

Кузьменко С. С.,
здобувач кафедри криміналістики, судової медицини та психіатрії
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ

ОБСТАНОВКА ВЧИНЕННЯ ШАХРАЙСЬКИХ ПРОЯВІВ ПРИ ІНВЕСТУВАННІ КОШТІВ У БУДІВНИЦТВО НЕРУХОМОСТІ

SITUATION OF FRAUDS MANIFESTATION IN INVESTMENT OF FUNDS IN REAL ESTATE BUILDING

Стаття присвячена дослідженняю поняття обстановки вчинення злочину та порівнянню наукових поглядів щодо її змісту. Обстановка вчинення шахрайства, пов'язаного з інвестуванням у будівництво об'єктів нерухомості, аналізується в розрізі законодавчого регулювання правовідносин у сфері будівництва нерухомості. Розкривається зміст обстановки вчинення злочину даної категорії та визначається її вплив на інші елементи криміналістичної характеристики. Розглядаються окремі фактори та обставини, що впливають на виникнення злочинних проявів у сфері будівництва нерухомості.

Ключові слова: шахрайство, нерухомість, будівництво, законодавче регулювання відносин у сфері будівництва нерухомості, вкладення інвестицій.

Статья посвящена исследованию понятия обстановки совершения преступления и сравнению научных взглядов относительно ее содержания. Обстановка совершения мошенничества, связанного с инвестированием в строительство объектов недвижимости, анализируется в разрезе законодательного регулирования правоотношений в сфере строительства недвижимости. Раскрывается содержание обстановки совершения преступления данной категории и определяется ее влияние на другие элементы криминалистической характеристики. Рассматриваются отдельные факторы и обстоятельства, влияющие на возникновение преступных проявлений в сфере строительства недвижимости.

Ключевые слова: мошенничество, недвижимость, строительство, законодательное регулирование отношений в сфере строительства недвижимости, вложение инвестиций.

The article is devoted to the study of the concept of the situation of the crime and the comparison of scientific views on its content. The situation of fraud involving investing in the construction of real estate objects is analyzed in the context of legislative regulation of legal relations in the field of real estate construction. The content of the crime of this category is revealed and its influence on other elements of forensic characteristics is determined. Some factors and circumstances influencing the occurrence of criminal manifestations in the field of real estate construction are considered.

Key words: fraud, real estate, construction, legislative regulation of relations in the sphere of real estate construction, investment of investments.

З моменту проголошення приватного права власності на об'єкти нерухомості, поряд із цивільно-правовими відносинами, що врегульовані низкою нормативно-правових актів, стали вчинятися різноманітні незаконні дії як на вторинному ринку нерухомості, так і на первинному. Водночас недосконалість законодавства та неадаптованість правоохранних органів в умовах поступового переходу на ринкову модель правовідносин зумовили швидкість поширення правопорушень, у тому числі й пов'язаних із застосуванням обману та зловживання довірою під час вкладення інвестицій у будівництво об'єктів нерухомості з метою набуття права власності в новобудові. Зазвичай розслідування злочинів починається зі сприйняття та вивчення обстановки, дослідження якої дає змогу правоохранцям з'ясувати окремі обставини вчинення правопорушення, зібрати відповідну доказову інформацію, а також висунути слідчі версії.

Аналіз досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми, свідчить, що окремі положення відносно обстановки вчинення злочинів у сфері нерухомості, досліджувалися такими вченими: А.Ф. Волобуєвим, В.І. Гаенком, О.В. Диким, С.В. Князєвим, А.В. Микитчиком, Н.В. Павловою, Т.А. Пазинич, І.М. Поповою, В.Ю. Шепітьком, С.С. Чернявським та іншими

дослідниками. Проте проблема обстановки вчинення шахрайства, пов'язаного із вкладенням інвестицій у будівництво об'єктів нерухомості, в криміналістиці є малодослідженою, і деякі її аспекти потребують додаткового висвітлення у зв'язку з постійними змінами у правовому полі.

Метою статті є вирішення дискусійних питань, пов'язаних із визначенням поняття «обстановка вчинення злочину», а також з'ясування обстановки вчинення шахрайства, пов'язаного з інвестуванням у будівництво об'єктів нерухомості, та розкриття її змісту.

Відомо, що обстановка вчинення злочину є об'єктом вивчення низки галузей знань (кримінальне право, кримінологія, криміналістика). Аналізуючи наукові погляди щодо поняття обстановки вчинення злочину, можна сказати, що поняття «обстановка вчинення злочину» в криміналістиці здебільшого характеризується через велику кількість взаємодіючих обставин, факторів, процесів та умов, в яких відбуваються як підготовчі дії, так і безпосередні дії із вчинення злочину [1, с. 39].

У контексті формування погляду щодо обстановки вчинення шахрайства у сфері інвестування в будівництво нерухомості, звернемо увагу на позицію І.М. Попової, яка звертає увагу на той факт,

що у криміналістичній методиці під час формування компонентів обстановки вчинення злочинів, пов’язаних із шахрайством у фінансовій сфері, вказуються законодавчі акти регулятивного характеру, що закладають основи економічних відносин та утворюють галузеве законодавство [2, с. 60].

Такий підхід імпонує, оскільки, окрім традиційних елементів змістової частини обстановки вчинення злочину (часу, місця, умов та ін.), актуальнує потреба і в науковому вивчені об’єктивної обстановки, що склалася в будівництві нерухомості, враховуючи правовий режим функціонування правовідносин у цій сфері та його вплив на визначення предмету злочинного посягання, обрання способу вчинення злочину, внаслідок якого утворюються певні сліди, вибір жертви злочинного посягання тощо.

Без ґрунтовного аналізу особливостей розвитку будівельної сфери, правових, організаційних та інших чинників, що призводять до тінізації будівельних відносин та сприяють підвищенню рівня криміногенної обстановки в цій сфері, неможливо з’ясувати та усунути наявні недоліки [3, с. 17]. Неможливо й сформувати криміналістичну характеристику та розробити методику розслідування шахрайства у сфері будівництва в цілому.

А.П. Запотоцький визначає, що обстановкою вчинення злочину у сфері будівництва є місце, умови, визначені процесом будівництва, системою обліку та звітності, порядком збереження і рухом коштів і матеріальних цінностей, документообігом, часом та іншими факторами об’єктивних і суб’єктивних умов, в яких діють суб’єкти злочину. Таку позицію він пояснює тим, що на вибір способу досягнення кінцевого результату впливає обстановка вчинення шахрайства на будівництві, що складається із двох умов: об’єктивних та суб’єктивних. Об’єктивні умови передбачають особливості правового регулювання будівельної діяльності, стан будівництва, особливості технологічного процесу здійснення будівельних робіт та його етапів, стан документообігу та правозастосованої практики та ін. Серед суб’єктивних виділяються особистісні якості всіх причетних до шахрайських дій осіб: керівників, їхніх підлеглих, матеріально відповідальних осіб, працівників правоохоронних органів, а також правоохоронців, що забезпечують охорону будівельного об’єкту [4, с. 120–121].

Спираючись на це, констатуємо, що розроблення методики розслідування шахрайств, пов’язаних з інвестуванням коштів у будівництво об’єктів нерухомості, потребує насамперед вивчення особливостей правового режиму тієї галузі правовідносин, де вони вчиняються, а саме галузі будівництва нерухомості.

У сучасних умовах у зв’язку з кризовим станом, великим навантаженням бюджетної системи, значною тінізацією економіки все менше житла будується за рахунок бюджетних коштів. Помітною є тенденція збільшення обсягів фінансування будівництва за рахунок залучення коштів приватних інвесторів. Такими інвесторами, як правило, є громадяни, які безпосередньо заінтересовані в резуль-

татах будівництва [5, с. 211]. За статистикою, в Україні близько 60% житла будується за рахунок коштів населення, до 5% – за рахунок бюджетних коштів, близько 1,5% – кредити банків, решта – це кошти підприємств різних форм власності [6, с. 57].

З огляду на наведені статистичні дані спостерігається тенденція розвитку сектору будівництва нерухомості завдяки інвестиціям фізичних (60%) та юридичних (33,5%) осіб. В Законі України «Про інвестиційну діяльність» під інвестиціями розуміються всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об’єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (доход) та/або досягається соціальний та екологічний ефект [7].

Загалом, будівництво є одним із тих критеріїв, який свідчить про стабільність та економічний розвиток країни, а доступність об’єктів будівництва, особливо його житлового фонду – гарантією соціального захисту громадян. Проте, як зауважує В.О. Ромасько, незважаючи на суспільно-економічну значущість та важливість будівництва в життєдіяльності держави, в цій сфері існує багато проблем, які потребують невідкладного вирішення і сприяють учиненню зловживань. Серед них, зокрема: недодержання державних стандартів, норм і правил під час проектування і будівництва; самовільне будівництво, яке носить масовий та стихійний характер; недодержання екологічних вимог під час проектування, розміщення, будівництва, реконструкції та прийняття в експлуатацію об’єктів чи споруд; корумпованість у цій сфері, а подекуди й шахрайство, жертвами якого стають сотні тисячі громадян, які сам на сам залишаються зі своїми проблемами [8, с. 3].

Характеризуючи обстановку у сфері будівництва об’єктів нерухомого майна та фактори, які можуть впливати на рівень зловживань у цій сфері, зауважимо, що інвестування будівництва об’єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов’язань за якими здійснюється шляхом передачі об’єкта (частини об’єкта) житлового будівництва [7].

Загалом, придбання об’єкту нерухомості в новобудові та інвестування на стадії нульового циклу будівництва містить у собі складний механізм, що має низку юридичних особливостей.

Донедавна фінансування нового будівництва було можливим за трьома способами: через інвестиційний договір із забудовником, цільові житлові облігації та участь у фонді фінансування будівництва (ФФБ). При цьому ФФБ були найменш популярним механізмом серед забудовників, проте найбільш безпечним для інвестора. Однак внесені (після суспільного резонансу стосовно дій деяких забудовників у 2005–2006 роках) зміни до Законів України «Про інвестиційну діяльність» та «Про фінансово-

кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», якими були запроваджені жорсткі вимоги до інвесторів та забудовників щодо будівництва житла та визначені загальні принципи, правові та організаційні засади заолучення банками та іншими фінансовими установами грошових коштів фізичних та юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла й особливості управління цими коштами, стали для забудовників серйозною перешкодою на шляху заолучення коштів населення. Змінами передбачено, що інвестування та фінансування житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, може здійснюватися тільки такими механізмами: фонди фінансування будівництва (ФФБ); випуск безпроцентних (цільових) облігацій; інститути спільнотного інвестування (ІСІ); фонди операцій з нерухомістю (ФОН); недержавні пенсійні фонди (НПФ) [9].

Втім, окрім вказаних механізмів інвестування, суттєвим джерелом інвестицій у будівництво житла на нинішній день фахівці вважають іпотечні кредити комерційних банків довірителям ФФБ під заставу житла, яке будеться [10, с. 115]. Проте слід сказати, що рівень фінансування та контролю у сфері іпотечного кредитування на достатньому рівні не забезпечує належної безпеки майбутнім набувачам прав на об'єкти нерухомості, що будується.

Здійснюючи кримінологічний аналіз шахрайства у сфері інвестування будівництва житла, О.М. Юрченко дійшов висновку, що кількість шахрайств у сфері іпотечного кредитування, зокрема житлового будівництва багатоквартирних будинків, залишається достатньо високою. У цьому контексті він слушно зауважує, що для юридичної науки залишається актуальним питання удосконалення законодавства у сфері захисту прав інвесторів під час інвестування в будівництво житла і наполягає, що тільки шляхом визначення конкретних механізмів контролю інвестора за діями забудовника можна буде більш ефективно захистити права інвесторів під час будівництва житла, що, звісно, сприятиме зменшенню кількості випадків шахрайства [11, с. 220].

На сьогоднішній день придбання нерухомості шляхом участі у Фонді фінансування будівництва залишається одним із найнадійніших способів придбання нерухомості на первинному ринку. Він полягає в тому, що інвестор сплачує внески до Фонду фінансування будівництва, який фактично є банківським рахунком зі спеціальним статусом. Управляє фондом спеціальна фінансова організація (управитель), яка з його коштів оплачує роботи забудовника зі зведення багатоквартирного будинку. Після введення будинку в експлуатацію за інвесторами реєструється право власності на об'єкти нерухомості. При цьому забудовник сплачує податки із суми отриманої винагороди за фактично виконані роботи.

Продаж житла за цільові облігації є також одним із популярних способів, за допомогою якого можна купити квартиру в забудовника. Власники житлових облігацій є інвесторами і фінансують будівництво

об'єктів житлового будівництва через інститути спільнотного інвестування. Тобто замовник виконує замовлення не за свій рахунок, а за рахунок власників облігацій і виконання зобов'язань за облігаціями, що забезпечуються передачею у власність об'єкта нерухомості [12].

З огляду на це можна стверджувати, що особа, яка має намір придбати нерухомість у новобудові, може обрати будь-який варіант інвестування (вкладення коштів). Порівняння механізмів такого інвестування свідчить про те, що кожен із них має як позитивні, так і негативні сторони.

У традиційному варіанті поняття «обстановка» тісно співвідноситься з поняттям події, місцем та часом злочину, які певним чином пов'язані з виникненням слідів на об'єктах і предметах [13].

Втім, як справедливо зауважує В.Д. Ларичев, деякі спроби шахрайства можуть реалізовуватися в декількох місяцях, не пов'язаних між собою. Мова може йти й про територіальне поширення якого-небудь виду шахрайства. Шахраї можуть створювати «спеціальні фірми», в яких здійснюється збирання грошей від громадян, і продовжувати злочинні дії вже в іншому місці [14].

У цьому контексті слід сказати, що шахрайство є специфічним злочином, що істотно відрізняється від інших злочинів проти власності, де місце і час відносно визначені. У випадку шахрайства обманні дії можуть розпочатися в одному місці, а закінчитися в іншому. Підтвердженням цього є дослідження, де розглядалися питання щодо шахрайства у сфері нерухомості, та були спроби визначити місце та час вчинення злочинів даної категорії.

Так, О.В. Шаров, досліджуючи шахрайство у сфері обігу житла, заявляє, що такий злочин, як правило, має кілька місць вчинення, а за часом воно «розмито». Іншими словами, шахрайство у сфері обігу житла складається з низки дій, які відбуваються в різних місцях і мають деяку протяжність у часі. Кожна із вчинюваних злочинцем дій становить послідовність, результатом якої буде досягнення злочинного наміру [15].

На тривалому характері дій із вчинення шахрайства у сфері приватного житла наголошує Н.В. Павлова. На її думку, шахрайство, пов'язане з відчуженням приватного житла, починається зі збирання документів, необхідних для здійснення правочину, а закінчується з моменту державної реєстрації права власності на нього, оскільки, відповідно до Цивільного кодексу України, право власності на нерухомість виникає, переходить, припиняється з моменту його державної реєстрації (ст. ст. 182, 657 ЦК України). Тільки після отримання правомочності з володіння, користування та розпорядження житлом шахраї припиняють свої злочинні дії [16, с. 36–37].

Слід констатувати, що у вказаних випадках йдеться в основному про шахрайство на вторинному ринку житла, механізм вчинення якого має іншу специфіку, що певною мірою відрізняється від здійснення варіантів шахрайських дій на первинному ринку нерухомості. Зокрема, в разі вчинення шах-

райства на вторинному ринку кінцевим результатом найчастіше є заволодіння правом на житло, що виражається в нотаріальному посвідченні, державній реєстрації такого права та отриманні певного документа, який посвідчує право з володіння, користування та розпорядження.

Специфіка вчинення шахрайства на первинному ринку нерухомості проявляється у заволодінні коштами, призначеними для будівництва об'єктів нерухомого майна, за умови, якщо шахраї заздалегідь не мали намір здійснювати певні зобов'язання. Той факт, що зобов'язання не виконані і заздалегідь не планувалися до виконання, може стати відомим потерпілому через достатньо тривалий час, особливо якщо наявною була видимість будівництва обіцянних об'єктів.

У цьому контексті А.П. Запотоцький звертає увагу, що злочинні дії щодо заволодіння грошовими коштами у сфері будівництва також не завжди мають чітко окреслені межі місця вчинення злочину, а інколи місце вчинення злочину не може бути встановлено. Як він пояснює, юридична адреса більшості будівельних організацій і підприємств, де вчинялися злочини щодо завладнення грошовими коштами, не відповідає фактичному місцю перебування, що зумовлено їхнім прагненням приховати сліди злочинної діяльності. З огляду на це місцем учинення злочину він пропонує вважати фактичну адресу, тобто місце безпосередньої реалізації будівельної діяльності або розташування окремих підрозділів (виконавчого органу, юридичного відділу, бухгалтерії тощо) [4, с. 123].

О.Л. Мусієнко пропонує такими місцями вважати місця складання та одержання документів, пов'язаних з обігом нерухомості, які можна розглядати як з топографічної чи географічної точки зору, так і з погляду призначення приміщення. У зв'язку з цим місцями вчинення злочину є місця розташування органів нотаріату, органів державної реєстрації прав на нерухоме майно тощо. Місцями вчинення шахрайства справедливо вважати як робочі місця тих чи інших осіб, так і інші місця, де могли відбуватися певні дії. Свою позицію вчений пояснює тим, що під час розслідування шахрайства місце вчинення злочину та місце події не завжди становлять єдиний комплекс. Місце злочину одне – це місце вчинення шахрайства, а місце події, пов'язаних із цією подією, може бути декілька: місце виготовлення підроблених документів, місце транспортування вилучених матеріальних цінностей тощо [13].

Аналіз слідчо-судової практики показав, що шахрайства, пов'язані з інвестуванням грошових коштів у будівництво об'єктів нерухомості, не мають чітко вираженого місця злочину. Вони ще більше «розмиті» в часі та просторі, ніж інші види злочинів даної категорії та охоплюють численну безліч об'єктів, які виступають місцями події (будівельні майданчики, органи, які видавали дозволи та посвідчували певні документи, банківські установи, органи, що завідували фінансовими потоками від інвесторів, тощо).

У географічному розумінні в основному такий вид шахрайства вчиняється у великих містах, переважно в обласних центрах (92% випадків). Цей факт пояснюється активним будівництвом та залученням фінансових потоків у розвиток саме великих міст. Лише у 8% випадків шахрайство вчинялося в невеликих містах та сільській місцевості і в основному стосувалося малоповерхового будівництва.

Теж саме можна сказати про час вчинення шахрайства, пов'язаного з інвестуванням грошових коштів у будівництво об'єктів нерухомості, який неможливо встановити конкретно і точно. Про це свідчить й аналіз вивчених кримінальних справ (проводжень) даної категорії, який показав, що в більшості випадків у фабулі зазначався часовий період, який обчислювався не годинами, а днями (наприклад, у період часу з... по...). Іноді зустрічалося таке формулювання, як «блільш точний час у ході досудового розслідування не встановлено».

Виходячи з цього, якщо у справах щодо шахрайства, пов'язаного з інвестуванням грошових коштів у будівництво об'єктів нерухомості, конкретний час установити складно, важливо встановити хронологію подій та часовий період, протягом якого відбувалися дії з підготовки, вчинення та приховування злочину.

Таким чином, можна зробити висновок, що сфера будівництва нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком її складників та недосконалістю законодавчої бази. Вказане свідчить про складний багатостапний механізм фінансування та будівництва об'єктів нерухомості в Україні із залученням великої кількості осіб та проходженням ряду процедур, пов'язаних із підготовкою та перевіркою документації та отриманням відповідних дозволів. Специфіка обстановки вчинення шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво нерухомості, полягає й у тривалому характері злочинних дій, розмитості часових меж та наявності великої кількості місць вчинення злочину даної категорії.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Яблоков Н.П. Исследование обстоятельств преступных нарушений правил безопасности труда. М.: 1980. 320 с.
2. Попова І.М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09; МВС України, Нац. акад. внутр. справ. К., 2011. 250 с.
3. Чернишов Г.М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Одеса, 2016. 255 с.
4. Запотоцький А.П. Особливості обстановки вчинення злочинів проти власності у сфері будівництва. Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ. 2016. № 3 (100). С. 117–128.
5. Чернишов Г.М. Особливості детермінації шахрайства у сфері фінансування будівництва житла. Науковий вісник Херсонського державного університету Серія «Юридичні науки». 2014. Випуск 6–1. Том 3. С. 209–212.
6. Вознюк М.А., Садов'як М.С. Сучасні особливості інвестування сфері житлового будівництва. SOCIO-ECONOMIC PROBLEMS OF THE MODERN PERIOD OF UKRAINE. 2016. Випуск 2 (118). С. 57–60.

7. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-ХII. Відомості Верховної Ради України. 1991. № 47. Ст. 646.
8. Ромасько В.О. Державний контроль у сфері будівництва: адміністративно-правові засад: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07; ХНУВС. Харків., 2010.
9. Фаріон Д.О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні. Ефективна економіка. 2010. № 11. URL: http://www.economy.nauka.com.ua/images/top_flashka.jpg
10. Шевчук Т.В. Обґрунтування вибору надійних механізмів фінансування житлового будівництва та ефективності їхньої діяльності. Вісник університету банківської справи Національного банку України. 2013. № 3 (18). С. 113–117.
11. Юрченко О.М. Попередження шахрайства у сфері інвестування будівництва житла. Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). 2013. № 3 (спец. вип.). С. 129–136. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/boz_2013
12. Василенко Ю. Купівля квартир у новобудові: які податки платить забудовник і покупець: URL: <https://100realty.ua/uk/>
13. Мусієнко О.Л. Теоретичні засади розслідування шахрайств в сучасних умовах: монографія; за ред. В.Ю. Шепітька. Харків: Право, 2009. 168 с.
14. Ларичев В.Д. Мошенничество в сфере страхования. Предупреждение, выявление, расследование. М.: ФБК-ПРЕСС, 1998. 160 с.
15. Шаров А.В. Расследование мошенничества в сфере оборота жилища. М.: Юрлитинформ, 2005. 208 с.
16. Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09; Харк. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2007. 21 с.