

**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ВНУТРІШНІХ СПРАВ**



ТІВОНЕНКО ІЛЛЯ ЮРІЙОВИЧ

УДК 343.98:343.131

**ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ МЕТОДИКИ
РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ**

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

**Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата
юридичних наук**

Київ – 2025

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Науково-дослідному інституті публічного права

Науковий керівник:

доктор юридичних наук, професор

Чаплинський Костянтин Олександрович,

Дніпровський державний університет внутрішніх справ,

старший науковий співробітник науково-дослідної лабораторії

превентивної діяльності та соціологічних досліджень

навчально-наукового інституту підготовки фахівців

для підрозділів превентивної діяльності Національної поліції України

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор,

заслужений юрист України

Дрозд Валентина Георгіївна,

Донецький державний університет внутрішніх справ,

провідний науковий співробітник науково-дослідної

лабораторії публічної безпеки громад факультету № 2

доктор юридичних наук, професор

Єрмаков Юрій Олександрович,

Львівський державний університет внутрішніх справ,

проректор

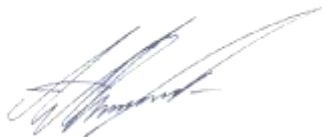
Захист відбудеться «10» липня 2025 року о 10 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.007.03 у Національній академії внутрішніх справ за адресою: 03035, м. Київ, пл. Солом'янська, 1

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національної академії внутрішніх справ за адресою: 03035, м. Київ, пл. Солом'янська, 1

Автореферат розісланий «10» червня 2025 року

Учений секретар

спеціалізованої вченої ради



Андрій АНТОЩУК

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Стаття 47 Конституції України визначає право на житло як одне з основних прав людини. Повномасштабне вторгнення російської федерації на територію України спричинило значне погіршення соціально-економічної ситуації всередині країни, суттєве збільшення кількості людей, які змушені були залишити власні домівки, а також внутрішньо переміщених осіб. Унаслідок військової агресії, розпочатої проти України, на її території зафіксовано систематичні деструкції об'єктів цивільної інфраструктури, зокрема житлового фонду, спричинені масштабними артилерійськими та ракетними обстрілами. Загальний обсяг прямих матеріальних збитків, завданих житловій і нежитловій нерухомості, іншим інфраструктурним елементам та товарно-матеріальним цінностям, станом на поточний період оцінюється на рівні понад 157 млрд доларів США. Дефіцит житла, особливо на територіях, віддалених від зони бойових дій, зумовив виникнення середовища для інтенсифікації шахрайських практик. Суб'єкти злочинної діяльності експлуатують когнітивні особливості громадян, такі як довірливість і недостатній рівень правової компетентності, з метою незаконного збагачення. Протиправні дії охоплюють пропозиції фіктивних договорів купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна, що базуються на верифіковано фальсифікованій документації, недостовірних даних та інструментах психологічного маніпулювання. Наслідком зазначених шахрайських маніпуляцій є відчуження в громадян права власності на житлові об'єкти, виникнення фінансових зобов'язань дебіторського характеру або ж регрес якісних характеристик їхніх житлових умов до неприйнятних параметрів.

Особливе занепокоєння в умовах дії воєнного стану викликає тенденція до зростання кількості шахрайських дій, пов'язаних із неправомірним використанням державних програм підтримки населення у сфері забезпечення житлом, зокрема «є-Оселя», «є-Відновлення», «Власний дім», «Субсидія на оренду житла для внутрішньо переміщених осіб» тощо. Дедалі більше фіксується випадків зловживання пільговими умовами отримання житла та незаконного присвоєння компенсаційних виплат, призначених для відшкодування збитків, завданих житловому фонду внаслідок активних бойових дій. Об'єктом шахрайських посягань слугують не лише приватні майнові права на нерухомість фізичних осіб, а й майно юридичних осіб, включаючи підприємства, установи та організації різних форм власності. Спостерігається експансія шахрайських практик у різноманітні сфери суспільного життя, а також їхня постійна еволюція, що корелює з темпами науково-технічного прогресу.

Згідно з даними статистичного обліку, наданими Офісом Генерального прокурора, шахрайство посідає домінуючу позицію в структурі загальної злочинності. Аналіз динаміки облікованих фактів шахрайства у сфері нерухомості демонструє невтішні показники. Так, 2019 року було

zareєстровано 1430 випадків, причому повідомлення про підозру було вручено у 126 кримінальних провадженнях; 2020 року зафіксовано 1257 фактів із 133 врученими повідомленнями про підозру; 2021 року обліковано 839 випадків та 75 повідомлень про підозру; 2022 року – 779 випадків і 118 повідомлень про підозру; 2023 року – 1149 випадків та 218 повідомлень про підозру; 2024 року – 1042 випадки і 233 повідомлення про підозру. Натомість аналіз емпіричних даних, отриманих у результаті дослідження судово-слідчої практики, засвідчив, що шахрайство як кримінальне явище характеризується домінуванням інтелектуальної складової в механізмі його вчинення, високим ступенем організованості суб'єктів злочинної діяльності та значним рівнем латентності. Крім того, існує тенденція до неправильної кваліфікації шахрайських дій як суміжних правопорушень або до їхньої фактичної декриміналізації через інтерпретацію в межах цивільно-правових деліктних відносин. Унаслідок цього актуалізується потреба в розробленні та впровадженні ефективної методології розслідування шахрайства у сфері нерухомості, ураховуючи чинні законодавчі норми та нагальні потреби правоохоронної діяльності в умовах сьогодення.

Методологічною основою дослідження слугували фундаментальні наукові праці провідних учених у галузі протидії злочинності, зокрема шахрайства, що характеризуються широким спектром охоплених питань і безпосередньою практичною значущістю. Вагомий внесок у розроблення теоретико-прикладних засад розслідування кримінальних правопорушень зробили такі вчені, як Л. І. Аркуша, В. П. Бахін, А. Ф. Волобуєв, С. В. Головкін, В. Г. Гончаренко, Ю. М. Грошевий, В. Г. Дрозд, Ю. О. Єрмаков, Н. І. Клименко, В. О. Коновалова, С. А. Мозоль, О. Л. Мусієнко, Т. В. Охрімчук, Т. А. Пазинич, М. А. Погорецький, Р. А. Сербин, Р. Л. Степанюк, О. В. Таран, О. С. Тарасенко, О. Ю. Татаров, В. В. Тіщенко, Л. Д. Удалова, М. С. Цуцкірідзе, К. О. Чаплинський, С. С. Чернявський, Ю. М. Чорноус, В. І. Шакур, А. В. Шевчишен, Д. О. Шумейко та ін.

Різні аспекти розслідування шахрайства у сфері нерухомості свого часу було висвітлено в наукових працях Д. М. Андрєєва, К. М. Бруссо, А. В. Вавриша, О. В. Коршуна, А. П. Запотоцького, С. С. Кузьменка, Н. О. Опанасенко, Н. В. Павлової, І. М. Попової, Д. А. Птушкіна, К. О. Чередник та ін. Попри значну теоретико-практичну цінність напрацювань зазначених учених, виникає потреба в комплексному дослідженні низки проблемних аспектів, а також упровадження правоохоронними інституціями системи ефективних заходів, спрямованих на протидію шахрайським діям у сфері нерухомості, зокрема з урахуванням специфіки воєнного стану. Сукупність наведених обставин визначає актуальність окресленої наукової проблематики, її теоретичну та практичну значущість, а також обумовлює вибір напрямку цього дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами. Дисертацію виконано відповідно до положень Стратегії національної безпеки України (Указ Президента України від 14 вересня 2020 р. № 392/2020), Національної економічної стратегії на період до 2030 року

(постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2021 р. № 179), Стратегії боротьби з організованою злочинністю (розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 вересня 2020 р. № 1126-р), Порядку електронної інформаційної взаємодії Офісу Генерального прокурора та МВС України (спільний наказ Офісу Генерального прокурора та МВС України від 22 листопада 2021 р. № 371/846), тематики наукових досліджень і науково-технічних (експериментальних) розробок Міністерства освіти і науки на 2022–2026 роки (наказ МОН України від 3 лютого 2022 р. № 109), тематики наукових досліджень і науково-технічних (експериментальних) розробок на 2020–2024 роки (наказ МВС України від 11 червня 2020 р. № 454), Основних напрямів наукових досліджень Науково-дослідного інституту публічного права на 2021–2025 рр.

Мета і задачі дослідження. *Мета* дослідження полягає у вирішенні конкретного наукового завдання з розроблення теоретико-праксеологічних засад методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Комплексність мети та її багатоплановість обумовили необхідність вирішення таких *задач*:

- визначити сутність, джерела походження та зміст методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості;
- з’ясувати соціально-економічні та правові детермінанти криміналізації ринку нерухомості;
- встановити сутність, структуру й значення криміналістичної характеристики шахрайства та здійснити аналіз її структурних елементів;
- розкрити особливості організації та планування розслідування шахрайства у сфері нерухомості;
- висвітлити проблемні питання процесуального забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості;
- виокремити типові тактичні операції під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості;
- обґрунтувати організаційно-тактичні особливості проведення окремих слідчих (розшукових) і процесуальних дій;
- схарактеризувати специфіку призначення судових експертиз у кримінальному провадженні.

Об’єктом дослідження є кримінальні процесуальні відносини, що виникають і розвиваються в діяльності правоохоронних органів під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Предмет дослідження – теоретичні та практичні основи формування методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Методи дослідження. У процесі дослідження застосовано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів, вибір яких обумовлений специфікою об’єкта й предмета дослідження. *Діалектичний метод* слугував методологічною основою для аналізу юридичної природи протиправних діянь у сфері нерухомості. Для досягнення поставлених дослідницьких цілей використано широкий спектр наукових методів, серед яких особливе значення

мав *порівняльно-правовий метод*, застосований для компаративного аналізу сфери нерухомості та відповідного нормативно-правового регулювання (підрозділ 1.1). *Історико-правовий метод* використано для дослідження соціально-економічних і правових детермінантів сфери нерухомості (підрозділ 1.2). На основі *функціонального методу* визначено ефективність проведення процесуальних дій і запропоновано напрями оптимізації слідчої практики (підрозділи 2.2, 1.2). *Формально-логічні методи* застосовано як інструмент для систематизації та аналізу досліджуваних матеріалів, включаючи кримінальні провадження, нормативно-правові акти й наукові публікації (підрозділи 1.2, 2.1, 2.2, розділ 3). За допомогою *системно-структурного методу* досліджено структуру криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомості, визначено її елементи та взаємозв'язки (підрозділ 3.1). У межах дослідження застосовано *соціологічні методи*, зокрема анкетування працівників органів прокуратури, слідчих, оперативних та експертних підрозділів Національної поліції (розділи 1–3). *Документальний і статистичний* методи уможливили аналіз статистичних та емпіричних даних, релевантних предмету дослідження, а також виявлення недоліків у тактичному забезпеченні проведення СРД (розділи 1–3). На основі методу *синтезу* узагальнено отримані результати та сформульовано загальні висновки.

Емпіричну основу дослідження становили узагальнені дані оперативної, слідчої та судової практики за період 2016–2024 років. Проаналізовано матеріали 173 кримінальних проваджень з проблематики дослідження (Вінницька, Дніпропетровська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Хмельницька та Чернівецька області, м. Київ); дані офіційної статистичної звітності Офісу Генерального прокурора та МВС України за 2018–2024 рр.; зведені результати інтерв'ювання 183 працівників оперативних підрозділів і 195 слідчих НП України, 75 працівників органів прокуратури, 16 працівників Бюро економічної безпеки та 98 працівників експертних установ МВС України. Під час дослідження використано власний досвід роботи в правоохоронних органах України.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дисертація є одним з перших у сучасній вітчизняній науці криміналістики комплексних досліджень, у якому на монографічному рівні висвітлено криміналістичну характеристику та організаційно-тактичні аспекти розслідування шахрайства у сфері нерухомості, у якому сформульовано низку наукових положень, висновків і рекомендацій, спрямованих на підвищення ефективності діяльності органів досудового розслідування НП України, що вирізняються науковою новизною та мають важливе теоретичне і практичне значення для науки криміналістики, теорії кримінального процесу та правозастосовної практики. До найсуттєвіших із них належать такі:

вперше:

– виявлено ключові фактори, що визначають спосіб шахрайства у сфері нерухомості та впливають на вибір місця й часу його вчинення, зокрема: наявність і розповсюдження програм із надання фінансової допомоги для

відновлення житла, зруйнованого через бойові дії, або придбання житла на пільгових умовах іпотечного кредитування – «є-Оселя», «є-Відновлення», «Власний дім», «Субсидія на оренду житла для внутрішньо переміщених осіб»; зростання кількості внутрішньо переміщених осіб, які потребують термінового укладання угод із нерухомості; попит на нерухомість у регіонах України, що максимально віддалені від зони бойових дій (регіони центральної та західної частини України); збільшення кількості зниклих безвісти осіб, які є власниками нерухомості; наявність обтяжень або судових спорів щодо права власності на нерухомість, що створює сприятливі умови для незаконного заволодіння; наявність прогалин або колізій у законодавстві на період запровадженого воєнного стану; хаотичність надзвичайної ситуації, пов'язаної з воєнним станом, що ускладнює здійснення контролю за законністю укладання угод щодо нерухомості тощо;

– встановлено детермінуючий вплив чинників соціально-економічної, природної та техногенної природи, а також дії надзвичайного або воєнного стану на процес формування віктимогенних груп потерпілих, до яких віднесено: внутрішньо переміщених осіб; осіб похилого віку; осіб із недостатнім рівнем правової компетентності та психологічною вразливістю; учасників бойових дій і членів їхніх сімей; осіб, які втратили житло внаслідок збройної агресії, та ін.;

– запропоновано посилити кримінальну відповідальність за вчинення шахрайства в умовах воєнного чи надзвичайного стану шляхом виключення покарання у виді штрафу та збільшення строку позбавлення волі, виклавши п. 4 ст. 190 КК України в такій редакції: *«Шахрайство, вчинене в умовах воєнного чи надзвичайного стану, що завдало значної шкоди потерпілому, карається позбавленням волі на строк від п'яти до восьми років»;*

– визначено тактичні завдання, що постають перед правоохоронними органами під час розслідування шахрайських дій у сфері нерухомого майна в умовах запровадженого воєнного стану. На цій основі розроблено комплекс процесуальних заходів, спрямованих на їх вирішення, зокрема шляхом реалізації низки тактичних операцій;

удосконалено:

– характеристику способів учинення шахрайства у сфері нерухомості з аналізом раніше досліджених способів дій у цьому сегменті, а також з урахуванням особливостей запровадженого воєнного стану;

– систему ідентифікаційних ознак слідоутворення, що виникають під час учинення шахрайства у сфері нерухомості, яка інтегрує особливості цифрового документообігу й електронних транзакцій, та класифікацію осіб, причетних до вчинення шахрайських дій;

– рекомендації щодо розмежування цивільно-правових деліктів і кримінальних посягань на нерухоме майно громадян на початковому етапі досудового розслідування шахрайства, об'єктом якого є об'єкти нерухомості;

– науково-методичні засади організації та планування розслідування шахрайства, зокрема, розроблено новітні підходи до формування та верифікації

слідчих версій, моделювання алгоритмів проведення СРД та інших процесуальних заходів з урахуванням специфіки конкретних слідчих ситуацій;

– організаційно-тактичні особливості проведення окремих процесуальних дій, включаючи обшук, огляд, тимчасовий доступ до речей і документів, допит, з метою оптимізації розслідування шахрайства у сфері нерухомості;

– положення щодо сучасних можливостей експертних досліджень під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості, де особливого значення набувають такі експертизи: комп'ютерно-технічна, будівельно-технічна, оціночно-будівельна, почеркознавча, економічна, трасологічна тощо;

дістало подальший розвиток:

– уявлення про генезис становлення сфери нерухомості, на підставі чого визначено вплив низки чинників на процес криміналізації цього сегменту;

– розуміння структури та наукової сутності криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомості. Відповідно до її базових елементів, обґрунтовано наявність кореляційних залежностей між ними;

– дані щодо обстановки вчинення шахрайських дій у сфері нерухомого майна з урахуванням нормативно-правового регулювання правовідносин, що виникають під час встановлення, переходу та припинення права власності на нерухомість, а також просторово-часових, соціально-економічних, соціально-психологічних факторів й умов запровадженого воєнного стану.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що викладені й аргументовані в дисертації теоретичні положення, висновки та практичні рекомендації впроваджено та надалі може бути використано у:

– *правозастосовній діяльності* – для вдосконалення діяльності правоохоронних органів України (акт впровадження Департаменту Бюро економічної безпеки України від 12 лютого 2025 року).

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення й висновки дисертації оприлюднено на міжнародних науково-практичних конференціях, серед яких: «Проблемні питання юридичної науки в контексті реформування правової системи України» (м. Київ, 2022 р.), «Пріоритетні напрями розвитку юридичної науки в умовах сьогодення» (м. Київ, 2023 р.).

Публікації. Основні положення та результати дисертації викладено в семи наукових публікаціях, серед яких чотири – статті у виданнях, включених МОН України до переліку наукових фахових видань з юридичних наук, одна – у закордонному юридичному виданні, дві – тези доповідей у збірниках матеріалів міжнародних науково-практичних конференцій.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається з основної частини (вступу, трьох розділів, що містять вісім підрозділів, висновків), списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації становить 232 сторінки, з яких 173 сторінки основного тексту. Список використаних джерел налічує 172 найменування та розміщений на 21 сторінці, 3 додатки викладено на 17 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність і ступінь дослідження обраної теми, її зв'язок з науковими програмами, планами й темами, визначено мету, задачі, об'єкт, предмет і методологію дослідження, розкрито наукову новизну роботи та практичне значення одержаних результатів, наведено відомості щодо апробації результатів дослідження, публікацій, у яких викладено основні положення роботи.

Розділ 1 «Теоретичні основи формування методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості» складається з трьох підрозділів, які присвячено дослідженню соціально-економічних і правових детермінант криміналізації ринку нерухомості, а також наукових засад методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

У *підрозділі 1.1 «Наукові засади формування методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості»* наголошено, що низка науковців розрізняють методики вузької спрямованості (підвидові або групові), а в окремих випадках спостерігається подальше звуження методик шляхом введення додаткових класифікаційних ознак. У межах дослідження такою ознакою слугує об'єкт шахрайського посягання – нерухомість, заволодіння якою характеризується певною специфікою. Це зумовлено тим, що загальна методика розслідування шахрайства може не завжди забезпечити належну орієнтацію слідчого у виборі оптимальних шляхів і прийнятті обґрунтованих рішень під час розслідуванні шахрайств, об'єктом яких є нерухоме майно. Обґрунтовано принципи побудови методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості та запропоновано її структуру, до якої віднесено такі елементи: криміналістична характеристика шахрайства; особливості початку кримінального провадження; організація та планування розслідування; тактика провадження окремих СРД, НСРД та інших процесуальних дій; застосування спеціальних знань; особливості проведення тактичних операцій; процесуальне забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

У *підрозділі 1.2 «Соціально-економічні та правові детермінанти криміналізації ринку нерухомості»* зауважено, що детермінація злочинності становить комплексну сукупність явищ, що перебувають у причиново-наслідковому зв'язку з нею. У зв'язку з цим, важливим аспектом дослідження є ідентифікація конкретних криміногенних факторів, що впливають на злочинність у сфері нерухомості. З'ясовано соціально-економічні та правові детермінанти криміналізації ринку нерухомості.

Розглянуто генезу розвитку сфери нерухомості за останні 25 років, виокремлено етапи її становлення. З'ясовано, що новий етап становлення ринку нерухомості в період 2022–2024 рр. характеризується адаптацією цього ринку до складних умов воєнного часу. Зокрема, у зв'язку з повномасштабним вторгненням РФ на територію України ринок нерухомості в Україні демонструє значну гнучкість і здатність пристосовуватися до надзвичайно складних обставин воєнного часу. Цей процес охоплює такі складові: 1) зміна попиту та

пропозиції (внутрішня міграція призвела до зростання попиту на житло в західних і центральних регіонах України, які вважаються відносно безпечнішими, що спричинило зростання цін на оренду та продаж нерухомості в цих областях); 2) зниження попиту в зоні бойових дій і прифронтових територіях (у регіонах, що постраждали від війни, спостерігається значне падіння попиту на нерухомість через ризики та руйнування); 3) зменшення обсягів будівництва нерухомості (будівельні роботи в багатьох регіонах під час війни призупинені або сповільнені через безпекові ризики, логістичні проблеми та відсутність фінансування). Акцентовано на збільшенні онлайн платформ і дистанційних угод, переорієнтації на внутрішній попит (забудовники та ріелтори змушені адаптувати свої стратегії до потреб ВПО і тих, хто залишається в Україні), а також пошуку нових інвестиційних можливостей у регіонах, що вважаються перспективними для відновлення після війни.

В умовах масштабних руйнувань житлового фонду, інтенсивної внутрішньої міграції населення та загальної макроекономічної нестабільності, спричинених воєнними діями, особливої актуальності набувають житлові програми, що реалізуються в Україні, зокрема: державні програми підтримки внутрішньо переміщених осіб (що включають забезпечення тимчасовим житлом, компенсаційні виплати за зруйноване житло, пільгове кредитування придбання та будівництва житла); міжнародна гуманітарна допомога у сфері забезпечення житлом (будівництво модульних конструкцій, відновлення пошкоджених будівель); ініціативи громадських організацій і волонтерських рухів (сприяння розміщенню ВПО у тимчасовому житлі, ремонтні роботи пошкоджених об'єктів); спеціалізовані програми забезпечення житлом військовослужбовців та членів їхніх родин. Попри те, що державні програми («ЄОселя», «ЄВідновлення») створені для допомоги українцям у забезпеченні житлом, існують ризики шахрайських дій, пов'язаних з їх використанням. У цьому контексті виокремлено такі детермінанти: маніпулювання з оцінкою збитків (шахраї збільшують суму компенсації, подаючи неправдиві дані про пошкодження майна або фальсифікуючи документи); отримання компенсації за вже відремонтоване майно; оформлення компенсації на будинки, які були зруйновані до повномасштабного вторгнення; скупка пошкодженого житла за низькими цінами з наступним отриманням за нього компенсації за програмою «ЄВідновлення»; фальсифікація документів, що підтверджують право на участь у програмі «ЄОселя», наприклад, довідки про доходи або статус внутрішньо переміщеної особи; змова між позичальниками та продавцями нерухомості з метою завищення вартості житла й отримання більшої суми кредиту тощо.

У підрозділі 1.3 *«Криміналістична характеристика як інформаційний інструментарій методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості»* проведено поглиблений аналіз думок учених щодо поняття, сутності та змісту криміналістичної характеристики шахрайства. Здійснено детальну структурування елементів криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомості. Зокрема, визначено *предмет* злочинних посягань, яким є об'єкти нерухомого майна та майнові права на них, а також пов'язані з ними фінансові

активи та юридична документація. Особливу увагу приділено шахрайським посяганням на право власності на нерухоме майно осіб, які загинули, зникли безвісти або були змушені покинути власні домівки внаслідок воєнних дій.

Зазначено, що шахрайство, зокрема у сфері нерухомості, не існує поза конкретними умовами й обставинами, які визначають його *місце і час* та *обстановку* загалом. Умови воєнного стану суттєво впливають на *час і місце* вчинення шахрайства, породжуючи нові тенденції та використовуючи вразливість ситуації. Місця шахрайських дій, пов'язаних з укладанням правочинів у сфері нерухомості та будівельною діяльністю, часто локалізуються в регіонах, віддалених від активних бойових дій (Кіровоградська, Вінницька, Львівська, Закарпатська, Хмельницька області), тоді як шахрайство у сфері оренди нерухомості, а також незаконне заволодіння житлом тимчасово відсутніх осіб, зосереджено на прифронтових територіях (Донецька, Запорізька, Херсонська, Харківська області). Водночас віртуальний простір мережі Інтернет набуває дедалі більшого значення як місце вчинення шахрайства, де соціальні мережі активно використовуються для розповсюдження неправдивих оголошень про оренду чи продаж неіснуючих об'єктів, а також для збору коштів та здійснення фішингових атак.

Висвітлено та згруповано *способи* підготовки, безпосереднього вчинення та приховування шахрайства у сфері нерухомості. Розглянуто практичні рекомендації щодо виявлення матеріальних, ідеальних і цифрових *слідів*. Зокрема, ідеальні сліди переважно зберігаються в пам'яті свідків, потерпілих та інших співучасників. Матеріальні сліди під час учинення шахрайства можуть бути різноманітними і залежать від конкретної схеми шахрайства. До них належать: 1) документи, що підтверджують угоду (договори купівлі-продажу, дарування, міни, іпотеки, довіреності, свідоцтва про право власності, витяги з державних реєстрів, технічні паспорти, рішення судів, постанови державних органів). Ці документи можуть містити підроблені підписи, печатки, штампи, внесені недостовірні відомості; 2) особисті документи, отримані шахрайським шляхом (паспорти, ідентифікаційні коди, свідоцтва про народження/смерть, довідки); 3) чорнові записи, листування, які можуть свідчити про підготовку та вчинення шахрайства, розподіл ролей і обговорення деталей шахрайських дій; 4) фінансові документи (квитанції, чеки, виписки з банківських рахунків, договори про надання фінансових послуг, розписки про отримання коштів, які можуть підтверджувати незаконні фінансові операції, переказ коштів, отриманих злочинним шляхом); 5) сліди-предмети (печатки, штампи, бланки документів, ключі від об'єкта нерухомості, грошові кошти, ювелірні вироби, інші цінні речі, якщо вони були передані шахраям як частина угоди або як результат обману); 6) сліди-відображення; 7) біологічні сліди тощо. Особливу увагу приділено цифровим слідам, локалізованих на електронних носіях інформації, у пам'яті комп'ютерної техніки, мобільних пристроїв зв'язку тощо.

З'ясовано, що в період воєнних дій найбільш вразливими категоріями потерпілих від шахрайства у сфері нерухомого майна є: внутрішньо переміщені особи, що в умовах нагальної потреби в житлі можуть ставати об'єктами

фіктивних пропозицій оренди або купівлі від недобросовісних контрагентів; особи похилого віку та громадяни з недостатнім рівнем правової компетентності; особи, які з огляду на обставини змушені здійснювати термінові операції з нерухомістю; особи, що прагнуть отримати передбачені законодавством пільги чи компенсації за втрачене або пошкоджене житло, які можуть потрапляти під вплив шахраїв, що пропонують сумнівні послуги посередництва в обмін на частину коштів або незаконне переоформлення майна. На підставі соціально-демографічних, психологічних, інтелектуальних, професійних та інших ознак висвітлено характеристику особи шахрая, зокрема членів злочинних угруповань.

Розділ 2 «Процесуальне та організаційне забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості» складається з двох підрозділів, у яких схарактеризовано особливості організації та проблеми процесуального забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

У підрозділі 2.1 *«Особливості організації розслідування шахрайства у сфері нерухомості»* узагальнено наукові погляди вчених щодо поняття, сутності й змісту організації розслідування, визначено його співвідношення з плануванням розслідування. Розглядаючи питання організації розслідування через призму шахрайства у сфері нерухомості, виокремлено заходи, що можуть становити її зміст, а саме: 1) аналітична оцінка первинних даних для ініціювання початку кримінального провадження; 2) встановлення правової кваліфікації; 3) формулювання тактичних цілей; 4) визначення обставин, що підлягають доказуванню; 5) ідентифікація поточної слідчої ситуації з визначенням необхідних процесуальних дій; 6) розробка плану розслідування з висунуттям слідчих версій, переліком дій, визначенням строків і виконавців; 7) налагодження міжвідомчої взаємодії з різними суб'єктами для забезпечення всебічного розслідування шахрайства. У деяких випадках постає питання про міжнародне співробітництво з компетентними органами іноземних держав.

Зазначено, що комплекс процесуальних дій і розшукових заходів формується залежно від слідчої ситуації, що склалася на певному етапі розслідування. Водночас значний вплив на планування та обсяг організаційних заходів визначається залежно від способу шахрайства (із застосуванням комп'ютерних технологій – організаційні заходи спрямовані на фіксацію електронних доказів і встановлення осіб, причетних до кібершахрайства; способи, пов'язані з відчуженням права на житло, – організаційні заходи спрямовані на перевірку законності правовстановлюючих документів, встановлення всіх власників та історії переходу права власності, допити нотаріусів, реєстраторів, свідків; способи, пов'язані з інвестиціями в будівництво нерухомих об'єктів, – організаційні заходи спрямовані на встановлення кількості потерпілих, аналіз фінансової документації забудовника, перевірку дозвільної документації на будівництво, допити керівництва будівельної компанії та інвесторів).

Особливу увагу приділено організації та плануванню розслідування на початковому етапі, оскільки саме на цій стадії слідчий аналізує первинну

інформацію, приймає ключові процесуальні рішення щодо правової кваліфікації, формулює версії та ініціює першочергові СРД, а також вносить відомості до ЄРДР. У проміжку між отриманням інформації та внесенням відомостей до ЄРДР слідчий здійснює низку організаційних заходів для перевірки отриманих даних та виявлення ознак шахрайства. Під час встановлення складу шахрайства у сфері нерухомості орган досудового розслідування зобов'язаний верифікувати наявність умислу, спрямованого на незаконне заволодіння нерухомим майном або правом на нього. Саме умисел як інтелектуально-вольовий компонент психічної діяльності суб'єкта є ключовим елементом суб'єктивної сторони шахрайства. Запропоновано використовувати метод компаративного зіставлення фактичних даних, отриманих із різноманітних джерел, з метою диференціації отриманих даних.

Здійснено систематизацію типових слідчих ситуацій, які є характерними для організації розслідування шахрайства, визначено комплекс організаційних заходів для кожної з них. Схарактеризовано особливості взаємодії слідчого з оперативними підрозділами НПУ, державними (органи місцевого самоврядування, Державна служба фінансового моніторингу, Державна інспекція архітектури та містобудування, установи Мін'юсту) та приватними (ріелторські й банківські установи, інтернет-провайдери, оператори мобільного зв'язку) структурами, громадськістю та медіа.

У підрозділі 2.2 *«Проблеми процесуального забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості»* проаналізовано проблемні аспекти застосування норм КПК України в провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості. Розкрито організаційні та процесуальні проблеми регламентації початку досудового розслідування. Зазначено, що скасування дослідчої перевірки призводить до суперечливих наслідків для обліку шахрайства: реєструються звернення щодо цивільно-правових деліктів без ознак шахрайства, тоді як повідомлення про фактичні злочини можуть не потрапити до ЄРДР. Запровадження попередніх перевірочних заходів до внесення відомостей до ЄРДР підвищить вірогідність первинних даних і зменшить ризик необ'єктивних процесуальних рішень у справах про шахрайства.

У кримінальному процесуальному законі немає роз'яснення сутності ревізій і перевірок, матеріали яких, згідно зі ст. 99 КПК України, є джерелами доказів. Неврегульованість у КПК України підстав і процесуального порядку призначення та проведення ревізії зумовлює визнання судами їх висновків недопустимими доказами в провадженнях. З метою вдосконалення процесу доказування запропоновано доповнити ст. 84 КПК України, включивши до переліку процесуальних джерел доказів акти позапланових перевірок і ревізій.

Висвітлено проблеми дотримання прав і свобод осіб під час проведення СРД, НСРД (обшук, огляд, допит, зняття інформації з електронних інформаційних систем, зняття інформації з електронних комунікаційних мереж), застосування заходів забезпечення кримінального провадження (накладення арешту на майно, тимчасове вилучення майна, тимчасовий доступ до речей та документів). Визначено критерії допустимості такого втручання.

Розглянуто проблемні питання процедури визначення та відшкодування завданої шахрайськими діями шкоди, а також практику виконання доручень слідчого оперативними підрозділами. Наголошено на проблемах процесуального забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості в умовах воєнного стану, що включає проведення процесуальних дій та прийняття відповідних рішень. Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення відповідних правових норм і практики їх застосування.

Розділ 3 «Тактичне забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості» складається з трьох підрозділів, у яких розглянуто питання організаційно-тактичного забезпечення проведення окремих СРД, НСРД та інших процесуальних заходів, особливості застосування тактичних операцій, а також специфіку призначення судових експертиз.

У підрозділі 3.1 *«Теоретичні та практичні засади побудови тактичних операцій»* визначено, що тактичні операції є ефективним інструментом оптимізації слідчої діяльності, спрямованим на виконання комплексу тактичних завдань. Наведено перелік тактичних завдань, які необхідно вирішити під час розслідування шахрайства. Зокрема, ураховуючи різноманітність кримінально-правових формулювань, що використовуються для кваліфікації шахрайства та ускладнюють його відмежування від суміжних правопорушень, першочерговим завданням є необхідність застосування комплексу тактичних дій на початковому етапі розслідування для виявлення ознак, які свідчать про наявність умислу на шахрайство в операціях з нерухомістю. Наведено комплекс заходів, спрямованих на встановлення умислу (верифікація добровільності передачі права на нерухомість, виявлення факту неусвідомлення потерпілим обманих дій, ідентифікація відсутності наміру виконання зобов'язань).

Сформовано тактичні завдання та заходи, спрямовані на встановлення всіх співучасників шахрайських дій, їх затримання, визначення їхніх конкретних ролей, виявлення корупційних зв'язків, що сприяють реалізації шахрайських схем.

Приділено увагу комплексу тактичних операцій, спрямованих на встановлення ознак незаконної забудови, отримання незаконних пільг щодо отримання житла, отримання незаконної компенсації щодо зруйнованого житла через бойові дії, використання фіктивних анкетних даних тощо.

Зауважено, що під час розслідування шахрайства з нерухомістю часто виникають слідчі ситуації, коли необхідно дослідити, вилучити чи скопіювати електронні дані з пам'яті мобільного терміналу системи зв'язку або дослідити інформацію, що міститься в засобах комп'ютерної техніки. У зв'язку з цим набувають актуальності такі тактичні операції, як вилучення електронних даних мобільного пристрою, дослідження електронних даних тощо.

У межах вказаних тактичних операцій проводиться: ідентифікація та локалізація мобільного пристрою, що підлягає вилученню; вжиття заходів для запобігання видаленню, модифікації або пошкодженню інформації (шляхом переведення пристрою в режим «польоту» або його екранування); безпечне вилучення мобільного пристрою; отримання доступу до електронних даних

(застосування НТЗ і методів для обходу блокування (паролі, графічні ключі, біометричні дані) або отримання необхідних даних за сприяння користувача; створення точної копії вмісту пам'яті мобільного пристрою з використанням спеціалізованого програмно-апаратного комплексу (Cellebrite UFED); детальне документування всіх етапів копіювання, включаючи контрольні суми (хеш-суми) для підтвердження цілісності отриманих даних; попередній аналіз отриманих даних (текстові повідомлення, фотографії, відеозаписи, історія дзвінків, дані геолокації, файли документів); передача копії електронних даних на захищений носій, дотримання правил зберігання електронних доказів для запобігання їх втраті або несанкціонованому доступу.

Для встановлення особи, яка вчиняла протиправні дії з конкретної точки доступу до мережі Інтернет, ефективним заходом є тактична операція «Встановлення IP-адреси». У межах тактичної операції «Відшкодування шкоди» необхідно своєчасно встановлювати місцезнаходження майна для арешту, зокрема через перевірку реєстрів, обшуки, огляди, вилучення документів і речей та ініціювати накладення арешту через слідчого суддю. Наголошено, що визначення суми збитків у справах про шахрайства є комплексним завданням, що залежить від низки факторів. Зокрема, розмір шкоди, завданої на вторинному ринку, не завжди відповідає сумі, вказаній у розписці, оскільки реальна ринкова вартість об'єкта може істотно відрізнятись. Облік завданих збитків здійснюється на підставі інформації, що міститься в договорі купівлі-продажу, розписах, актах оцінки нерухомого майна та інших відповідних документах. Визначено організаційні заходи та конкретні дії, що становлять зміст кожної із запропонованих тактичних операцій.

У підрозділі 3.2 «Організація і тактика проведення окремих слідчих (розшукових) та процесуальних дій» висвітлено предмет та організаційно-тактичні аспекти допиту потерпілих, свідків і підозрюваних, констатовано важливість глибокого розуміння слідчим ключових понять і правових засад діяльності державних та приватних установ, що супроводжують операції з нерухомістю. Визначено комплекс тактичних прийомів допиту з урахуванням лінії поведінки допитуваного та його процесуального статусу. Приділено увагу одночасному допиту двох або більше раніше допитаних осіб.

Сформовано групи осіб, які можуть бути свідками в справах щодо шахрайства. Встановлено тенденцію до динамічної зміни процесуального статусу осіб, залучених до СРД. Зокрема, особи, допитані спочатку як свідки (нотаріуси, ріелтори, будівельники, банківські працівники), можуть набути статусу підозрюваних у разі виявлення доказів їхньої причетності до шахрайських схем. Це явище призводить до судових спорів щодо порушення прав учасників кримінального процесу та недотримання норм кримінального процесуального законодавства.

Розслідування шахрайства у сфері нерухомості в умовах воєнного стану має специфічні особливості, зокрема під час проведення допиту та пред'явлення для впізнання. Здійснення цих СРД в особливих правових режимах вимагає не лише застосування загальнокриміналістичних принципів, а

й забезпечення безпеки всіх учасників процесуальної дії. Висвітлено специфіку проведення вказаних СРД у режимі відеоконференції.

Наголошено, що набуття права власності на нерухомість є складним процесом, що включає оформлення значного обсягу документації в уповноважених установах. Для отримання доступу до цієї документації та інших матеріальних об'єктів, пов'язаних із незаконними діями у сфері нерухомості, застосовуються такі процесуальні механізми, як тимчасовий доступ до речей і документів та обшук. Висвітлено особливості проведення обшуку й тимчасового доступу до речей і документів, а також сформовано перелік об'єктів, що підлягають вилученню в межах розслідування (документи про правочини, носії інформації (рукописні, друковані, електронні), матеріальні цінності, візуальні матеріали, спеціалізована література, аудіо- та відеозаписи, засоби маскування та підробки, засоби психологічного впливу на потерпілих).

Важливу роль відіграє також огляд вилучених матеріалів, зокрема цифрових, оскільки на етапі їх дослідження слідчий може сформулювати версії щодо обставин шахрайства. Приділено увагу питанням огляду мобільного пристрою за допомогою апаратно-програмного комплексу Cellebrite UFED; огляду та фіксації інформації, що розміщена в «хмарних сховищах»; огляду фото-, відео- та аудіофайлів, розміщених на електронних носіях інформації; огляду та фіксації публікацій у мережі Інтернет та ін.

Доведено, що у зв'язку з тим, що шахрайські дії часто супроводжуються використанням електронних комунікаційних мереж та електронних систем, зокрема для здійснення несанкціонованих грошових переказів через системи електронних платежів, створення фішингових вебсайтів та інших технічних маніпуляцій, виникає об'єктивна необхідність у застосуванні таких НСРД, як зняття інформації з електронних інформаційних систем і зняття інформації з електронних комунікаційних мереж.

Висвітлено організаційно-тактичні особливості НСРД, які застосовують під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

У підрозділі 3.3 «Особливості призначення судових експертиз» зазначено, що для забезпечення ефективної діяльності правоохоронних органів під час розслідування шахрайства необхідне глибоке розуміння можливостей застосування спеціальних знань. Найбільш поширеною формою використання спеціальних знань є проведення експертизи. Розкрито наукові підходи до визначення поняття та сутності судової експертизи.

На підставі аналізу матеріалів кримінальних проваджень щодо шахрайства у сфері нерухомості сформульовано висновок про те, що слідчі найчастіше ініціюють судово-почеркознавчу (46 %) і технічну (92 %) експертизи документів. Це зумовлено тим, що більшість таких шахрайств здійснюється з використанням різноманітних документів. У провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості здебільшого підробляють підписи потерпілих осіб або їх представників на бланках документів, які посвідчують факт відчуження нерухомого майна на користь третіх осіб. Тому основним завданням, яке вирішують шляхом проведення судової почеркознавчої

експертизи, є підтвердження (або спростування) факту виконання підпису певною особою. Натомість встановлення способу, за допомогою якого було виготовлено певний документ, фактів і способу внесення змін до його змісту є завданням технічної експертизи документів. Приділено увагу іншим експертизам, що проводяться під час розслідування шахрайства, з висвітленням організаційних, тактичних і процесуальних проблем їх проведення (комп'ютерно-технічна, будівельно-технічна, оціночно-будівельна, економічна, фототехнічна, портретна, експертиза відеозвукозапису).

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукового завдання, що виявляється в розробленні теоретичних і практичних засад методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна. На цій основі сформульовано науково обґрунтовані пропозиції та практичні рекомендації щодо їх подальшого розвитку й удосконалення. У результаті дослідження сформульовано низку теоретичних положень, висновків і практичних рекомендацій, серед яких ключовими є такі:

1. Визначено сутність, джерела походження та зміст методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості. Концептуальним базисом для розроблення окремої внутрішньовидової методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості може слугувати об'єкт злочинного посягання – нерухоме майно, заволодіння яким характеризується специфічними особливостями, що визначають своєрідність СРД і розшукових заходів. Динамічні трансформації національного законодавства та реформування правоохоронної системи зумовлюють актуальність розроблення інтегрованої методики розслідування шахрайських дій у сфері нерухомого майна, яка охоплює такі структурні компоненти: криміналістична характеристика шахрайства; особливості початку кримінального провадження; організація та планування розслідування; тактика проведення окремих СРД, НСРД та інших процесуальних дій; застосування спеціальних знань; особливості проведення тактичних операцій; процесуальне забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

2. З'ясовано соціально-економічні та правові детермінанти криміналізації ринку нерухомості. Зокрема, детермінанти шахрайства у сфері нерухомості становлять багатоаспектний і взаємообумовлений комплекс чинників, що підлягають класифікації за такими ключовими категоріями, як макроекономічні та соціально-економічні аспекти (включаючи економічну нестабільність і кризові явища, нерівномірний розподіл доходів та соціальну напруженість, а також масову міграцію і внутрішнє переміщення населення); правові та регуляторні аспекти (що охоплюють наявність законодавчих прогалин, складну й бюрократизовану систему реєстрації прав на нерухоме майно, труднощі в розслідуванні шахрайських дій у цій сфері в умовах воєнного стану, високий рівень корупції в правоохоронних та судових інституціях, недостатній державний контроль і нагляд, а також слабкий моніторинг операцій з

нерухомістю); специфіка ринку нерухомості (зокрема, висока вартість об'єктів у безпечних регіонах, діяльність недобросовісних посередників-ріелторів, відсутність належного регулювання їхньої діяльності тощо); індивідуальні та поведінкові фактори (серед яких недостатня обізнаність учасників ринку в правових і фінансових аспектах операцій з нерухомістю, їхня довірливість і недостатня критичність, а також використання цифрових технологій та онлайн платформ, що відкриває нові можливості для кібершахрайства). В умовах масштабних руйнувань житлового фонду, інтенсивної внутрішньої міграції населення та загальної макроекономічної нестабільності, спричинених війною, особливої актуальності набувають житлові програми в Україні, спрямовані на підтримку внутрішньо переміщених осіб, учасників бойових дій, членів їхніх сімей та інших пільгових категорій громадян, чим нерідко зловживають шахраї у сфері нерухомості.

3. Встановлено сутність, структуру та значення криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомості, здійснено аналіз її структурних елементів. Зокрема, формування криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомості передбачає здійснення комплексного аналізу низки взаємопов'язаних елементів, до яких належать: предмет злочинного посягання, спосіб шахрайських дій, обстановка й умови злочинної діяльності, слідова картина, особистісні характеристики шахрая та потерпілого.

Предметом шахрайських посягань у сфері нерухомості слугують як безпосередньо об'єкти нерухомого майна та майнові права на них, так і пов'язані з ними фінансові активи та юридична документація, що стає можливим унаслідок складної і нестабільної суспільно-політичної ситуації в державі, що визначає обстановку й умови їх учинення.

Способи шахрайства у сфері нерухомості характеризуються значною варіативністю дій, спрямованих на незаконне позбавлення громадян права власності на нерухоме майно. В умовах воєнного стану способи зазнали трансформації, набувши нових виявів та адаптувавшись до специфічних обставин, серед яких найбільш поширеними є шахрайські дії, пов'язані з орендою житла для внутрішньо переміщених осіб; незаконний продаж арештованого майна; збут або здача в оренду житлових об'єктів, залишених власниками у зв'язку з військовими діями чи виїздом за кордон; відчуження житла безвісно відсутніх осіб; спекулятивна переуступка прав на недобудоване житло за завищеною вартістю; неправомірне отримання компенсацій за зруйноване житло; незаконне оформлення пільг на житло для внутрішньо переміщених осіб або учасників бойових дій; розміщення фіктивних онлайн оголошень про продаж чи оренду з метою заволодіння грошовими коштами; шахрайські маніпуляції з родичами, які перебувають на тимчасово окупованих територіях, тощо.

Сліди вчинення шахрайства у сфері нерухомості можуть мати як традиційний характер (матеріальні та ідеальні), так і мати цифрову форму. При розслідуванні шахрайства цифрові сліди зберігаються в: записах телефонних розмов (91 %), електронному листуванні (56 %), SMS-повідомленнях (83 %),

записах з камер спостереження (19 %), пам'яті диктофону (9 %), комп'ютерах і ноутбуках (96 %): текстові документи (договори, заяви, листування), таблиці (фінансові розрахунки), зображення (скановані копії документів, фотографії об'єктів нерухомості), відео- та аудіо записи. Зберігаються такі сліди також в історії браузера (інформація про відвідані вебсайти, портали нерухомості, сайти ріелторських агентств, нотаріальних контор, державних реєстрів), пошукові запити, завантажені файли тощо.

Потерпілими від шахрайства у сфері нерухомості найчастіше стають внутрішньо переміщені особи; особи похилого віку; особи з низьким рівнем правової обізнаності; особи, які намагаються отримати пільги (учасники бойових дій та їхні сім'ї); особи, які мають право на компенсацію за зруйноване житло та ін. Схарактеризовано членів організованих злочинних груп, що діють у сфері нерухомості: організатори (розробка схем, координація, розподіл ресурсів), виконавці (підробка документів, введення в оману, незаконні реєстраційні дії), пособники (інформаційне, транспортне, юридичне забезпечення), корумповані службові особи (сприяння злочинній діяльності за винагороду з боку державних органів), недобросовісні посередники (використання професійних знань і зв'язків), а також підставні особи (номінальне оформлення нерухомості).

4. Розкрито особливості організації та планування розслідування шахрайства у сфері нерухомості. Організація розслідування є інтеграційним механізмом, що поєднує стратегічне планування з тактичною гнучкістю для досягнення мети. Зміст організації розслідування шахрайства охоплює комплекс взаємопов'язаних заходів, зокрема: аналітичну оцінку первинних даних для ініціювання початку кримінального провадження; встановлення правової кваліфікації; формулювання тактичних цілей; визначення обставин, що підлягають доказуванню; ідентифікацію поточної слідчої ситуації з визначенням необхідних процесуальних дій; розробку плану розслідування з висуванням слідчих версій, переліком дій, визначенням строків і виконавців; налагодження міжвідомчої взаємодії з різними суб'єктами для забезпечення всебічного розслідування шахрайства.

Здійснено систематизацію типових слідчих ситуацій, які є характерними для організації розслідування шахрайства, що сприяє значному зниженню рівня абстракції та забезпечує конкретність і практичну спрямованість процесу планування СРД, НСРД та інших процесуальних дій. Вказано найбільш типові заходи та процесуальні дії, за допомогою яких вирішуються тактичні завдання в умовах окремої слідчої ситуації. Серед усіх прогнозованих ситуацій найбільш складною та несприятливою є ситуація, за якої ідентифіковано особу шахрая, проте його протиправні дії замасковані під легітимні цивільно-правові угоди (що становить 21 %). Ключовим тактичним завданням у цьому контексті слугує верифікація наявності умислу, спрямованого на незаконне заволодіння нерухомим майном або правом на нього, та чітке розмежування ознак шахрайства від суміжних правопорушень і цивільно-правових деліктів.

Тактичні завдання в межах організації розслідування шахрайства виконуються через взаємодію слідчих з іншими правоохоронними органами, а також органами місцевого самоврядування (з метою отримання відомостей про об'єкти нерухомості, їх власників, реєстрацію, щодо містобудівної документації); Державною службою фінансового моніторингу України (у випадках, коли є підозра на легалізацію (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом); Державною інспекцією архітектури та містобудування України; органами та установами Міністерства юстиції України; з ріелторськими агентствами; банківськими установами; інтернет-провайдерами; операторами мобільного зв'язку; медіа та ін.

5. Висвітлено проблемні питання процесуального забезпечення розслідування шахрайства у сфері нерухомості. Криміналістичні положення з методики розслідування шахрайства напряду залежать від норм кримінального процесуального законодавства, які не є досконалими. Зокрема, скасування інституту дослідчої перевірки зумовлює неоднозначні наслідки для обліку шахрайств: з одного боку, фіксуються звернення щодо діянь, які за своєю сутністю є цивільно-правовими деліктами та не містять ознак шахрайства, а з іншого – заяви та повідомлення про фактичні злочини залишаються поза обліком у ЄРДР. Впровадження попередніх перевірочних заходів до моменту внесення відомостей до ЄРДР сприятиме підвищенню вірогідності первинних даних і мінімізує ризики прийняття необ'єктивних процесуальних рішень у кримінальних провадженнях, пов'язаних із шахрайськими діями.

Актуальною проблемою є визначення допустимості висновків ревізій та актів перевірок, призначених за процесуальним рішенням слідчого, прокурора, слідчого судді чи суду. Питання законодавчого врегулювання статусу результатів таких перевірок як джерела доказів є нагальним, оскільки аналіз судово-слідчої практики в справах про шахрайства у сфері нерухомості, особливо в будівельній галузі, підтверджує їхню значущість. Предметом аудиторських перевірок і ревізій може бути верифікація установчих і розпорядчих документів, оцінка бухгалтерського обліку та фінансової звітності, аналіз виконання господарських договорів.

Дотримання прав і свобод осіб під час проведення СРД, застосування заходів забезпечення кримінального провадження та визначення критеріїв допустимості такого втручання також залишається однією з ключових проблем досудового розслідування в усіх категоріях кримінальних проваджень, зокрема під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Проблемою процесуального забезпечення розслідування шахрайства є також процедура визначення і відшкодування завданої шкоди, адже саме від правильного визначення розміру матеріальної шкоди залежить доведеність вини. Ураховуючи позитивний досвід європейських держав, доцільно розробити й ухвалити спеціалізований законодавчий акт, який чітко визначатиме підстави та умови для відшкодування державою майнової і моральної шкоди, завданої потерпілому внаслідок шахрайських дій.

Під час війни найбільш складними проблемами процесуального забезпечення розслідування шахрайств є обмежений доступ до ЄРДР, специфіка фіксації процесуальних дій в умовах воєнного стану, небезпека проведення СРД на замінованих або прилеглих до бойових дій територіях, труднощі з отриманням судових ухвал, переховування злочинців на окупованих територіях, складнощі залучення захисника під час комендантської години, неможливість залучення понятих через загрозу їхньому життю та здоров'ю.

6. Виокремлено типові тактичні операції під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості, а саме: «Встановлення умислу», «Незаконна забудова», «Відшкодування шкоди», «Фіктивний нотаріус», «Чорний ріелтор», «Документ», «Вилучення електронних даних мобільного пристрою», «Встановлення IP-адреси», «Затримання шахрая», «Розшук шахраїв», «Співучасники», «Встановлення ознак організованості», «Подолання протидії», «Незаконні пільги щодо отримання житла», «Незаконні компенсації щодо зруйнованого житла через бойові дії» тощо. Для кожної тактичної операції розроблено комплекс взаємопов'язаних заходів, що охоплює проведення необхідних СРД, НСРД та розшукових заходів. Виявлено типові тактичні помилки, що допускаються слідчими під час проведення тактичних операцій.

7. З'ясовано організаційно-тактичні особливості проведення окремих СРД та процесуальних дій. СРД відіграють ключову роль у кримінальному провадженні, оскільки є основним інструментом збирання та верифікації доказової бази, забезпечуючи таким чином усебічне, повне й неупереджене дослідження обставин справи та досягнення її процесуальних завдань. У провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості найчастіше виникає потреба в проведенні таких СРД та процесуальних дій: допит (100 %), одночасний допит двох або більше раніше допитаних осіб (56 %), обшук (64 %), тимчасовий доступ до речей і документів (98 %), огляд документів (98 %), огляд предметів та електронних носіїв інформації (88 %), пред'явлення для впізнання (67 %) тощо.

Допит потребує від слідчого не лише ґрунтовних знань законодавства у сфері нерухомості та вміння його застосовувати, а й значного життєвого досвіду, а також навичок у виборі оптимальних методів комунікації та психологічного впливу на допитуваних. Допит потерпілого в провадженнях про шахрайства з нерухомістю має свої особливості, які обумовлені специфікою цього виду злочину. Предмет допиту визначається механізмом злочину та залежить від безлічі факторів, що викликані слідчою ситуацією та позицією допитуваного. Допит свідків часто ускладнюється їхньою відмовою від надання правдивих свідчень або навмисним викривленням обставин. Причини такої поведінки є різноманітними, варіюючись від побоювання помсти до прагнення захистити зацікавлених осіб. У зв'язку з цим, результативний допит передбачає наявність у слідчого навичок встановлення психологічного контакту зі свідком та ідентифікації спроб маніпулювання інформацією.

Визначено групи осіб, які можуть бути свідками в справах щодо шахрайства у сфері нерухомості: 1) особи, які мають безпосереднє відношення

до укладання та супроводження цивільно-правових угод з нерухомістю (нотаріуси, ріелтори, державні реєстратори, оцінщики нерухомості); 2) особи, які причетні до надання дозволів на здійснення цивільно-правових угод з нерухомістю на вторинному ринку (органи опіки та піклування, представники органів виконавчої влади); 3) особи, які мають відношення до надання дозволів на забудову, на введення новобудов до експлуатації тощо (департаменти містобудування та архітектури; відділи державного архітектурно-будівельного контролю; органи, що надають земельні ділянки (міські ради, райдержадміністрації), організації з проведення технічного обстеження; 4) органи, які здійснюють регулювання у сфері нерухомості та службовці органів державної влади, які здійснювали реєстрацію юридичної особи, видавали ліцензії (територіальні органи юстиції (обласні управління юстиції, міські, районні, міжрайонні відділи державної реєстрації; ЦНАП); Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру; Державна інспекція архітектурно-будівельного контролю); 5) банківські працівники; 6) будівельники, інші робітники, які мали відношення до будівництва об'єктів нерухомого майна; 7) інші категорії свідків, які не мають стосунку до сфери нерухомості, але володіють інформацією, що має значення для справи (знайомі, родичі учасників процесу, випадкові свідки, які спостерігали подію). Натомість спостерігається тенденція до динамічної зміни процесуального статусу осіб, що залучені до СРД. Зокрема, особи, яких первинно допитують як свідків, такі як нотаріуси, ріелтори, будівельники, банківські працівники, можуть набути статусу підозрюваних у зв'язку з виявленням доказів їхньої причетності до шахрайських схем. Це явище спричиняє виникнення судових спорів, пов'язаних з порушенням прав учасників кримінального процесу та недотриманням норм кримінального процесуального законодавства.

В умовах конфліктної взаємодії, характерної для допиту підозрюваних, застосування комплексу тактичних прийомів, спрямованих на динамічну зміну слідчої ситуації та нейтралізацію протидії, є доцільним. До зазначених прийомів належать: поетапне представлення доказової бази, застосування методів переконання, конструювання контраргументів, варіювання темпу допиту (інтенсифікація/уповільнення), розголошення свідчень інших співучасників злочинної діяльності, інформування про викриття лідера організованої злочинної групи, а також використання наявних внутрішньогрупових конфліктів і суперечностей. Зазначені тактичні засоби спрямовані на оптимізацію процесу отримання релевантної інформації та підвищення ефективності досудового розслідування.

Процес набуття права власності на нерухоме майно є комплексною процедурою, що передбачає оформлення значного обсягу документації в компетентних установах. Забезпечення доступу до цієї документації, а також інших матеріальних об'єктів і документів, пов'язаних із протиправними діями у сфері нерухомості, здійснюється за допомогою різноманітних процесуальних інструментів, серед яких найбільш поширеними є тимчасовий доступ до речей і документів та обшук. Водночас важливу роль відіграє слідчий огляд вилучених

матеріалів, включаючи цифрові носії інформації, оскільки на етапі їх дослідження слідчий отримує можливість сформулювати низку вірогідних версій щодо обставин учинення шахрайства.

У межах здійснення тимчасового доступу до речей і документів, а також обшуку вилучають та оглядають об'єкти, що мають релевантне значення для кримінального провадження, зокрема: 1) документи, у яких міститься інформація про здійснення правочинів у сфері нерухомості; 2) носії інформації: блокноти з рукописними записами; друковані видання з маркованими фрагментами, що містять інформацію про власників нерухомості; оголошення про продаж об'єктів нерухомого майна; чернетки; дані, що зберігаються в електронній пошті; комп'ютерне обладнання; флеш-накопичувачі; мобільні пристрої зв'язку; електронні органайзери; 3) матеріальні цінності: цінності, здобуті в результаті протиправної діяльності; 4) візуальні матеріали: фотографічні зображення, портфоліо будівельних компаній; 5) спеціалізована література: юридичні видання, що містять опис схем укладання правочинів на ринку нерухомості; криміналістичні посібники, що описують методи приховування слідів злочинів; шахрайські схеми; 6) аудіо- та відеозаписи: записи, що фіксують факти обману та вимагання передачі прав на нерухомість; 7) засоби маскування та підробки: перуки та інші засоби зміни зовнішності; фальсифіковані документи, що посвідчують особу; печатки і штампи; бланки документів, необхідні для оформлення операцій з нерухомістю; 8) засоби впливу на потерпілого: засоби, що застосовувалися для психологічного впливу на потерпілих з метою примусу до підписання документів щодо нерухомості.

Процедура огляду електронних носіїв інформації та комп'ютерної техніки на локальному машинному носії чи в мережі (хмарному сховищі «Google Диск», «Microsoft OneDrive», «Dropbox») становить особливий інтерес у контексті розслідування шахрайства. Забезпечення ефективності огляду електронних носіїв інформації передбачає обов'язкове залучення спеціалістів у сфері інформаційних технологій та інших фахівців, кваліфікація яких відповідає характеру даних, що зберігаються на досліджуваних носіях.

У процесі розслідування шахрайських дій, пов'язаних із нерухомістю, для досягнення всебічного й повного дослідження всіх обставин справи, а також встановлення осіб, причетних до шахрайських дій, виникає об'єктивна потреба в застосуванні НСРД. Це зумовлено специфікою вказаного виду шахрайства, що характеризується: складністю схем щодо протиправного заволодіння нерухомістю; наявністю латентного характеру; залученням до злочинної діяльності організованих груп осіб. Такі НСРД, як зняття інформації з електронних комунікаційних мереж та електронних систем, аудіо- та відеоконтроль особи, спостереження за особою, обстеження публічно недоступних місць, житла чи іншого володіння особи, дозволяють отримати доказову інформацію, яка не може бути здобута іншими способами.

8. Висвітлено особливості призначення судових експертиз. Зокрема, забезпечення ефективності розслідування шахрайств вимагає глибокого розуміння потенціалу застосування спеціальних знань. У контексті

розслідування шахрайств у сфері нерухомості найбільш поширеною формою реалізації таких знань є проведення судових експертиз. Зосереджено увагу на призначенні судових експертиз під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості, де особливого значення набувають такі експертизи: комп'ютерно-технічна експертиза (21 %), будівельно-технічна експертиза (18 %), оціночно-будівельна експертиза (19 %), почеркознавча експертиза (46 %), експертиза комп'ютерної техніки і програмних продуктів (41 %), економічна експертиза (22 %), фототехнічна експертиза (12 %), технічна експертиза документів (92 %), трасологічна експертиза (18 %), експертиза відеозвукозапису (9 %) та ін.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті в наукових фахових виданнях України:

1. Тівоненко І. Ю. Особливості призначення судових експертиз у кримінальних провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості. *Право та державне управління*. 2022. № 3. С. 419–426.

2. Tivonenko I. Theoretical basis of formation of the methodology of investigation of fraud in the sphere of real estate. *Entrepreneurship, Economy and Law*. 2023. No. 9. P. 123–127.

3. Tivonenko I. Organizational and tactical features of interrogation during investigation of fraud in the sphere of real estate. *Entrepreneurship, Economy and Law*. 2024. No. 1. P. 88–92.

4. Тівоненко І. Ю. Проблеми процесуального забезпечення досудового розслідування шахрайства у сфері нерухомості. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2024. Вип. 6. С. 191–195.

Статті в наукових періодичних виданнях інших держав:

5. Тівоненко І. Ю. Деякі аспекти щодо організації розслідування шахрайств у сфері нерухомості. *KELM (Knowledge, Education, Law, Management)*. 2023. № 7. P. 425–430.

Праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

6. Тівоненко І. Ю. Проблемні питання початку досудового розслідування у кримінальних провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості. *Проблемні питання юридичної науки в контексті реформування правової системи України* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 19–20 жовт. 2022 р.). Київ : Наук.-дослід. ін-т публіч. права, 2022. С. 221–223.

7. Тівоненко І. Ю. Наукові диспути щодо ревізії та перевірки під час розслідування шахрайства у сфері нерухомості. *Пріоритетні напрями розвитку юридичної науки в умовах сьогодення* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 13–14 берез. 2023 р.). Київ : Наук.-дослід. ін-т публіч. права, 2023. С. 231–233.

АНОТАЦІЯ

Тівоненко І. Ю. Теоретичні та практичні основи формування методики розслідування шахрайства у сфері нерухомості. – *Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.*

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність. – Науково-дослідний інститут публічного права, Київ, 2025.

У дисертації проведено поглиблений аналіз нормативно-правової бази, що регулює сферу нерухомості, досліджено генезис її розвитку та визначено фактори, що сприяють її криміналізації. Обґрунтовано принципи побудови методики розслідування шахрайства та запропоновано її структуру. Проведено детальну структурування елементів криміналістичної характеристики шахрайства. Схарактеризовано поняття, сутність і зміст організації розслідування, визначено її співвідношення з плануванням розслідування. Визначено заходи, що можуть становити зміст організації розслідування шахрайства у сфері нерухомості. Розглянуто слідчі ситуації, що виникають на початковому етапі розслідування шахрайства. Встановлено комплекс обставин, що підлягають встановленню під час розслідування шахрайства. З'ясовано особливості взаємодії слідчого з оперативними підрозділами НПУ та іншими державними й приватними структурами, громадськістю та медіа. Проаналізовано проблемні аспекти застосування норм КПК України в провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості. Розглянуто організаційно-тактичне забезпечення проведення окремих СРД, НСРД та інших процесуальних заходів, а також специфіку призначення судових експертиз.

Виокремлено типові тактичні операції, наявні під час розслідування шахрайства, зокрема: «Встановлення умислу», «Незаконна забудова», «Відшкодування шкоди», «Фіктивний нотаріус», «Чорний ріелтор», «Документ», «Вилучення електронних даних мобільного пристрою», «Встановлення IP-адреси», «Затримання шахрая», «Розшук шахраїв», «Співучасники», «Встановлення ознак організованості», «Незаконні пільги щодо отримання житла», «Незаконні компенсації щодо зруйнованого житла через бойові дії». Залежно від специфіки кожної операції запропоновано комплекс заходів.

Ключові слова: шахрайство, нерухомість, житло, методика, досудове розслідування, криміналістична характеристика, кримінальне провадження, слідчі (розшукові) дії, негласні слідчі (розшукові) дії, організація, взаємодія, криміналістична тактика, спеціаліст, тактичні операції, шахрай.

SUMMARY

Tivonenko I. Y. Theoretical and practical foundations of the formation of a methodology for investigating fraud in the real estate sector. – *Qualifying research paper, manuscript.*

Dissertation for the scientific degree of the Candidate of Legal Sciences, specialty 12.00.09 – Criminal Process and Criminology; Forensic Examination; Operation Search Activity. – Research Institute of Public Law, Kyiv, 2025.

The dissertation provides an in-depth analysis of the regulatory framework governing the real estate sector, examines the genesis of its development, and identifies factors contributing to its criminalization. The genesis of the development of the real estate sector over the past 25 years is examined, with the stages of its development highlighted. A new stage of the real estate market development in the period 2022-2025 is identified, characterized by the adaptation of the real estate market to the difficult conditions of wartime. The principles of building a methodology for investigating fraud in the real estate sector are substantiated and its structure is proposed. A comparative study of the concept, essence and content of the forensic characteristics of criminal offenses has been carried out. A detailed structuring of the elements of the forensic characteristics of fraud in the field of real estate has been carried out. The concept, essence and content of the organization of the investigation are characterized, its relationship with the planning of the investigation is determined. Measures that may be included in the content of the organization of the investigation of fraud in the real estate sector are formed. Investigative situations that arise at the initial stage of the investigation of fraud in the real estate sector are considered. A set of circumstances that must be established during a fraud investigation has been identified. The specifics of the investigator's interaction with operational units of the National Police and other state and private structures, the public, and the media have been clarified.

The problematic aspects of the application of the norms of the Code of Criminal Procedure of Ukraine in criminal proceedings regarding fraud in the real estate sector are analyzed. The issues of organizational and tactical support for conducting individual SRD, NSRD and other procedural measures, as well as the specifics of the appointment of forensic examinations, are considered.

Typical tactical operations in the investigation of real estate fraud are identified, in particular: «Establishment of intent», «Illegal construction», «Compensation of damage», «Fictitious notary», «Black realtor», «Document», «Extraction of electronic data from a mobile device», «Establishment of IP address», «Detention of a fraudster», «Search for fraudsters», «Accomplices», «Establishing signs of organization», «Overcoming resistance», «Illegal benefits for obtaining housing», «Illegal compensation for housing destroyed due to hostilities». Depending on the specifics of each operation, a set of measures is proposed.

Keywords: fraud, real estate, housing, methodology, pre-trial investigation, forensic characteristics, criminal proceedings, investigative (search) actions, NSRD, organization, interaction, forensic tactics, specialist, tactical operations.