та економічного підйому зростає активність залучення інвестицій

⁶ Гудзь П.В., Шарова С.В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону : монографія / П.В. Гудзь, С.В. Шарова / ЗНТУ. Запоріжжя : Акцент Інвесттрейд, 2014. 246 с.

⁷ Петренко М. А. Методологія оцінки цінності нерухомості. *Вісник УАБС*. 2002. № 2. С. 51–58. С. 52.

від вкладників на первинному ринку нерухомості, відповідно – збільшується кількість шахрайств⁸.

Слід зауважити, що лідером у будівництві (первинний ринок) є житлова нерухомість, а також торговельна та офісна. У цих сферах спостерігається найбільше об'єктів. Багато які з них перебувають у багатофункціональних житлових комплексах, оскільки нині в Україні стало дуже популярним будівництво таких проектів. Вони дають змогу мешканцям мегаполісів влаштувати власне життя так, щоб дім, і робота, і школа для їхніх дітей, перебували не лише в одному районі міста, а й в одному житловому комплексі. Також останнім часом почав активно розвиватись ринок нерухомості з будівництва розважальних центрів, спортивних комплексів щодо. Особливо цей сегмент нерухомості добре поєднується із торговельною. Тому в Україні триває бум будівництва торговельно-розважальних центрів⁹.

Натомість, такий зріст об'єктів корпоративної власності зумовив протиправні посягання на них шляхом захоплення, поглинання та перетворення прав на них.

В цьому розрізі В. С. Бахуринський наголошує, що у процесі інтенсивного розвитку економічних відносин важливим є їх адекватна охорона, в тому числі кримінально-правовими заходами. Негативні тенденції в економіці зумовили нарощування в суспільстві кримінального потенціалу, що зумовило широке поширення нових форм злочинної поведінки суб'єктів економічних відносин, зокрема вчинених на фондовому ринку. Не в останню чергу цьому сприяла офіційна позиція держави, яка довгий час залишалася нейтральною щодо кримінальних правопорушень на ринку цінних паперів. У початковій редакції КК України були відсутні норми, що дозволяють ефективно захистити інтереси власників підприємств та інвесторів, що породило новий кримінальний феномен – рейдерство, основним способом виконання якого стали порушення системи захисту прав інвесторів на належні їм активи, що засвідчуються окремими видами цінних паперів. Однак і внесені в останні роки до кримінального законодавства корективи не змогли дієво протистояти таким кримінальним правопорушенням, оскільки являли собою окремі внесення змін у КК України, які

⁸ Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Дніпро, 2021. 20 с. С. 16.

⁹ Хавар Ю.С., Сай В.М. Сучасний стан формування ринку нерухомості в Україні. «*Young Scientist*». № 4 (19). Part 2. april, 2015. С. 73–79. С. 74.