МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ПОДАТКОВИЙ УНІВЕРСИТЕТ

КОРНЄВ РОМАН АНАТОЛІЙОВИЧ



УДК 343.98:343.72(477)

РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВ НА РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика;
судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Ірпінь – 2026

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Приватній установі «Науково-дослідний інститут публічного права»

Науковий керівник
доктор юридичних наук, професор,
заслужений юрист України
Топчій Василь Васильович,
Державний податковий університет,
директор навчально-наукового інституту права

Офіційні опоненти:
доктор юридичних наук, професор,
заслужений діяч науки і техніки України
Удалова Лариса Давидівна,
Національна академія внутрішніх справ,
директор Навчально-наукового інституту післядипломної освіти

кандидат юридичних наук, доцент
Бараннік Роман В'ячеславович,
Запорізький національний університет,
в. о. завідувача кафедри кримінального права та правоохоронної діяльності

Захист відбудеться «15» жовтня 2026 року о 12^{00} на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 25.855.02 в Державному податковому університеті за адресою: 08205, Київська область, Бучанський район, м. Ірпінь, вул. Університетська, 31

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Державного податкового університету за адресою: 08205, Київська область, Бучанський район, м. Ірпінь, вул. Університетська, 31

Автореферат розісланий «14» вересня 2026 року

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради **Ігор ГРИЦЮК**

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. З набуттям незалежності Україна постала перед глобальними викликами в безпековому секторі. Ситуацію ускладнює комплекс проблем, серед яких економічні, соціальні, політичні, військові та інші надзвичайні події, які суттєво впливають на характер злочинності в країні, зокрема змінюється її структура, механізми злочинної поведінки та, відповідно, способи вчинення кримінальних правопорушень. Переформатування ринку житла в Україні до стандартів європейської моделі ринкових відносин обумовило появу нових цивільних і господарсько-правових відносин. Значною мірою цьому посприяло законодавче закріплення основних засад децентралізації й дерегуляції, запровадження нових підходів до регуляторної діяльності забудовників, інвестиційних компаній та інших суб'єктів, що діють на такому ринку. Водночас недостатній рівень правової освіченості громадян – учасників обігу житла, а також висока ринкова вартість об'єктів нерухомості створили підґрунтя для вчинення низки кримінальних правопорушень, у структурі яких чільне місце займають шахрайства на первинному та вторинному ринках.

До того ж в умовах воєнного стану такі процеси набули особливої гостроти, що зумовлено як послабленням державного контролю в ряді регіонів, так і активізацією злочинної діяльності, зокрема у сфері обігу житла, де зросли ризики заволодіння майном внутрішньо переміщених осіб, військовослужбовців, спадкоємців загиблих та ін. Упродовж 2020–2025 рр. внесено до Єдиного реєстру досудових розслідувань приблизно 7 тис. кримінальних правопорушень, а направлено до суду з обвинувальним актом – лише майже 1 тис. Кожне друге-третє таке шахрайство багатоепізодне, із значною кількістю потерпілих у кримінальних провадженнях, заподіює збитки у великих та особливо великих розмірах, водночас кількість виявленого ще на стадії підготовки до вчинення за останні роки зменшилась майже втричі (28–42 %). Викликає також занепокоєння закриття кримінальних проваджень і щорічне зростання (в середньому +8 %) кількості тих, у яких не ухвалено підсумкового рішення. Системність і сталість шахрайств на ринку житла, відсутність сучасних методик розслідування (підтвердили 92 % опитаних правоохоронців) реально загрожує повоєнному відновленню країни.

Теоретичним підґрунтям дисертаційного дослідження стали праці вітчизняних учених-криміналістів: Т. В. Авер'янової, Ю. П. Аленіна, Л. І. Аркуші, В. П. Бахіна, В. К. Весельського, А. Ф. Волобуєва, В. І. Галагана, В. Г. Гончаренка, І. В. Гори, В. А. Журавля, І. І. Когутича, О. І. Козаченка, О. Н. Колесніченка, А. М. Кислого, В. О. Коновалової, В. С. Кузьмічова, Є. Д. Лук'янчикова, Г. А. Матусовського, М. В. Салтевського, Р. Л. Степанюка, В. В. Тіщенка, Л. Д. Удалової, Ю. М. Чорноус, В. Ю. Шепітька, М. Г. Щербаковського, В. В. Юсупова та ін.

Безпосередньо практичні аспекти розслідування шахрайств у сфері будівництва досліджували: М. Г. Богуславський, К. М. Бруссо, А. В. Вавриш, П. О. Григорович, А. П. Запотоцький, С. В. Князєв, О. Є. Користін, А. В. Микитчик, В. П. Мороз, С. І. Ніколаюк, Н. О. Опанасенко, Н. В. Павлова, І. М. Попова, Д. Б. Санакоєв, О. В. Смаглюк, А. В. Сорочан, О. О. Сухачов, О. В. Таран, С. С. Трач, К. О. Чаплинський, С. С. Чернявський, К. О. Чередник та ін.

Напрацювання зазначених та інших учених мають вагоме значення, становлять фундаментальну основу для наукових досліджень, однак в умовах воєнного стану, післявоєнної відбудови, істотного оновлення законодавства й

розширення правозастосовної практики така проблематика набула особливої актуальності та потребує невідкладного комплексного наукового осмислення. Зокрема, зміна тактики й алгоритмів здійснення криміналістичної та іншої процесуальної діяльності зумовлена специфічними віктимізаційними ознаками потерпілих, оскільки останні воліють не зволікати з придбанням житла у зв'язку із втратою його внаслідок збройного конфлікту, а так само намагаються швидко віднайти найм у зв'язку з вимушеним внутрішнім переміщенням, чим, власне, і користуються злочинці, використовуючи шахрайські механізми, що вже адаптовані до новацій у ринкових відносинах, із застосуванням маскування під здійснення цивільно-правових угод, створенням фіктивних фірм, використанням технічних засобів, конвертаційних центрів тощо. Такі обставини свідчать про актуальність обраної теми дисертаційного дослідження, її науково-теоретичну та практичну значимість.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано відповідно до Стратегії національної безпеки України (Указ Президента України від 14 вересня 2020 р. № 392/2020), Національної стратегії у сфері прав людини (Указ Президента України від 24 березня 2021 р. № 119/2021), Національної стратегії сприяння розвитку громадянського суспільства в Україні на 2021–2026 роки (Указ Президента України від 27 вересня 2021 р. № 487/2021), Стратегії економічної безпеки України на період до 2025 року (Указ Президента від 11 серпня 2021 р. № 347/2021), Плану заходів з післявоєнного відновлення та розвитку України (Указ Президента України від 21 квітня 2022 року № 266/2022), Національної економічної стратегії на період до 2030 року (постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2021 р. № 179).

Тему дисертації затверджено рішенням Вченої ради Приватної установи «Науково-дослідний інститут публічного права» від 22 грудня 2015 року (протокол № 6).

Мета і задачі дослідження. *Метою* роботи є розроблення криміналістичних положень і практичних рекомендацій, спрямованих на вдосконалення розслідування шахрайств на ринку житла в умовах збройного конфлікту. Для досягнення поставленої мети передбачено вирішення таких *задач*:

– надати характеристику шахрайствам на ринку житла як об'єкту криміналістичного вивчення;

– розкрити зміст основних елементів криміналістичної характеристики шахрайств на ринку житла – предмета протиправного посягання; обстановки та слідової картини кримінального правопорушення;

– систематизувати способи вчинення шахрайств на ринку житла;

– визначити криміналістично значущі ознаки особи злочинця та потерпілого;

– виокремити обставини, що підлягають встановленню на початковому етапі розслідування;

– запропонувати способи взаємодії слідчих зі співробітниками оперативних підрозділів та іншими суб'єктами;

– з'ясувати особливості інформаційно-аналітичного забезпечення й профілактичної діяльності під час розслідування шахрайств на ринку житла;

– розкрити порядок та особливості проведення огляду й обшуку під час розслідування шахрайств на ринку житла;

– охарактеризувати процесуальні й тактичні особливості проведення допиту під час розслідування таких кримінальних правопорушень;

– з’ясувати специфіку призначення судових експертиз у кримінальних провадженнях цієї категорії.

Об’єкт дослідження – правовідносини, що виникають на ринку житла, та діяльність органів досудового розслідування під час виявлення й розслідування кримінальних правопорушень у цій сфері.

Предмет дослідження – розслідування шахрайств на ринку житла в Україні.

Методи дослідження. Для досягнення поставленої мети, виконання обумовлених нею завдань, забезпечення наукового обґрунтування результатів дослідження використано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів, які застосовуються в юридичній науці. Зокрема, *логіко-юридичний* – сприяв доктринальному аналізу нормативно-правового регулювання сфери житла, діяльності контрольно-ревізійних, наглядових та правоохоронних органів (підрозділи 1.1, 2.2); *діалектичний* і *формально-логічний* – дали змогу розглянути всі питання теми в динаміці, сприяли розумінню об’єкта дослідження в частині поєднання науки та праксеологічної діяльності відповідних уповноважених учасників кримінального провадження (розділи 2–3); *структурно-функціональний* – дав нагоду розкрити зміст основних елементів криміналістичної характеристики шахрайств на ринку житла (підрозділи 1.2, 1.4); *системний* – дав змогу надати характеристику шахрайствам на ринку житла, а також систематизувати типові способи (технології) вчинення таких кримінальних правопорушень (підрозділи 1.1, 1.3); *контент-аналізу* – використано в межах узагальнення способів взаємодії слідчих зі співробітниками оперативних підрозділів та іншими суб’єктами, а також залучення спеціаліста до розслідування, використання як доказів матеріалів, отриманих за результатами проведення судових експертиз (підрозділи 2.2, 3.1); *моделювання* – у межах розкриття особливостей проведення окремих слідчих (розшукових) дій (СРД), а саме огляду, обшуку, допиту (підрозділи 3.1); *прогностичний метод* дав змогу сформулювати перспективи інформаційно-аналітичного забезпечення та профілактичної діяльності в структурі методики розслідування шахрайств на ринку житла за умов збройного конфлікту та воєнного стану (підрозділ 3.2); *статистичний* – для аналізу вивчених матеріалів кримінальних проваджень, результатів анкетування (розділи 1–3, додатки); *соціологічні* (*анкетування, інтерв’ювання, опитування*) – для вивчення думок практичних працівників, матеріалів слідчої та судової практики (розділи 1–3).

Емпіричну базу дослідження становлять результати вивчення 170 кримінальних проваджень за ст. 190 Кримінального кодексу (КК) України, що були розглянуті судами в 2020–2025 роках з усіх регіонів країни; зведені дані анкетування 85 прокурорів, 299 працівників Національної поліції України (159 слідчих, 140 оперативних працівників) в окремих областях; 150 – працівників Державної аудиторської служби України та Державної інспекції архітектури та містобудування України; статистичні та аналітичні дані Офісу Генерального прокурора, МВС України, Національної поліції України, Державної судової адміністрації України, Державної аудиторської служби України, Державної архітектурно-будівельної інспекції України (нині – Державна інспекція архітектури та містобудування України), Державної служби фінансового моніторингу України, Національного агентства України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів (АРМА), органів місцевого самоврядування, а також власний досвід роботи автора в органах кримінальної юстиції.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дисертація є одним із перших в Україні комплексних питань формування методологічних засад розслідування шахрайств на ринку житла, спрямованих на підвищення ефективності діяльності правоохоронних органів в умовах збройного конфлікту й воєнного стану, а також забезпечення виконання плану післявоєнної відбудови України. У роботі обґрунтовано низку нових концептуальних положень, висновків і рекомендацій, зокрема:

вперше:

– розроблено криміналістичну методику розслідування шахрайств на ринку житла з урахуванням специфіки умов воєнного стану та процесу післявоєнного відновлення України, яка побудована на критичному осмисленні теоретичних положень криміналістики, кримінального процесу, кримінального права та кримінології, узагальненні положень чинного законодавства й практики його реалізації правоохоронними органами й охоплює як кримінально-правові характеристики (ст. 190 КК України «Шахрайство»), так і криміналістично релевантні елементи – предмет протиправного посягання, обстановку й слідову картину події, особливості фігурантів (правопорушника та потерпілого), взаємозв'язок яких дає змогу відтворити механізм реалізації шахрайських дій, визначити тактичні підходи до збирання доказів із використанням аналітичних, інформаційних і процесуальних засобів, організувати ефективну взаємодію між слідчими, оперативними підрозділами й громадськими структурами, а також передбачити заходи із запобігання таким кримінальним протиправним діям;

– обґрунтовано та деталізовано механізм вчинення шахрайств на ринку житла в умовах збройного конфлікту та воєнного стану, який охоплює поетапну схему реалізації злочинного наміру (житло – перерахування – розподіл – маскування – інтеграція грошової маси) із врахуванням особливостей незаконного обігу майна внутрішньо переміщених осіб, використання покинутих чи зруйнованих об'єктів, підроблених правовстановлювальних документів із уточненням змістових характеристик способів вчинення протиправних дій, а також класифікацією застосовуваних технологій злочинної діяльності (прості та складні) залежно від стадій її реалізації – підготовки, безпосереднього вчинення та приховування;

– науково обґрунтовано доцільність застосування методу криміналістичної розвідки (Forensic intelligence) як інноваційного напряму розвитку сучасної криміналістики, що ґрунтується на системному зборі, обробці, інтеграції та аналітичному використанні криміналістичної інформації, отриманої з криміналістичних баз даних, серійних методик, слідової інформації з місця події, а також даних, зібраних за допомогою відеоаналітики (VideoAnalytics), із залученням сучасних інформаційно-пошукових технологій (OSINT, Python), аналітичних платформ (Big Data, FACE Recognition та ін.) і засобів штучного інтелекту, що дає змогу автоматизовано моделювати шахрайські схеми, ідентифікувати підозрюваних, відслідковувати фінансові потоки та формувати новий рівень доказової аналітики, спрямованої на підвищення ефективності розслідування шахрайств, зокрема на ринку житла, в умовах високої динаміки злочинності та інформаційного перевантаження;

удосконалено:

– теоретичну класифікацію шахрайств на ринку житла через виокремлення їх як системного феномена, що охоплює не лише протиправні дії, безпосередньо спрямовані на заволодіння житлом чи грошовими коштами потерпілих (ст. 190, 191,

192 КК України), але й пов’язані з ними кримінально карані діяння, що слугують способом, засобом або вагомою умовою реалізації шахрайської схеми (зокрема, ст. 209 КК України – легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом; ст. 222 КК України – шахрайство з фінансовими ресурсами; ст. 358 КК України – підроблення документів), що дало змогу комплексно осмислити структуру злочинного механізму й обґрунтувати доцільність міжгалузевого підходу до кваліфікації та розслідування зазначеної категорії кримінальних правопорушень;

– зміст і структурно-логічні зв’язки елементів криміналістичної характеристики шахрайств на ринку житла з акцентом на системний взаємозв’язок способу вчинення та слідової картини, оскільки їх характер і структура зумовлюються конкретними діями суб’єктів у сфері нерухомості, які використовують попередньо вчинені шахрайські дії як інструмент для реалізації наступних кримінальних протиправних діянь, залишаючи водночас криміналістично значущі відображення в документах, електронних носіях і цифрових слідах, що мають ключове значення для встановлення обставин, передбачених ст. 91 КПК України;

– типологізацію осіб, які беруть участь у предикатних механізмах шахрайств на ринку житла (первинного, вторинного) з розподілом на: керівний склад (посадовці будівельних управлінь, організацій: начальники дільниць, працівники проєктно-кошторисних інститутів, керівні працівники (головні інженери, механіки та інші керівники служб і підрозділів); бухгалтерсько-обліковий (працівники фінансово-рахункових відділів) та посередницький (менеджери будівельних і ріелторських компаній);

– напрями взаємодії слідчих з оперативними працівниками в межах слідчо-оперативних груп; проведенні процесуальних дій; виконанні доручень слідчого; здійсненні взаємного обміну інформацією;

дістало подальшого розвитку:

– наукові основи криміналістичної методики розслідування шахрайств на ринку житла як потреби правоохоронної практики до вирішення проблемних питань і спрямованості на формування рекомендацій, оскільки окремі ознаки шахрайств визначають специфіку обставин, що підлягають встановленню, планування розслідування, проведення окремих СРД;

– криміналістична характеристика шахрайств на ринку житла, яка містить систему криміналістично значущих ознак про предмет злочинного посягання, спосіб вчинення (підготовки, безпосереднього вчинення, приховування); обстановку та слідову картину; особу правопорушника й потерпілого;

– характеристика обставин, що підлягають встановленню на початковому етапі розслідування злочинів, пов’язаних із шахрайством на ринку житла, зокрема: предмета злочинного посягання, особи злочинця та потерпілого, характеру й розміру заподіяної шкоди, слідів шахрайств, а також зв’язки з іншими правопорушеннями – із визначенням оптимального комплексу тактичних дій щодо їхнього встановлення (вилучення документів шляхом обшуку або тимчасового доступу, ініціювання ревізій, аудитів, службових перевірок тощо), що в своїй сукупності сприяє підвищенню ефективності виявлення, фіксації доказів кримінальної діяльності;

– алгоритм залучення до кримінального провадження спеціалістів (бухгалтерів, аудиторів, ревізорів, економістів, нотаріусів, оцінщиків та ін.) для отримання відповідних консультацій з метою призначення судово-економічних

експертиз на основі результатів проведених (ініційованих на проведення) ревізій та інших перевірок, що дає змогу правильно поставити запитання експертові, визначитися з призначенням інших видів експертиз або надати рекомендації щодо проведення процесуальних дій, спрямованих на виявлення, вилучення та дослідження предметів і документів з ознаками речових доказів;

– процесуальні завдання на початковому етапі розслідування шахрайств на ринку житла, спрямовані на виявлення, огляд, вилучення й забезпечення збереження документів та інших матеріальних носіїв інформації на підставі проведення комплексу СРД: огляд, обшук, допит (свідків, підозрюваних, потерпілих), одночасний допит двох чи більше допитаних осіб, призначення експертиз (судово-бухгалтерська, фінансово-економічна, почеркознавча, техніко-криміналістична, комп'ютерно-технічна, будівельно-технічна);

– наукові рекомендації щодо виявлення, огляду, вилучення й забезпечення збереження документів та інших матеріальних носіїв інформації на підставі проведення комплексу СРД, тимчасового доступу до речей і документів, витребування документів, висновків ревізій та актів перевірок, а також одночасного допиту двох чи більше раніше допитаних підозрюваних з метою з'ясування причин розбіжностей у їхніх показаннях.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані висновки й пропозиції впроваджено та можуть бути використані в:

– *законотворчій діяльності* – під час підготовки змін до чинного законодавства України (довідка Комітету Верховної Ради України з питань правоохоронної діяльності від 29 квітня 2026 року № 147д9/9-04);

– *практичній діяльності* – з метою розроблення та вдосконалення відомчих нормативно-правових актів, підготовки посібників, методичних рекомендацій (довідка Адвокатського об'єднання «ЮС ФОРТІС» від 25 березня 2026 року № 25/03-3);

– *науково-дослідній сфері* – обґрунтовані положення можуть бути використані в подальших наукових дослідженнях у сфері кримінального процесуального права (акти впровадження Державного податкового університету від 28 жовтня 2025 року та Національної академії внутрішніх справ від 18 листопада 2024 року);

– *освітньому процесі* – для проведення різних форм занять зі студентами денної та заочної форм навчання за такими навчальними дисциплінами: «Судові та правоохоронні органи», «Кримінальне процесуальне право України», «Криміналістика» (акти впровадження Державного податкового університету від 25 квітня 2025 року та Національної академії внутрішніх справ від 18 листопада 2024 року).

Апробація результатів дисертації. Основні положення й висновки оприлюднено на міжнародних науково-практичних конференціях, зокрема: «Пріоритетні напрямки розвитку правової системи України» (м. Київ, 14–15 листопада 2021 р.); «Взаємодія публічного та приватного права: сучасні проблеми та виклики» (м. Київ, 21–22 лютого 2022 р.); «Науково-практичні засади розвитку юридичної науки на сучасному етапі державотворення» (м. Київ, 15–16 лютого 2023 р.).

Публікації. Основні положення та висновки, що сформульовані в дисертації, відображено у восьми наукових публікаціях, серед яких чотири статті – у виданнях, внесених МОН України до переліку наукових фахових видань з юридичних наук, одна – у закордонному юридичному виданні, три – у збірниках тез наукових

доповідей, оприлюднених на міжнародних науково-практичних конференціях.

Структура дисертації. Робота складається із анотації, переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів, що містять десять підрозділів, висновків, списку використаних джерел (243 найменувань на 26 сторінках) та чотирьох додатків на 17 сторінках. Повний обсяг дисертації становить 271 сторінку, із них основний текст – 228 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертації, висвітлено зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами; визначено мету й задачі, об'єкт і предмет дослідження, охарактеризовано методи; окреслено наукову новизну, практичне значення одержаних результатів; надано відомості про апробацію та публікації результатів дослідження, структуру й обсяг дисертації.

Розділ 1 «Криміналістична характеристика шахрайств на ринку житла в Україні» складається із чотирьох підрозділів.

У *підрозділі 1.1 «Шахрайство на ринку житла як об'єкт криміналістичного вивчення»* виокремлені криміналістичні ознаки таких кримінальних правопорушень, зокрема: специфічний об'єкт – сфера житла яка передбачає виникнення двосторонніх і багатосторонніх правовідносин у зв'язку з інвестуванням у нерухомість (охоплює інвестиції, процес будівництва, надання позики, кредиту тощо); специфічний суб'єктний склад кримінальних правопорушень (представники фірм-забудовників, компаній-управителів, «чорні ріелтори», нотаріуси тощо); імітація господарської чи іншої підприємницької діяльності, введення громади в оману через надання неправдивої інформації про здійснення будівництва та експлуатацію житлових об'єктів; використання корупційних зв'язків із службовими й посадовими особами органів державної влади (управління), банківських установ та правоохоронних органів; заподіяння збитків у великих та особливо великих розмірах, багатоепізодність і значна кількість потерпілих та свідків у кримінальних провадженнях (водночас лише в 38 % випадків цивільні позови були задоволені судом повністю, у 55 % – частково, у 7 % цивільні позови задоволенню не підлягали).

За рахунок узагальнення емпіричних даних виокремлено основні чинники, що впливають на виявлення та розслідування шахрайств на ринку житла: факт вчинення шахрайства зазвичай виявляється через тривалий час, що дає злочинцям змогу приховати сліди кримінального правопорушення (74 %); злочини, на відміну від проступків, маскуються під цивільно-правові відносини передусім на підготовчому етапі, вчиняються за чітко розробленим планом з розподілом основних ролей співучасників (81 %); члени злочинних угруповань встановлюють корупційні контакти з представниками органів влади всіх рівнів, керівництвом фінансових установ, нотаріусами та ін. (68 %); недосконаліть і суперечливість законодавства щодо функціонування ринку житла та здійснення будівництва (55 %); відсутність оновлених методик і сучасних практичних рекомендацій щодо розслідування таких кримінальних правопорушень (42 %).

У *підрозділі 1.2* «*Предмет, обстановка та сліди вчинення шахрайств*» встановлено, що основним ядром криміналістично-значущої інформації в кримінальних провадженнях щодо шахрайств на ринку житла в Україні є дані щодо предмета злочинного посягання (житло (кімната, квартира, будинок та інше житлове

приміщення); грошові кошти або позикові інвестиції фізичних осіб-інвесторів у національній або іноземній валюті; бюджетні кошти, передбачені державними соціальними житловими програмами для фінансування житлового будівництва), обстановки та слідової картини, які мають процесуальне, організаційне й тактичне значення для виконання завдань ст. 2 КПК України.

Встановлено, що вчиненню переважної більшості шахрайств у містах (з населенням понад 80 тис. осіб) сприяють такі обставини: вартість нерухомості в обласних центрах є набагато вищою порівняно з містечками; функціонування в зазначених регіонах багатьох агентств з нерухомості, які надають інформацію щодо житлових та інших об'єктів; відповідний рівень розвитку цивільно-правових відносин у регіонах на відміну від невеликих міст; функціонування у фінансових і промислових центрах значного грошового обігу.

З'ясовано, що основними матеріальними слідами є: 1) речові докази, зокрема: а) нерухомість, кошти, цінні папери тощо як предмет кримінального правопорушення; б) відеозаписи з камер відеоспостереження, а також інші магнітні носії інформації; 2) документи, серед яких: а) протоколи: огляду місця події, речових доказів та обшуку, що підтверджують факт шахрайства, а також інші обставини кримінального провадження; б) документи, які можуть бути використані як доказ фактів чи обставин, що встановлюються під час кримінального провадження, зокрема особисті записи затриманої особи, що фіксують певні обставини, пов'язані із шахрайством; 3) висновки судових експертиз тощо. Основними носіями ідеальних слідів є показання, зокрема: осіб, які безпосередньо брали участь у шахрайстві; свідків домовленостей щодо самої події кримінального правопорушення; осіб, які володіють інформацією, що передувала вчиненню кримінального правопорушення; осіб, які безпосередньо спостерігали за процесом підготовки, вчинення та приховування шахрайства на ринку житла в Україні. Проте основним джерелом ідеальних слідів є показання потерпілих.

У *підрозділі 1.3* «*Способи вчинення шахрайств на ринку житла*» наголошено, що підготовчий етап майже завжди існує під час вчинення таких кримінальних правопорушень (92 %), він характеризується: визначенням предмета посягання; підшукуванням співучасників, розподілом ролей; вивченням нормативно-правових актів, які регламентують ринок житла; придбанням предметів, які сприяють вчиненню шахрайських дій (створення «фальшивої» реальності; пошук «проміжних» квартир для показу покупцям; організація офісів, пред'явлення будівельних майданчиків і будинків як побудованих злочинцями; пред'явлення нібито реалізованих забудовникам – інвесторам квартир; підшукування персоналу; створення вигляду фінансових гарантій; відкриття рахунків у банках і створення виду руху коштів на цих рахунках; розробка схем руху коштів тощо). На цьому етапі зазвичай вчиняють дії до його приховування (відкривають банківські рахунки на підставних осіб, складають фіктивні документи, готують неправдиве алібі тощо), а в момент його вчинення та після нього приховують через: здійснення конспіративних заходів; виведення капіталів в офшорні юрисдикції; знищення або підроблення документів та інші сліди кримінального правопорушення.

За способом безпосереднього вчинення весь масив шахрайств на ринку житла було розподілено на: прості, тобто вчинені шляхом дій, які передбачені структурою однієї кримінально-правової норми та щодо однієї особи; складні – пов'язані із злочинним використанням влади, службового становища або службових повноважень і вчиненням інших (предикатних) кримінальних правопорушень щодо

чисельної групи осіб.

Наведено основні варіанти маскування злочинних дій, а саме: створення вигляду форс-мажорних обставин невиконання умов угоди; «переведення» суперечок у цивільно-правові відносини; зміна директорів компанії – забудовника або їхня реорганізація; знищення документів, які свідчать про перерахування коштів тощо; використання з подальшим знищенням фіктивних документів і засобів, які були використані під час їхнього створення; здійснення переїзду в іншу країну; підбір фіктивних свідків, які будуть свідчити про нібито законну фінансово-господарську діяльність забудовника; вплив на інвесторів щодо додаткових внесків з демонстрацією частини будівель; подальше здійснення щодо незаконно придбаного житла цивільно-правових угод за рахунок продажу житла третім особам, які є сумлінними набувачами; знищення предметів, документів та інших засобів учинення кримінального правопорушення; отримання (обманом) розписки від власника житла про повний розрахунок з ним з метою приховування зазначеного факту; дача заздалегідь неправдивих показань і замовчування певних фактів; підкуп працівників органів державної влади з метою неприйняття ними відповідних законних рішень.

У *підрозділі 1.4* «*Характеристика особи злочинця та потерпілого*» наголошено, що серед технологій учинення шахрайства на ринку житла переважають складні форми співучасті з функціональним розподілом ролей між учасниками злочинної діяльності: керівний рівень (40,2 %), до якого належать посадові особи будівельних управлінь та організацій, начальники дільниць, працівники проєктно-кошторисних установ, керівники й організатори злочинної схеми; бухгалтерсько-обліковий рівень (36,4 %), до якого віднесено осіб, які здійснюють бухгалтерські операції, фінансові розрахунки, облік або маскування операцій із врахованими та неврахованими коштами; посередницький рівень (42,7 %), до якого належать менеджери будівельних і ріелторських компаній, діяльність яких полягає в підборі потенційних потерпілих, формуванні довіри та введенні їх в оману щодо реальних цілей правочинів. Також виокремлено й допоміжний рівень, до якого віднесено осіб, які забезпечують рекламування об’єктів, підготовку документів, пошук потенційних потерпілих, встановлення довірчих відносин із власниками житла, залучення підставних осіб, виконання функцій менеджерів, ріелторів, бухгалтерів, будівельників, водіїв та інших осіб, потрібних для реалізації шахрайської схеми на первинному або вторинному ринку нерухомості. Окремі учасники можуть виконувати роль інформаційних посередників, надаючи відомості про соціально вразливих осіб, або забезпечувати маскування правочинів через використання підроблених документів, фіктивних представників власників, нотаріусів чи керівників забудовника.

Потерпілих від шахрайств на ринку житла доцільно класифікувати за ступенем ризику, станом здоров’я, віктимологічними ознаками, соціальним статусом і ситуативними чинниками. До груп підвищеного ризику належать особи похилого віку, хворі, особи з інвалідністю, внутрішньо переміщені особи, учасники бойових дій, вихованці дитячих будинків, а також особи з алкогольною чи наркотичною залежністю, раніше засуджені та інші соціально вразливі категорії. Встановлено, що в 73 % випадків потерпілі не усвідомлюють факту шахрайства, оскільки або формально беруть участь в укладенні правочину під впливом юридичної необізнаності, довірливості чи неуважності, або взагалі не залучаються до угоди, коли заволодіння житлом здійснюється за підробленими документами із

залученням осіб чи установ, пов'язаних із супроводженням операцій з нерухомістю.

Розділ 2 «Початковий етап розслідування шахрайств на ринку житла в Україні» складається з трьох підрозділів.

У *підрозділі 2.1 «Обставини, що підлягають встановленню під час розслідування шахрайств на ринку житла»* зазначено, що складність початкового етапу розслідування шахрайств на ринку житла зумовлюється недостатньою якістю первинних матеріалів, браком спеціальної підготовки слідчих та оперативних працівників, недосконалістю кримінального законодавства, на що вказали 54 % опитаних, неналежною взаємодією правоохоронних органів і слабким інформаційним обміном – 45 %, корупційною протидією зацікавлених осіб – 42 %, а також потребою в одночасному проведенні комплексу гласних і негласних процесуальних дій.

Виокремлено типові тактичні помилки початкового етапу: неправильне діагностування події кримінального правопорушення, хибне визначення напрямів розслідування, неповний або невдало обраний комплекс слідчих дій, порушення процесуального порядку проведення СРД, ігнорування істотних обставин, а також помилкова послідовність процесуальних дій і тактичних операцій.

Типовий алгоритм дій органів досудового розслідування має передбачати встановлення предмета посягання, факту шахрайства, розміру шкоди, способу вчинення, статусу й характеристики підозрюваного, причинного зв'язку між діянням і наслідками, кількості епізодів, слідів злочинної діяльності та її зв'язку з іншими правопорушеннями. Для цього потрібно витребувати документи від житлово-будівельних організацій, органів державної влади й місцевого самоврядування, отримати висновки експертів, акти інвентаризацій, ревізій і перевірок, а також, за потреби, звернутися до слідчого судді з клопотанням про тимчасовий доступ до речей і документів, зокрема тих, що містять охоронювану законом таємницю, після чого провести інші відповідні процесуальні дії.

У *підрозділі 2.2 «Взаємодія органів досудового розслідування із іншими суб'єктами під час розслідування шахрайств на ринку житла»* виокремлено специфіку та форми спільної діяльності органів Національної поліції України, уповноважених підрозділів (службових осіб) центральних органів виконавчої влади, які виконують регуляторні функції (Державна аудиторська служба України, Державна інспекція архітектури та містобудування України), а також суб'єктів недержавного сектору (нотаріуси, реєстратори, оцінщики, громадські організації медіа). Визначено поточний стан справ внутрішньої взаємодії, упущення відомчої та способи оптимізації міжвідомчої. На підставі результатів проведеного опитування слідчих та оперативних працівників встановлено, що найбільш ефективною в розслідуванні шахрайства на ринку житла є взаємодія органів досудового розслідування з: контрольно-ревізійними управліннями (відділами) (94 %); оперативно-розшуковими й експертними підрозділами (98 %).

Визначено, що під час розслідування розглядуваних кримінальних правопорушень взаємодія слідчих з оперативними працівниками виражалась у: проведенні спільної діяльності в межах слідчо-оперативних груп (100 % слідчих); проведенні негласних СРД (87 %); виконанні доручень слідчого (100 %); сприянні слідчому в проведенні окремих СРД (93 %); здійсненні взаємного обміну інформацією (100 %).

У *підрозділі 2.3 «Інформаційно-аналітичне забезпечення та профілактична діяльність у структурі методики розслідування шахрайств на ринку житла»*

констатовано, що організація такого забезпечення потребує покращення, зокрема діяльність аналітиків щодо формування оцінювання ризиків на ринку житла повинна здійснюватися в такій послідовності: облік: мережа передачі інформації та система розрахунків, що формує інформаційно-фінансове середовище будівельної компанії, створює можливості обліку будь-яких економічних показників (наприклад, пропозиції кількості квартир, виставлених на продаж, носії первинної інформації, з яких порівнюються відомості – платіжні документи, що містять інформацію про переміщення фінансових ресурсів, під час використання електронних платежів і розрахунків за операціями, що проводяться за участю фізичних осіб-інвесторів); аналіз: зокрема, повідомлень стосовно агенції нерухомості (або окремих брокерів), щодо яких зафіксовано більше ніж три повідомлення від потерпілих про їх участь у злочинній діяльності; вивчення наявних кримінальних проваджень щодо шахрайства на ринку житла з метою встановлення співпадіння (посадових осіб державних органів, які володіють повноваженнями щодо ухвалення рішень до правочинів на ринку житла (опіка, реєстрація місця проживання тощо), та осіб, які надають публічні послуги (нотаріусів, оцінщиків, реєстраторів) із зафіксованих фактів їхнього сприяння (або прямої участі) у кримінальних провадженнях (як доведені, так і недоведені); прогнозування: отримані під час обробки та аналізу дані дають змогу змоделювати ті фінансові процеси, що відбуваються на забудові, з певним ступенем достовірності, оскільки економіко-математичні моделі, які відповідають реаліям господарського життя, є основою для вироблення прогнозів розміру та структури кримінальних операцій.

Розроблено заходи криміналістичної профілактики шахрайства на ринку житла. Доведено, що важливим елементом механізму протидії шахрайству на ринку житла є діяльність суб’єктів, які забезпечують не лише виявлення таких деліктів чи здійснюють досудове розслідування відповідних кримінальних проваджень, але й уповноважені на запобігання їм. Саме вони забезпечують невідворотність відповідальності за кримінальні правопорушення, формування в суспільстві відчуття віри в силу закону, а відтак забезпечують стримування громадян від кримінальних практик. З цього підходу було розкрито основний зміст і значення профілактичної діяльності в структурі методики розслідування шахрайства на ринку житла.

Розділ 3 «Проведення процесуальних дій під час розслідування шахрайств на ринку житла в Україні» складається з трьох підрозділів.

У *підрозділі 3.1 «Огляд та обшук»* запропоновано послідовний алгоритм дій під час огляду місця події: вказати на призначення будівлі, в якій проводиться огляд місця події та окремих її частин (квартири, кімнати, кабінетів тощо); заборонити стороннім особам проходити в приміщення, торкатися будь-яких предметів чи обладнання, допоки вони не будуть оглянуті, описані та вилучені; з’ясувати обстановку місця події (збережено; порушено); вказати на розташування обладнання та інших предметів, які мають відношення до кримінального провадження, описати їхні властивості та особливості; з’ясувати, які саме дії та в яких приміщеннях (службових кабінетах, інших приміщеннях) здійснював працівник; своєчасно підготувати та застосувати криміналістичну техніку, інші спеціальні засоби (оптичні прилади, вимірювальні засоби, пошукові засоби, освітлювальні засоби); визначити послідовність огляду речових доказів; виявити, оглянути, зафіксувати, вилучити інструменти, засоби (розмір, форма, написи, кількість, зовнішній вигляд, встановити можливість зміни речовини та її властивостей, консистенція); виявити та вилучити

маловидимі сліди, мікрооб’єкти (застосування науково-технічних засобів); провести детальну фото- та відеозйомку.

Результати вивчення кримінальних проваджень дали змогу з’ясувати, що в 74 % випадків об’єктами пошуку є документи, чернетки, кошти, отримані злочинним шляхом, комп’ютерна техніка, мобільні телефони, будівельні матеріали тощо. Сформовано типовий перелік документів, що підлягають вилученню: а) нормативні: відомчі листи, інструкції, типові положення та інші, що визначають порядок й умови проведення підприємством окремих господарських операцій; б) визначають економічну структуру та організаційно-правовий статус суб’єкта житлового будівництва (установчий акт, статут, засновницький договір або протокол установчих зборів, положення юридичної особи тощо); в) подаються державному реєстратору для здійснення державної реєстрації; г) договори підряду; д) первинні бухгалтерські, що відображають розрахунки між інвесторами (пайовиками, замовниками) та забудовниками; е) фінансового обліку та звітності, пов’язані з проведенням будівельно-монтажних і ремонтних робіт; ж) підтверджують наявність у забудовника права на проведення відповідних будівельно-монтажних і ремонтних робіт; и) підтверджують наявність у забудовника дозволу на зведення конкретного об’єкта будівництва; к) відображають приймання-передачу об’єкта завершеного будівництва та/або факт виконання будівельно-монтажних або ремонтних робіт; л) проєктно-кошторисну документацію на кожен з об’єктів будівництва; м) бухгалтерського обліку та звітності (договірні та супутні документи, розрахункові документи, документи зведеного обліку; висновки аудиторських організацій тощо); н) стосуються змісту господарських угод (копії договорів та інших документів про виконання робіт, купівлю-продаж товарів, надання послуг: контракти, проєкти, кошториси, додаткові угоди, листи, заяви-декларації про отримання підприємством сертифікатів походження товарів, призначених для експорту з відповідними додатками); п) банківські (про відкриття розрахункового рахунку; договір про здійснення розрахунково-касового обслуговування картки зі зразками підписів посадових осіб, яким надано право розпорядження рахунком, та відбитку печатки підприємства, посвідчених нотаріально; розпорядження банку про відкриття або закриття розрахункового рахунку тощо).

Запропоновано здійснювати криміналістичний аналіз документа в такому порядку: формальне оцінювання документа – чи має документ усі відповідні реквізити й формальні ознаки; звернення уваги на ознаки повної або часткової матеріальної підробки, для чого потрібно знати відповідні способи їхнього виявлення; з’ясування достовірності реквізитів документа, а для цього встановити: чи відповідає вид печатки та штампу найменуванню організації, від якої він виходить; перевірити, чи відсутні суперечності між текстами відбитків печатки та штампу; переконатися, чи має організація, від імені якої виходить документ, право користування печаткою цього виду; з’ясувати, чи підписала документ посадова особа, уповноважена на це відповідними посадовими інструкціями; аналіз тексту документа щодо основного змісту (містить такі складові: виявлення суперечностей між змістом документа та фактами, встановленими в кримінальному провадженні; виявлення суперечностей між змістом окремих елементів документа та змістом різних документів, що відображають один факт; зіставлення різних примірників того самого документа.

У *підрозділі 3.2 «Допит»* наголошено про проведення такої СРД щодо свідків,

якими є працівники контролюючих органів і державних регуляторів, а також службові особи, які здійснюють перевірки об'єкта будівництва, забудовників, управителів коштів, підрядників, а також виконують окремі наглядові функції (працівники органів місцевого самоврядування, інспекцій державного архітектурно-будівельного контролю, банківських установ, аудитори, ревізори та ін.); керівники й бухгалтерські працівники компаній-управителів коштів, забудовників (партнери в механізмі залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю); особи, які брали участь у проведенні окремих етапів фінансової діяльності або будівництва (юрисконсульти, секретарі, нотаріуси, касири, банківські службовці, представники охоронних структур, комірники, виконроби, майстри будівельних дільниць, водії та ін.); підставні особи, які вказані як засновники, керівники або працівники компаній-управителів коштів, забудовників; знайомі підозрюваних та обвинувачуваних за позаслужбовою ознакою (родичі, колеги, сусіди, друзі).

Встановлено, що допити підозрюваних у кримінальних провадженнях про шахрайство на ринку житла здійснюються в конфліктних тактичних ситуаціях, передусім допитуваний: не визнає своєї участі в шахрайстві (34 %); не заперечує своєї участі у вчиненні кримінального правопорушення, проте наполягає, що не усвідомлював протиправного характеру своїх дій (22 %); перекладає вину на інших осіб і певні форс-мажорні обставини (20 %); повністю відмовляється від спілкування зі слідчим або дає неправдиві (суперечливі) показання (18 %). Запропоновано варіанти уникнення конфліктних ситуації за допомогою різних тактичних прийомів, спрямованих на подолання вербальних бар'єрів.

Узагальнено обставини, які підлягають встановленню під час допиту потерпілого. Насамперед це: місце та час вчинення шахрайства; місцезнаходження фірми-забудовника (компанії-управителя); коли і де потерпілий ознайомився з інформацією щодо здійснення забудовником житлового будівництва; які дозвільні документи на зайняття будівельною діяльністю було пред'явлено представниками фірми-забудовника (компанії-управителя); яку суму грошових коштів фірма-забудовник (компанія-управитель) запропонувала інвестувати в будівництво житлового об'єкта; місцезнаходження об'єкта житлового будівництва; який договір був укладений між потерпілим і фірмою-забудовником; які додатки долучалися до укладеного договору; з ким конкретно потерпілий підписував договір; яку форму грошових розрахунків було запропоновано (готівкову або безготівкову), який термін оплати; реквізити розрахункового рахунку, на який були перераховані грошові кошти; упродовж якого періоду перераховувались грошові кошти, яка сума; які документи можуть підтвердити перерахування грошових коштів; з ким, крім потерпілого, фірма-забудовник у його присутності укладала договори про житлове будівництво; чи відомі потерпілому інші особи (довірителі, інвестори), яких було ошукано фірмою-забудовником; чи викликала недовіру будівельна діяльність фірми-забудовника; якщо так, то які дії здійснив потерпілий; коли і як потерпілому стало відомо, що будівельна компанія не має наміру здійснювати будівництво житлового об'єкта; розмір шкоди, завданої потерпілому внаслідок вчинення шахрайських дій.

У *підрозділі 3.3 «Призначення експертиз»*, узагальнюючи наявні класифікації судових експертиз, запропоновано диференціацію тих, що застосовуються в кримінальному провадженні щодо шахрайства на ринку житла, а саме: експертизи, що досліджують підозрюваного (психологічна, психіатрична тощо); експертизи, що

досліджують потерпілого (психологічна, психіатрична, судово-медична та ін.); експертизи, що підтверджують або спростовують факти, які підлягають доказуванню (судово-бухгалтерська, фінансово-економічна товарознавча, будівельно-технічна почеркознавча, техніко-криміналістична експертиза документів, комп'ютерно-технічна тощо); експертизи, що досліджують кваліфіковані ознаки (товарознавча тощо). До основних недоліків, пов'язаних з призначенням і проведенням експертиз щодо цієї категорії кримінальних проваджень, віднесено: незрозумілість предмета експертизи (15 %); постановка перед експертом запитань, які не враховують складність слідчої ситуацій, не входять до кола його компетенції та призводять до збільшення термінів розслідування й призначення додаткових експертиз (73 %); непризначення експертиз, коли їхнє проведення обов'язкове (20 %).

ВИСНОВКИ

У **дисертації** на підставі дослідження комплексу питань, що виникають під час розслідування шахрайств на ринку житла, сформульовано наукові положення та одержано результати, що в сукупності спрямовані на виконання наукового завдання в галузі криміналістичної методики й містять практичні рекомендації щодо збирання доказів у кримінальних провадженнях зазначеної категорії за умов воєнного стану з урахуванням плану післявоєнної відбудови України, зокрема:

1. Гарантоване Конституцією України право на житло забезпечується розвитком житлового фонду, сприянням кооперативному й індивідуальному житловому будівництву, справедливим розподілом під громадським контролем жилої площі, яка надається під час здійснення програми будівництва благоустроєного житла, наданням громадянам за їхнім бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення для категорій громадян, визначених законом, а також невисокою платою за квартиру й комунальні послуги.

Враховуючи особливості шахрайства на ринку житла, криміналістична методика як програма розслідування має будуватися з урахуванням таких науково-методологічних засад: предмет обумовлений особливостями криміналістичної характеристики (механізмів і технологій злочинної діяльності); структуру визначають особливості пошуково-пізнавальних процесів залежно від етапу розслідування й спрямування його завдань; основою слугують алгоритми проведення СРД та їхніх комплексів, спрямованість і послідовність яких залежать від місця та обставин кримінального правопорушення (первинний чи вторинний ринок житла).

2. Сфера пошуку слідової інформації під час виявлення ознак шахрайства на ринку житла має суттєві відмінності й пояснюється тривалістю в часі та просторі процесу незаконного заволодіння житлом, яка зумовлена складним механізмом вчинення правочину, а саме дії розпочинаються із збирання документів, продовжуються нотаріальним посвідченням договору та його державною реєстрацією, а закінчуються безпосереднім заволодінням житлом, грошовими коштами тощо (у 46 % випадків у матеріалах кримінальних проваджень було зазначено, що місцем вчинення шахрайства, пов'язаного з укладанням угод щодо відчуження житла, є відразу декілька місць, зокрема нотаріальна контора (на вторинному ринку) фігурує як основне місце вчинення кримінального правопорушення, а на первинному ринку переважають відділи продажу та офіси

(91 %), а також банківські установи (3 %).

Наведено типовий перелік документів з матеріальними слідами вчинення шахрайства. Встановлено, що документи як джерела доказової інформації в кримінальному провадженні досліджувались і використовувались у таких аспектах: а) з позиції значення фактів, зафіксованих у документах (наприклад у статуті житлового підприємства, ліцензії на право провадження будівельних робіт); б) з метою визначення способу виготовлення документа (наприклад, через призначення техніко-криміналістичної експертизи документа), його справжності; в) з метою ідентифікації особи, яка написала (підписала) документ або голос і мовлення якої зафіксовано на магнітному носії інформації (за рахунок призначення відповідної криміналістичної експертизи).

3. Доведено, що механізмом вчинення шахрайств на ринку житла охоплюється низка «підпорядкованих» кримінальних правопорушень, що передбачені різними розділами, але пов'язані єдиною метою незаконного одержання коштів громадян через використання одного з фінансових механізмів залучення та управління ними під час будівництва житла й операціях з нерухомістю. До основних груп таких шахрайств потрібно віднести ті, які: а) спрямовані на безпосереднє заволодіння коштами (ст. 190, 191, 192 КК України); б) є способом або вагомою умовою вчинення шахрайства на ринку житла (ст. 209, 222, 358 КК України). На первинному ринку житла шахрайство найчастіше пов'язане із заволодінням коштами інвесторів, невиконанням або викривленням умов будівництва, а також незаконним отриманням права на житло за пільговими програмами; на вторинному – з відчуженням нерухомості за договорами купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання, спадкування чи оренди. Такий поділ підтверджує багатоетапність злочинного механізму.

4. Сформовано типову криміналістичну характеристику особи, що вчиняє шахрайства на ринку житла в Україні, зокрема, це: чоловік (70 %), громадянин України (86,2 %), українець (79,2 %), віком від 25 до 50 років (54,5 %), одружений (51,5 %), має на утриманні неповнолітніх дітей (62 %) з повною вищою (60,1 %) юридичною (42 %) чи економічною (27,4 %) освітою, працездатний (91,6 %), а саме підприємець, який здійснює господарську діяльність на ринку житла (22,4 %), або фізична особа, яка займається операціями із житлом (чорні та сірі ріелтери) (32,6 %) чи супроводжує правочини із житлом, з вольової сторони схильний до групового вчинення кримінального правопорушення, цинічно, з корисливих мотивів володіє психологічними прийомами спілкування, раніше несудимий, справляє гарне враження, вміє спілкуватись із широкою аудиторією, у побуті та за основним місцем роботи характеризується позитивно.

На потерпілих впливають суб'єктивні (неуважність до вибору забудовника й необачність під час укладання угод) та об'єктивні (що складаються самостійно) чинники (перші притаманні шахрайству на первинному ринку, а другі – на вторинному ринку). Існує залежність між видом шахрайства, етапом обігу житла, на якому вчиняється кримінальне правопорушення, віком і статусом потерпілих: під час житлової забудови злочинним зазіханням підлягають особи, які мають кошти та відповідний статус; у разі незаконного відчуження житла – потерпілі загалом похилого віку або належать до незаможних верств населення.

5. Початковий етап розслідування шахрайства на ринку житла спрямований на інтенсивний пошук, виявлення та закріплення доказів. Складнощі викликані недостатньою якістю та кількістю первинних матеріалів, а також низькою

кваліфікацією слідчих і оперативних працівників (такі кримінальні провадження нерідко закривають на стадії досудового слідства (34 %) або направляють до суду, проте вони не мають судової перспективи (27 %).

Проведено рівневий розподіл обставин, що підлягають встановленню в кримінальних провадженнях щодо шахрайства на ринку житла: загальний – як узагальнена нормативна модель, структура і зміст якої визначено в ст. 91 КПК України; особливий – визначається на рівні норм Особливої частини КК України, у яких уточнено об'єктивні та суб'єктивні ознаки шахрайських дій (ст. 190 КК України); окремий – визначається за допомогою деталізації обставин першого й другого рівнів з урахуванням криміналістичних особливостей учинених шахрайських дій. Розроблені алгоритми дій є орієнтовними для з'ясування обставин, що підлягають встановленню й коригуванню з урахуванням обставин кримінального провадження та слідчої ситуації, що склалась.

6. Основними завданнями взаємодії слідчих із оперативними підрозділами під час розслідування шахрайства на ринку житла є виявлення й розслідування таких протиправних дій; забезпечення проведення процесуальних, зокрема СРД і негласних СРД; розшук та затримання організаторів, учасників і пособників шахрайства; забезпечення безпеки учасників кримінального провадження.

Взаємодія слідчих з іншими підрозділами правоохоронних органів, державними та громадськими інституціями, окремими громадянами й медіа є дієвим інструментарієм підвищення ефективності протидії шахрайству на ринку житла. Результативність діяльності суб'єктів, які взаємодіють, може бути досягнута лише під час обов'язкового дотримання певних умов. Насамперед повинні бути визначені ланки взаємодії, їхнє завдання та обсяг, чітко розподілені функціональні обов'язки, обрані форми взаємодії та визначені конкретні виконавці, яким повинні бути роз'яснені поставлені перед ними спільні завдання. Далі потрібно забезпечити обмін взаємною інформацією, визначити способи та засоби зв'язку (наради, робоче обговорення конкретних ситуацій, контакти тощо) між ланками, які взаємодіють. Крім того, має бути чітке маневрування силами та засобами відповідно до обстановки, а також постійне керівництво й контроль за виконанням узгоджених спільних заходів. Наведено основні проблемні аспекти під час спільної діяльності суб'єктів, які взаємодіють, і запропоновані способи їхнього усунення.

7. Криміналістично значуща інформація щодо шахрайства на ринку житла об'єднує: кримінологічну, яка надає уявлення про злочинність, її природу, детермінанти, заходи боротьби з нею тощо; політичну, яка визначає на державно-владному рівні основні напрями стратегії та засоби протидії злочинності (закони Верховної Ради України, укази Президента України та постанови Кабінету Міністрів України); економічну, яка охоплює відомості як про економічні умови діяльності системи запобігання, так і про економічні умови злочинної діяльності; правову як сукупність законодавчих і підзаконних нормативних актів, що регламентують діяльність органів кримінальної юстиції щодо запобігання кримінальним правопорушенням; соціально-психологічну, яка сприяє встановленню осіб з кримінальною спрямованістю; технічну, тобто інформацію як щодо новітніх технологій, за допомогою яких вчиняються шахрайства на ринку житла, так і щодо тих, за допомогою яких здійснюється їхнє запобігання.

Систематизація такої інформації спрямована як на профілактику шахрайства, так і на виконання завдань кримінального провадження й можлива завдяки використанню методу криміналістичної розвідки (Forensic intelligence) як нового

напряму в криміналістиці, заснованого на обробці та використанні криміналістичної інформації (криміналістичні бази даних, серійні методи, криміналістичні дані з місця події тощо), що збирається та аналізується криміналістичними підрозділами на основі відеоаналітики (VideoAnalytics) з використанням інформаційно-пошукових (OSINT, Python та ін.), аналітичних (Big Data, FACE Recognition тощо) систем і штучного інтелекту (побудова шахрайських схем, ідентифікація підозрюваних, відстеження грошових потоків та ін.).

8. Проведений аналіз матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактом вчинення шахрайства на ринку житла, засвідчив порівняно низьку якість проведених оглядів у приміщеннях (офіси, робочі кабінети) – місцях, де укладалися неправомірні угоди щодо інвестування житлового будівництва; на об'єктах житлового будівництва, зокрема незавершеного; багатоповерхових житлових комплексів, окремих квартир, інших об'єктів (земельна ділянка, будівельний майданчик, прибудинкова територія, складські приміщення, підсобні й допоміжні споруди тощо).

До порушень порядку проведення обшуку віднесено: здійснення процесуальних дій, які потребують попереднього дозволу суду, без такого дозволу або з порушенням його суттєвих умов; порушення під час проведення обшуку за участю оперативних працівників; порушення, пов'язані із залученням понятих; порушення, пов'язані з протоколом обшуку; порушення, пов'язані з фіксацією обшуку за допомогою звуко- та відеозаписувальних технічних засобів. Опитуванням слідчих встановлено, що в процесі проведення обшуку вони зазнають труднощів під час фотографування, на що вказали 63 % респондентів, відеозйомки – 31 %, вилучення відповідної документації, предметів – 22 %, пакування – 13 %, їхнього опису в протоколі – 11 %, інше – 9 %. Усі ці негативні чинники впливають на якість обшуку та отриманий результат.

9. Акцентується увага на тому, що проведення допиту в кримінальному провадженні щодо шахрайства на ринку житла має свої особливості й певну специфіку, не враховуючи які, слідчий зіткнеться з низкою труднощів, пов'язаних з термінологією (42 %), вибором тактичних прийомів (19 %), встановленням психологічного контакту (31 %). Саме тому слідчому або за його дорученням оперативним працівникам у процесі підготовки до такої СРД потрібно: ознайомитися із способами інвестування в об'єкти житлового будівництва, загальним порядком і умовами залучення коштів інвесторів у будівництво житла; вивчити дані, що характеризують допитувану особу (біографічні відомості, індивідуально-психологічні особливості, соціальні зв'язки тощо); підготувати відповідні документи, що можуть бути пред'явлені як докази; вирішити питання про технічне забезпечення його проведення (організувати здійснення аудіо- та/або відеозапису); скласти орієнтовний план допиту.

Встановлено, що під час проведення розслідування в 62 % випадках виникає потреба в проведенні одночасного допиту двох чи більше вже допитаних осіб. Окреслено основні тактичні прийоми підвищення ефективності тактики такого допиту, а саме: надання учасникам ініціативи в дослідженні питань, з приводу яких виникли суперечності; розгляд спірних питань у зворотній послідовності розвитку подій; пред'явлення доказів для пожвавлення асоціативних зв'язків пам'яті; поділ предмета одночасного допиту; загострення суперечностей у показаннях допитуваних за менш значущими спірними обставинами; припинення брехні одного учасника з акцентуванням на правдивості іншого; використання позитивних рис

особистості несумлінного учасника; уповільнений темп одночасного допиту; зміна черговості постановки питань.

10. Основними формами використання спеціальних знань під час розслідування шахрайства є: консультаційна допомога спеціалістів; залучення спеціалістів до проведення окремих СРД; призначення судових експертиз.

Судові експертизи в таких кримінальних провадженнях спрямовані на вирішення процесуальних питань, пов'язаних із фінансовою діяльністю компаній-управителів коштів і забудовників (судово-бухгалтерська, фінансово-економічна); дослідженням форми та змісту документів (почеркознавча, техніко-криміналістична, комп'ютерно-технічна); об'єктом будівництва (будівельно-технічна), а також уточнення розміру завданої правопорушенням матеріальної шкоди. Зазначено про можливості окремих видів судових експертиз, зокрема фінансово-економічної задля встановлення правомірності фінансових операцій, пов'язаних із залученням коштів громадян, а також спроможності будівельної компанії виконати взяті на себе зобов'язання за договором інвестування. Сформовано перелік питань експертові та роз'яснено порядок призначення й проведення експертиз.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Корнєв Р. А. Особа злочинця як елемент криміналістичної характеристики шахрайства на ринку житла в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 8. С. 602–606. URL : https://lsej.org.ua/8_2020/154.pdf

2. Корнєв Р. А. Особливості сфери будівництва житла як об'єкту криміналістичного дослідження. *Право і суспільство*. 2021. № 6. С. 398–403. URL : https://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2021/6_2021/59.pdf

3. Корнєв Р. А. Обстановка вчинення та типова характеристика потерпілих від шахрайства на ринку житла в Україні. *KELM (Knowledge, Education, Law, Management)*. 2022. № 7. С. 430–434. URL : https://kelmczasopisma.com/ua/viewpdf/14017

4. Корнєв Р. А. Шахрайство на ринку житла як об'єкт криміналістичного вивчення. *Право та державне управління*. 2022. № 3. С. 522–527. URL : https://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/3_2022/81.pdf

5. Корнєв Р. А. Предмет та типові сліди вчинення шахрайства на ринку житла. *Право та державне управління*. 2022. № 4. С. 427–433. URL : https://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/4_2022/63.pdf

6. Корнєв Р. А. Криміналістичні особливості проведення огляду під час розслідування шахрайств на ринку житла. *Пріоритетні напрямки розвитку правової системи України* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ 14–15 листоп. 2021 р. Київ : НДІ публічного права, 2021. С. 34–36.

7. Корнєв Р. А. Особливості допиту при розслідуванні шахрайств на ринку житла. *Взаємодія публічного та приватного права: сучасні проблеми та виклики* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 21–22 лют. 2022 р. Київ : НДІ публічного права, 2022. С. 39–41.

8. Корнєв Р. А. Інформаційно-аналітичне забезпечення та профілактична діяльність у структурі методики розслідування шахрайств на ринку житла. *Науково-практичні засади розвитку юридичної науки на сучасному етапі державотворення* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 15–16 лют. 2023 р. Київ : НДІ публічного права, 2023. С. 17–20.

АНОТАЦІЯ

Корнєв Р. А. **Розслідування шахрайств на ринку житла в Україні.** – *Рукопис*.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.09 «Кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність». – Приватна установа «Науково-дослідний інститут публічного права», Київ; Державний податковий університет, Ірпінь, 2026.

У дисертації проведено комплексне дослідження теоретичних і праксеологічних засад криміналістичного забезпечення розслідування шахрайств на ринку житла за умов воєнного стану з урахуванням потреб післявоєнної відбудови України. Надано характеристику шахрайствам на первинному та вторинному ринках житла й розроблено структуру їхньої криміналістичної характеристики, зокрема окреслено предмет злочинного посягання, обстановку, слідову картину та запропоновано типологію осіб, які вчиняють такі кримінальні правопорушення. Визначено криміналістично значущі ознаки потерпілих та їхній зв'язок із способами реалізації шахрайських схем. Систематизовано наукові підходи до механізму шахрайських дій на ринку житла, розкрито особливості їх підготовки, вчинення та приховування. З'ясовано вплив воєнного стану на способи незаконного заволодіння житлом, зокрема майном внутрішньо переміщених осіб, використання підроблених правовстановлювальних документів і покинутих об'єктів нерухомості. Досліджено проблемні аспекти виявлення шахрайств на ринку житла та виокремлено обставини, що підлягають встановленню на початковому етапі розслідування таких кримінальних правопорушень. Запропоновано методи взаємодії слідчих зі співробітниками оперативних підрозділів та іншими суб'єктами, а також з'ясовано особливості інформаційно-аналітичного забезпечення та профілактичної діяльності в структурі методики розслідування. Розкрито порядок та особливості проведення окремих слідчих (розшукових) дій, зокрема огляду, обшуку й допиту. Сформульовано рекомендації щодо виявлення, фіксації, вилучення та збереження документів та електронних носіїв доказової інформації. Визначено форми використання спеціальних знань, порядок залучення спеціалістів і особливості призначення судових експертиз для дослідження документів, фінансових операцій та об'єктів будівництва й встановлення розміру завданої шкоди.

Ключові слова: житло, шахрайство, криміналістична характеристика, кримінальне провадження, розслідування, взаємодія, слідча (розшукова) дія, спеціальні знання, інформаційно-аналітичне забезпечення, криміналістична профілактика.

SUMMARY

Korniev R. A. **Investigation of Fraud in the Housing Market in Ukraine.** – *The manuscript.*

The dissertation for obtaining the degree of Candidate of Law Sciences on the specialty 12.00.09 – Criminal Procedure and Forensics; Judicial Expertise; Operational Search Activities. – Private Institution «Research Institute of Public Law», Kyiv; State Tax University, Irpin, 2026.

The dissertation is one of the first comprehensive studies in Ukraine addressing the theoretical and practical aspects of the methodology for investigating fraud in the housing market. It presents conclusions and recommendations aimed at improving the

effectiveness of law enforcement activities under martial law, taking into account Ukraine's post-war reconstruction.

A forensic methodology for investigating housing market fraud has been developed through a critical examination of criminalistics, criminal procedure, criminal law and criminology, current legislation and law enforcement practice. Its praxeological foundations reflect the need to address practical investigative problems. The methodology integrates the criminal law characteristics of fraud with forensically significant information about the property targeted, the circumstances of the offence, the pattern of traces, and the characteristics of offenders and victims. The relationships between these elements provide a basis for reconstructing fraudulent schemes, planning investigations, collecting evidence and coordinating investigative activities.

Fraud in the housing market is examined as a systemic phenomenon encompassing both offences directly aimed at obtaining victims' housing or funds and related offences facilitating fraudulent schemes, including money laundering, fraud involving financial resources and document forgery. A typology of persons involved in fraud in the primary and secondary housing markets distinguishes managerial and accounting personnel and intermediaries. Particular attention is paid to the relationship between methods of commission and traces recorded in documents and on electronic storage media.

The mechanism of housing market fraud during armed conflict and under martial law has been analysed with regard to its preparation, execution and concealment. The study considers unlawful transactions involving the property of internally displaced persons, abandoned or destroyed properties, and forged title documents. Simple and complex techniques of criminal activity have been distinguished according to the stages and structure of fraudulent schemes.

The circumstances to be established at the initial stage of an investigation have been identified, including the property targeted, the persons involved, the nature and extent of the damage, available traces and links with other offences. Recommendations have been formulated for examining and preserving documentation, obtaining it through temporary access or searches, and using the findings of financial inspections, audits and other checks. Approaches to cooperation between investigators, operational units, other public authorities and civil society organisations have also been proposed.

The study substantiates the use of forensic intelligence based on the systematic collection, integration and analysis of information from forensic databases, incident scenes and video analytics. The potential of OSINT, data analysis, facial recognition and artificial intelligence is considered in relation to modelling fraudulent schemes, identifying suspects and tracing financial flows. Information and analytical support and forensic crime prevention are examined as components of the investigative methodology.

Recommendations have been developed concerning inspections, searches, questioning and simultaneous questioning of previously questioned persons. An algorithm has been proposed for involving specialists and commissioning expert examinations. Particular attention is paid to forensic accounting, financial and economic, handwriting, document, computer and construction engineering examinations. Their application supports the examination of documents, financial transactions and construction properties, the assessment of damage, and the collection and preservation of evidence.

Keywords: housing, fraud, criminalistic characteristics, criminal proceedings, investigation, cooperation, investigative (search) action, specialised knowledge, information and analytical support, forensic crime prevention.

Підписано до друку 14.09.2026. Формат 60×84/16.
Папір офсетний. Друк офсетний.
Друк. арк. 0,9. Тираж 100 прим.
Замов. № 361.

Видруковано в Державному податковому університеті.
08205, Київської обл., Бучанський р-н, м. Ірпінь, вул. Університетська, 31