

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
«ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»

ДИКИЙ ОЛЕГ ВІКТОРОВИЧ

УДК 34.9:(343.72:332.7)(477)

КРИМІНОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ВИВЧЕННЯ
І ПОПЕРЕДЖЕННЯ ЗЛОЧИНІВ У СФЕРІ ОБОРОТУ
ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Спеціальність 12.00.08 – кримінальне право та кримінологія;
кримінально-виконавче право

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Одеса – 2015

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі кримінології та кримінально-виконавчого права Національного університету «Одеська юридична академія» Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент Національної академії
правових наук України,
заслужений діяч науки і техніки України
ДРЬОМІН Віктор Миколайович,
Національний університет «Одеська юридична академія»,
завідувач кафедри кримінології
та кримінально-виконавчого права

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, доктор теології, професор,
член-кореспондент Національної академії
правових наук України,
заслужений діяч науки і техніки України
СТРЕЛЬЦОВ Євген Львович,
Південний регіональний центр
Національної академії правових наук України,
вчений секретар;

кандидат юридичних наук, доцент
НЕЖУРБИДА Сергій Ігорович,
Чернівецький національний університет
імені Юрія Федьковича,
в.о. завідувача кафедри кримінального права
і криміналістики

Захист відбудеться «__» _____ 2015 р. о __ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 41.086.03 Національного університету «Одеська юридична академія» за адресою: 65009, м. Одеса, Фонтанська дорога, 23.

З дисертацією можна ознайомитись у науковій бібліотеці Національного університету «Одеська юридична академія» за адресою: м. Одеса, вул. Піонерська, 2.

Автореферат розісланий «__» _____ 2015 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради



Г. І. Чанишева

Підписано до друку 20.04.2015 р. Формат 60х90/16.
Ум.-друк. арк. 0,9. Тираж 100 прим. Зам. № 1504-2а.

Видано і віддруковано у ПП «Фенікс»
(Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 1044 від 17.09.02).
м. Одеса, 65009, вул. Зоопаркова, 25. Тел. (048) 7777-591.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Процес формування та розвитку ринку житлової нерухомості в Україні відбувається в складних умовах багатоаспектних правових, економічних та політичних реформ, що, як правило, не сприяє у цілому стабільності суспільних відносин, у тому числі у сфері ринку житла. Недосконалість та незбалансованість чинного законодавства, відсутність системи та координації у роботі державних органів, недосвідченість учасників правовідносин є факторами, що сприяють стрімкій криміналізації сфери обігу житла в Україні. Замість легального, системного, цивілізованого ринку житла виникло явище, яке може бути охарактеризовано як «оборот житлової нерухомості» з ознаками кримінальної діяльності.

Значна кількість поодиноких злочинів та системна злочинна діяльність утворили окремий вид злочинності у сфері обороту житлової нерухомості. Особливої уваги заслуговує тенденція щодо формування та збільшення кількості організованих груп та злочинних організацій, які діють у сфері незаконного обороту житлової нерухомості, що свідчить про перехід злочинності з площини простої групової в системну організовану форму. Такі якісні зміни відбуваються в процесі організації цілеспрямованої злочинної діяльності, яка полягає у систематичному вчиненні злочинних посягань на об'єкти житлової нерухомості для отримання у короткі строки надприбутків. Ще одним фактором такої організаційної зміни її структури є стійкі тенденції до розширення, тобто включення нових учасників, які мають спеціальні знання, займають посади у державних органах. Суб'єктами таких злочинів часто виступають працівники ріелторських компаній та приватні ріелтори. Нерідко співучасниками є посадові особи органів державної влади, нотаріуси. Злочинна діяльність починає набирати ознаки підприємницької діяльності, що існує поряд з легальною та переходить на якісно новий рівень небезпеки для суспільства та економіки загалом. Фактично у вказаній сфері функціонує «кримінальний бізнес».

Вказане обумовлює теоретичну та практичну значущість дослідження.

Теоретичним підґрунтям дослідження злочинності в сфері обороту житлової нерухомості стали дослідження, які проводили такі фахівці з кримінального права, кримінології, криміналістики та цивільного права, як Ю.П. Аленін, П.П. Андрушко, В.І. Антипова, Л.І. Аркуша, В.Д. Басай, В.Д. Берназ, В.С. Батиргарєєва, Ю.В. Баулін, А.М. Бойко, В.І. Борисов, В.В. Василевич, В.В. Голіна, Б.М. Головкін, В.О. Глушков, О.М. Гришко, Н.О. Гуторова, І.М. Даньшин, О.М. Джужа, О.В. Дзера, В.М. Дрьомін, С.В. Дьоменко, А.П. Закалюк, А.Ф. Зелінський, О.Г. Кальман, О.С. Кізлова, Н.І. Клименко, О.В. Козаченко, М.Г. Колодяжний, О.М. Костенко, О.В. Кравченко, Н.С. Кузнєцова, О.Г. Кулик, С.Я. Лихова, О.М. Литвак, О.М. Литвинов, Є.В. Лашук, О.В. Лисодєд, П.П. Михайленко, Р.М. Мінченко,

Є.О. Мічурін, В.І. Осадчий, В.І. Полубінський, К.Л. Попов, В.М. Попович, С.І. Нежурбіда, О.В. Смаглюк, Є.Л. Стрельцов, В.Я. Тацій, В.В. Тіщенко, В.О. Туляков, П.Л. Фріс, Є.О. Харитонов, О.І. Харитонова, В.І. Шақун, Р.Б. Шишка та інші.

Вивченню криміналістичних особливостей розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла, присвячене дисертаційне дослідження Н.В. Павлової (2007 р.). Кримінологічні питання шахрайства з нерухомим майном досліджував А.В. Микитчик (2008 р.).

Безсумнівно, вказані роботи мають наукову цінність, однак, враховуючи специфіку досліджень, вони не висвітлюють велику кількість питань, пов'язаних із детермінацією та попередженням злочинності у вказаній сфері.

Зарубіжні автори також приділяли увагу дослідженню злочинності у сфері обороту житлової нерухомості (В.М. Антонов, С.Ю. Арзуманов, Є.В. Белов, В.Л. Волков, І.В. Жеребчиков, С.Б. Іващенко, М.А. Капустюк, Т.А. Огарь, Д.Н. Черномазов).

Таким чином, незважаючи на складну ситуацію, яка склалася у сфері запобігання вказаному виду злочинності, в Україні відсутнє комплексне кримінологічне дослідження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження ґрунтується на положеннях пункту 1 статті 3 Закону України «Про пріоритетні напрями розвитку науки і техніки», указу Президента України «Про затвердження Концепції державної політики у сфері боротьби з організованою злочинністю» від 21.10.2011 р. №1000/2011, Національної антикорупційної стратегії на 2011–2015 роки. Робота виконана в межах плану наукових досліджень кафедри кримінології та кримінально-виконавчого права Національного університету «Одеська юридична академія» «Кримінологічні, пенітенціарні та кримінально-правові заходи забезпечення сталого розвитку суспільства» на 2011–2015 рр., як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» на тему «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку української державності та права» (державний реєстраційний номер 0110U000671).

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційного дослідження є кримінологічна характеристика злочинів, що вчиняються в сфері обороту житлової нерухомості, та розробка на підставі цього заходів попередження злочинності у вказаній сфері.

Для досягнення зазначеної мети було поставлено та вирішено такі завдання:

визначити зміст правової категорії «житлова нерухомість» на підставі наукових положень та сучасного законодавства;

з'ясувати предмет злочинів у сфері обороту житлової нерухомості;

дослідити злочинність у сфері обороту житлової нерухомості з позицій системного аналізу;

розглянути систему показників злочинності у сфері обороту житлової нерухомості;

здійснити характеристику осіб, які вчинили злочини у сфері обороту житлової нерухомості;

встановити та вивчити особистість потерпілих осіб від злочинів у сфері обороту житлової нерухомості;

виявити та систематизувати детермінанти злочинності у сфері обороту житлової нерухомості;

дослідити характерні способи вчинення злочинів у сфері обороту житлової нерухомості;

окреслити загальносоціальні заходи попередження злочинності у сфері обороту житлової нерухомості;

розробити пропозиції щодо удосконалення заходів попередження злочинності у сфері обороту житлової нерухомості на спеціально-кримінологічному рівні;

запропонувати заходи віктимологічної профілактики злочинності у сфері обороту житлової нерухомості.

Об'єктом дослідження є система суспільно-правих відносин та соціальні процеси, які виникають у сфері обороту житлової нерухомості в Україні, і які пов'язані з вчиненням та попередженням злочинів у цій сфері.

Предметом дослідження є кримінологічні засади вивчення і попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості в Україні.

Методи дослідження. Методологічною основою дисертації є діалектичний метод пізнання соціальних явищ і процесів, що дозволив розглянути злочинність у сфері обороту житлової нерухомості у розвитку та взаємозв'язку та виявити усталені закономірності і тенденції (п.п. 2.1, 2.4, 2.5). Формально-догматичний метод використовувався для тлумачення окремих положень чинного законодавства України, що регулює відносини в сфері обороту житлової нерухомості (п.п. 1.1, 2.4, 3.3). За допомогою системно-структурного та формально-логічного методів було визначено основні детермінанти криміналізації відносин у сфері обороту житлової нерухомості (п.п. 1.2, 2.4). Історико-правовий метод застосовувався під час проведення порівняльного аналізу окремих положень сучасного законодавства та такого, що втратило чинність (п.п. 1.1, 3.3). За допомогою конкретно-соціологічних методів було проведено вивчення вироків у кримінальних справах (кримінальних провадженнях) за злочини, вчинені в сфері обороту житлової нерухомості. Це сприяло отриманню найбільш повної інформації про досліджуване явище, обґрунтуванню пропозицій і практичних рекомендацій у сфері попередження злочинності в сфері обороту житлової нерухомості, а також дало змогу виявити характерні риси особистості злочинців (п.п. 2.1,

2.2, 2.3, 2.4, 2.5). За допомогою контент-аналізу було проаналізовано наукові дослідження з проблематики теми, офіційні повідомлення у засобах масової інформації та аналітичні матеріали правоохоронних органів (п.п. 2.4, 3.2). За допомогою методу екстраполяції здійснено прогнозування стану злочинності в сфері обороту житлової нерухомості на 2015 – 2016 рр. (п.п. 2.1). Порівняльно-правовий метод застосовано під час аналізу чинного вітчизняного законодавства та законодавства інших країн щодо встановлення відповідальності за заволодіння правом власності на чужу житлову нерухомість (п.п. 1.1, 3.3).

Емпіричну базу дослідження становлять 240 вироків у кримінальних справах (кримінальних провадженнях) під час вчинення шахрайств або вимагання прав власності на об'єкти житлової нерухомості або коштів, отриманих від їх продажу, авансових платежах тощо, що були ухвалені в період з 2004 до 2015 рр. на всій території України. На підставі вивчення 240 вироків у кримінальних справах (кримінальних провадженнях) було проаналізовано 670 епізодів вчинення злочинів та 433 засуджені особи. Обсяги опрацьованого матеріалу свідчать про репрезентативність вибіркового дослідження.

Наукова новизна одержаних результатів. Дисертація є одним із перших комплексних досліджень у кримінологічній науці, яка присвячена кримінологічній характеристиці злочинності в сфері обороту житлової нерухомості та напрямів її попередження.

За результатами проведеної роботи сформульовано нові положення та висновки, а саме:

вперше:

злочинність у сфері обігу житлової нерухомості розглядається як система злочинів, що поділяється на дві підсистеми: злочинність у сфері оренди житла та злочинність під час посягання на право власності на об'єкти житлової нерухомості у разі укладення інших видів цивільно-правових угод (наприклад, купівля-продаж, міна, дарування тощо);

аргументується, що злочини в сфері обороту житлової нерухомості можуть бути вчинені в двох самостійних формах: заволодіння чужим майном (авансовими коштами, коштами від продажу майна без посягань на право власності на майно тощо) або придбання права на майно (умисел направлений безпосередньо на заволодіння правом власності на об'єкт житлової нерухомості);

виявлено типові способи вчинення злочинів з диференціацією залежно від цивільно-правових форм регулювання обороту житлової нерухомості. Доведено, що типовий механізм підготовки до вчинення злочинів складається із чотирьох основних елементів: розробка плану дій, підшукування об'єктів житлової нерухомості або потенційних жертв, вибір засобів впливу на потерпілих, підбір співучасників. Виявлено логічну послідовність дій під час

підготовки до вчинення злочину, можна стверджувати, що в усіх випадках особи вчиняли спочатку основні дії, а тільки після них факультативні;

на підставі вивчення соціально-рольових функцій осіб, які є учасниками відповідних правовідносин виявлено категорії (групи) осіб, які вчиняють злочини в сфері обороту житлової нерухомості: 1) особи, які безпосередньо професійно здійснюють діяльність у сфері обігу житлової нерухомості; 2) особи, які опосередковано професійно здійснюють діяльність у сфері обігу житлової нерухомості; 3) власники об'єкту житлової нерухомості або особа, яка на законних підставах користується об'єктом житлової нерухомості; 4) інші особи, які мають доступ до інформації щодо обороту житлової нерухомості;

з урахуванням практики застосування судами кримінального законодавства та практики кваліфікації злочинів у сфері обороту житлової нерухомості, а також у разі призначення покарання за вказані дії запропоновано доповнити Розділ VI «Злочини проти власності» Кримінального кодексу України (далі – КК України) окремою статтею, яка б передбачала кримінальну відповідальність за заволодіння правом власності на об'єкти житлової нерухомості;

відображено специфіку заходів щодо попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості, на підставі яких внесено пропозиції стосовно вдосконалення діяльності суб'єктів попередження злочинів та правового регулювання обороту житлової нерухомості в Україні;

удосконалено:

класифікацію злочинів у сфері обороту житлової нерухомості. Так, залежно від мети виділено дві групи: основні, які спрямовані на реалізацію злочинного наміру, тобто заволодіння коштами, житловою нерухомістю, або придбання права на вказане майно (до цієї групи безпосередньо відносяться шахрайство та вимагання); супутні злочини, що пов'язані з вчиненням основного злочину і, як правило, спрямовані на полегшення його вчинення або спрямовані на приховування наслідків злочинних дій (підробка документів, нанесення тілесних ушкоджень, корупційні правопорушення тощо);

теоретичні положення щодо системи детермінант сучасної злочинності, на підставі аналізу яких виділені соціально-економічні, соціально-виховні, організаційні (інституційні) та правові фактори злочинності в сфері обороту житлової нерухомості;

пропозиції щодо необхідності нормативного регулювання інституту представництва, який у сфері обороту житлової нерухомості представлений окремими ріелторами, а також агентствами нерухомості;

наукові погляди щодо системи факторів, які впливають на рівень віктимності потенційних жертв злочинів у сфері обороту житлової нерухомості. До них віднесено: правову неосвіченість, значні борги за комунальними платежами, бажання потерпілих змінити місце проживання

та інші матеріальні проблеми (наприклад, заборгованість за кредитами або іншими зобов'язаннями потерпілого тощо), фізичні, лінгвістичні або інші вади, що не виключають дієздатність, відсутність близьких родичів за місцем проживання потерпілого тощо;

класифікацію жертв злочинів у сфері обороту житлової нерухомості на підставі соціального становища, віку, способу життя, професійної діяльності, який підвищує їх рівень віктимності; виділено так звану «групу ризику», до якої віднесено: 1) особи, які зловживають спиртним; 2) особи похилого віку; 3) особи, які не проживають за місцем знаходження об'єкта житлової нерухомості;

набуло подальшого розвитку:

наукові положення щодо визнання права на майно як самостійного предмета шахрайства та вимагання;

пропозиції щодо створення державної системи допомоги жертвам злочинів у сфері обороту житлової нерухомості в Україні, яка включала б правову, матеріальну та психологічну допомогу потерпілим;

пропозиції щодо підвищення правової освіченості учасників відносин у сфері обороту житлової нерухомості та механізми її реалізації, що включало б здійснення загального інформування населення про способи укладення цивільно-правових договорів у сфері обороту житлової нерухомості, найбільш поширені способи вчинення злочинів у вказаній сфері, порядок звернення до правоохоронних органів за захистом, відповідальність за порушення законодавства, способи забезпечення виконання зобов'язань, а також про дії потенційної жертви для недопущення або припинення вчинення щодо неї злочину.

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що висвітлені в роботі положення та рекомендації можуть використовуватися у:

науково-дослідницькій роботі – з метою подальшого вивчення злочинності в сфері обороту житлової нерухомості та удосконалення механізмів її попередження;

правотворчості та правозастосуванні – для розробки державних програм попередження злочинності, удосконалення нормативно-правової бази, що регулює відносини в сфері обороту житла та покликана захищати законні права та інтереси суб'єктів цих відносин, для модернізації системи контролюючих та правоохоронних органів щодо більш повного обліку злочинів у вказаній сфері та підвищення ефективності їх діяльності, для усунення факторів детермінації злочинності в сфері обороту житлової нерухомості;

навчальному процесі – при викладанні навчальної дисципліни «Кримінологія», розробці методичних рекомендацій та навчальних посібників із зазначеної дисципліни.

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення дисертаційного дослідження доповідалися на науково-практичних

конференціях, а саме: Міжнародній науковій конференції професорсько-викладацького складу «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 20-21 квітня 2012 р.); Міжнародній науковій конференції «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку державності і права» (м. Одеса, 30 листопада 2012 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання реалізації чинних національних та міжнародних нормативно-правових актів» (м. Одеса, 16-17 березня 2012 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих учених та здобувачів «Юридична осінь 2013 року» (м. Харків, 14 листопада 2013 р.); Міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій ювілею академіка С.В. Ківалова «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 16-17 травня 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми боротьби зі злочинністю і підготовки кадрів для правоохоронних органів» (м. Мінськ, 3 квітня 2015 р.).

Результати дисертаційного дослідження впроваджено у навчальний процес під час викладання курсу «Кримінологія» (акт впровадження від 15 грудня 2014 року).

Публікації. Основні результати дисертаційного дослідження викладені у дванадцяти публікаціях, п'ять з яких – наукові статті, опубліковані у фахових виданнях, перелік яких затверджено МОН України, дві – наукові статті у зарубіжних періодичних виданнях.

Структура дисертації обумовлена її метою та поставленими завданнями і складається зі вступу, трьох розділів, які містять десять підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг дисертації становить 237 сторінок, з них основного тексту 191 сторінка, список використаних джерел займає 25 сторінок (227 найменувань), додатки – 21 сторінку.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ

У **Вступі** викладено актуальність теми дослідження, зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, визначено мету, завдання, об'єкт, предмет та методи дослідження, емпіричну базу, охарактеризовано наукову новизну, розкрито практичне значення одержаних результатів, наведено інформацію про їх апробацію, а також публікації та структуру дисертації.

Перший розділ «Загальна характеристика правового регулювання інституту житлової нерухомості в Україні та системи злочинів у сфері обороту житлової нерухомості» складається з двох підрозділів, які присвячені методологічним основам кримінологічного дослідження сфери обороту житлової нерухомості в Україні.

У **підрозділі 1.1. «Житлова нерухомість як правова категорія і предмет злочинних посягань»** досліджується правова природа житлової нерухомості.

Обґрунтовано, що оборот житлової нерухомості – це складна система відносин, що виникають між суб'єктами у разі укладення різних цивільно-правових договорів, де предметами угоди виступають об'єкти житлової нерухомості, які віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду.

На підставі аналізу чинного законодавства та результатів наукових досліджень розкривається значення категорії «житлова нерухомість».

Як самостійний предмет шахрайства та вимагання необхідно виділяти право на майно поряд із власне майном. Сама ж нематеріальна природа такого предмета злочину не суперечить основному призначенню предмета злочину – служити орієнтиром у встановленні об'єкта злочину.

У підрозділі 1.2. «Система злочинів у сфері обороту житлової нерухомості та їх класифікація» обґрунтовується, що злочинність у сфері обороту житлової нерухомості варто розглядати як певну систему. Злочинність у сфері обороту житлової нерухомості розглядається як підсистема більш широкої системи (злочинність). Остання є підсистемою вищої по відношенню до неї, більш широкої системи – соціальної системи суспільства. Злочинність в сфері обігу житлової нерухомості володіє цілісністю взаємопов'язаних елементів, що її утворюють.

Значна кількість поодиноких злочинів та системна злочинна діяльність утворюють окремих вид злочинності в сфері обороту житлової нерухомості, яка впливає на інші види злочинів, що нею і породжуються, а також на найбільш важливі сфери життя суспільства. Як певна система, злочинність у сфері обігу житлової нерухомості поділяється на дві підсистеми: злочинність у сфері оренди житла та злочинність при посяганні на право власності на об'єкти житлової нерухомості у разі укладення інших видів цивільно-правових угод (наприклад, купівля-продаж, міна, дарування тощо).

Залежно від мети вчинення злочинів у сфері обороту житлової нерухомості виділено дві групи: основні, які спрямовані на реалізацію злочинного наміру, тобто заволодіння коштами, житловою нерухомістю, або придбання права на вказане майно (до цієї групи безпосередньо відносяться шахрайство та вимагання); супутні злочини, що пов'язані з вчиненням основного злочину і, як правило, спрямовані на полегшення його вчинення або на приховування наслідків злочинних дій (корупційні правопорушення, підробка документів, насильницькі злочини тощо). Доводиться, залежно від предмету посягання злочини в сфері обороту житлової нерухомості поділяються на такі групи: спрямовані на заволодіння коштами потерпілих; спрямовані на заволодіння правом власності на об'єкт житлової нерухомості.

Другий розділ «Кримінологічна характеристика злочинності в сфері обороту житлової нерухомості та особливості її детермінації» містить п'ять підрозділів та присвячений дослідженню стану злочинності в сфері обороту житлової нерухомості; характеристиці осіб, які вчинили злочини, та

потерпілих у вказаній сфері; детермінантам цього виду злочинності, а також способам вчинення злочинів у вказаній сфері.

У *підрозділі 2.1. «Сучасний стан злочинності в сфері обороту житлової нерухомості України»* на основі емпіричних даних досліджуються кількісні та якісні показники злочинності в сфері обороту житлової нерухомості в Україні.

Динаміка злочинності в сфері обороту житлової нерухомості має сталу тенденцію до збільшення кількості вчинених злочинів. Було встановлено, що згідно офіційної статистики у 2004 році вчинено 34 злочини, у 2005 – 46, у 2006 – 51, у 2007 – 96, у 2008 – 58, у 2009 – 45, у 2010 – 59, у 2011 – 94, у 2012 – 53, у 2013 – 53, у 2014 – 81. Разом з тим, стрибки її рівня свідчать не тільки про зміни у кримінальній ситуації у сфері обороту житлової нерухомості та ступені ефективності діяльності державних структур щодо попередження цього виду злочинів, а також про недосконалість ведення кримінальної статистики у вказаній сфері. Використовуючи метод екстраполяції та враховуючи соціальні-правові реформи, що почалися в Україні у 2014 році, а також суттєвий спад економіки та матеріального забезпечення населення, встановлено, що рівень злочинності у сфері обороту житлової нерухомості у 2015-2016 рр. збільшиться на 20% у порівнянні з 2014 роком.

Звертається увага на високий рівень латентності злочинності в сфері обороту житлової нерухомості. На підставі емпіричного дослідження доводиться, що рівень злочинності в сфері обороту житлової нерухомості вдвічі перевищує зареєстровану кількість.

Злочинність у сфері обігу житлової нерухомості досить нерівномірно розповсюджена на території України, але загалом повторює тенденції поширеності злочинності загалом. Найбільш криміналізовані східні (22,3%), південні (18,7%), центральні (18,8 %) області та м. Київ (20,7%), менш криміналізовані північні (10,9%) та західні (8,6%) області.

У *підрозділі 2.2. «Кримінологічна характеристика осіб, що вчинили злочини в сфері обороту житлової нерухомості»* досліджуються особистісні характеристики осіб, що вчиняють злочини в сфері обороту житлової нерухомості.

На підставі дослідження вироків у кримінальних справах (кримінальних провадженнях) було встановлено, що розподіл осіб за статевою ознакою відносно рівний: у 40 % злочини вчиняли жінки, у 60% – чоловіки. Характерними для злочинців є достатньо високий рівень інтелекту, вони володіють спеціальними знаннями щодо порядку переходу права власності на об'єкти житлової нерухомості для досягнення злочинного умислу (75 %). У випадках, коли такі знання відсутні, злочинці користуються послугами фахівців у галузі права з питань переходу прав власності на об'єкти житлової нерухомості (25 %).

В сфері обороту житлової нерухомості змінюються тенденції до збільшення рецидиву злочинів (у 2007 р. – 7,5%, у 2014 р. – 39,7 %). Злочини у сфері обороту житлової нерухомості за своїм механізмом реалізації є досить складними, тому вчиняються при співучасті для полегшення його вчинення, а також для пришвидшення досягнення злочинної мети (у 47% при посяганні на право власності на об'єкти житлової нерухомості у разі укладення цивільно-правових угод (крім оренди).

На підставі вивчення соціально-рольових функцій осіб, які є учасниками відповідних правовідносин виявлено категорії (групи) осіб, які вчиняють злочини в сфері обороту житлової нерухомості: 1) особи, які безпосередньо професійно здійснюють діяльність у сфері обігу житлової нерухомості; 2) особи, які опосередковано професійно здійснюють діяльність у сфері обігу житлової нерухомості; 3) власники об'єкту житлової нерухомості або особа, яка на законних підставах користується об'єктом житлової нерухомості; 4) інші особи, які мають доступ до інформації щодо обороту житлової нерухомості.

У *підрозділі 2.3. «Віктимологічна характеристика потерпілих від злочинів у сфері обороту житлової нерухомості»* вивчаються особливості потерпілих від злочинів у сфері обороту житлової нерухомості.

На підставі кримінологічного аналізу злочинності в сфері обороту житлової нерухомості всіх потерпілих поділено на дві групи – жертви корисливих злочинів (97,6%) і корисливо-насильницьких злочинів (2,4%).

Проведено класифікацію жертв злочинів у сфері обороту житлової нерухомості на підставі соціального становища, віку, способу життя, професійної діяльності, що підвищують їх рівень віктимності та виділено так звану «групу ризику» (29,3% від загальної кількості потерпілих), до якої віднесено: 1) особи, які зловживають спиртним; 2) особи похилого віку; 3) особи, які не проживають за місцем знаходження об'єкта житлової нерухомості.

Встановлено, що юридичні особи в сфері обороту житлової нерухомості були потерпілими лише у 15 випадках (4%).

У *підрозділі 2.4. «Особливості детермінації злочинності в сфері обороту житлової нерухомості»* аналізуються детермінанти породження та відтворення злочинності в сфері обороту житлової нерухомості в Україні.

Встановлено, що на злочинність у сфері обігу житлової нерухомості здійснюють вплив такі самі фактори, що й на загальнокримінальну корисливу та економічну злочинність, при цьому акцентується увага на специфічних детермінантах злочинності у вказаній сфері. Сукупність факторів, що детермінують сучасний стан злочинності в сфері обороту житлової нерухомості поділено на такі групи: соціально-економічні, соціально-виховні, організаційні (інституційні) та правові.

Соціально-економічні фактори є визначальними під час дослідження загально-кримінальної корисливої та корисливо-насильницької злочинності,

до яких відноситься злочинність у сфері обороту житлової нерухомості, тому що вони є детермінантами не тільки окремого злочину, а й злочинності у вказаній сфері загалом. До зазначеної групи факторів віднесено високу вартість об'єктів житлової нерухомості (з однієї сторони – це високі прибутки для злочинців, з іншої – складність придбання громадянами власного житла внаслідок низьких доходів), високу вартість послуг приватних ріелторів або агентств нерухомості, високий рівень безробіття тощо.

До соціально-виховних детермінант злочинності в сфері обороту житлової нерухомості віднесено дисфункцію базових соціальних інститутів, які пов'язані з виховною роботою, недоліки у правовому вихованні та юридичну неосвіченість потерпілих щодо порядку укладення договорів стосовно відчуження або придбання об'єктів житлової нерухомості та захисту своїх прав.

Організаційні (інституційні) фактори, що сприяють вчиненню злочинів у сфері обороту нерухомості, пов'язані з прорахунками правоохоронних органів щодо попередження та профілактики злочинності в сфері обороту житлової нерухомості, а також інших органів, що зобов'язані стежити за законністю укладення договорів у сфері обороту житлової нерухомості (Державна реєстраційна служба, органи нотаріату тощо).

До правових факторів злочинності в сфері обороту житлової нерухомості варто віднести: недоліки законодавчого регулювання правового режиму житлової нерухомості; відсутність належного законодавчого закріплення правового статусу ріелторських фірм; недосконалість кримінального та кримінально-процесуального законодавства.

У *підрозділі 2.5. «Кримінологічне значення та характеристика способів вчинення злочинів у сфері обороту житлової нерухомості»* на підставі вивчення вироків у кримінальних справах (кримінальних провадженнях) досліджуються типові способи вчинення злочинів у сфері обороту житлової нерухомості.

При вивченні практики застосування відповідних статей КК України було встановлено, що злочини в сфері обороту житлової нерухомості вчиняються у формах, передбачених у статтях 189 КК України (вимагання) та 190 КК України (шахрайство), а також за допомогою злочинів, що носять допоміжний характер.

Проведено типологізацію способів вчинення злочинів у сфері обороту житлової нерухомості на підставі дій, які вчиняють винні особи, а також ситуації, що впливає на вибір способу поведінки злочинців. Зазначається, що в сфері обороту житлової нерухомості способи обману зумовлені конкретною життєвою ситуацією та моральною та ціннісною орієнтацією злочинця.

Шахрайство може бути вчинено в двох самостійних формах: заволодіння чужим майном або придбання права на нього. Перший випадок характерний, коли умисел злочинців направлений на заволодіння коштами від продажу

майна без посягань на право власності на це майно (77,2%). В другому випадку злочинці навпаки спонукають жертву передати їм права на майно (22,8%). Заволодіння правом на майно вчиняється здебільшого під час укладення різних видів договорів: купівлі-продажу, дарування, оренди тощо.

На відміну від шахрайства, при вчиненні вимагання прав власності на об'єкти житлової нерухомості потерпілі до моменту скоєння злочину не мали наміру, наприклад, на продаж або дарування житлової нерухомості, але після дій злочинців змушені їх вчиняти.

Розглянуто типові елементи підготовки до вчинення злочину. У загальному вигляді готування до злочину складається з чотирьох основних елементів: розробка плану дій, підшукування об'єктів житлової нерухомості або потенційних жертв, вибір засобів впливу на потерпілих, підбір співучасників (тільки при співучасті).

Третій розділ «Основні напрями попередження злочинності в сфері обороту житлової нерухомості» складається з трьох підрозділів, які присвячені загальним засадам попередження злочинності в сфері обороту житлової нерухомості в Україні.

У підрозділі 3.1. «Загальносоціальні заходи попередження злочинності в сфері обороту житлової нерухомості» доводиться, що пріоритет повинен бути відданий заходам загальносоціального характеру, так як найбільший вплив на цю злочинність чинять соціальні та економічні процеси, що проходять в сучасному суспільстві.

На підставі проведених досліджень доводиться, що розробка заходів попередження злочинності в сфері обігу житла повинна здійснюватися за декількома напрямками. Перш за все це заходи економічного, політичного, ідеологічного, виховного характеру, що спрямовані на підвищення культурного й матеріального рівнів громадян України. Звертається увага, що вказані напрями попередження злочинності здійснюються державними органами, підприємствами, установами, організаціями різних форм власності, громадськими організаціями, діяльність яких об'єктивно сприяє попередженню злочинності в сфері обороту житлової нерухомості в Україні.

У системі заходів, спрямованих на попередження злочинності в сфері обороту житлової нерухомості, особливу увагу необхідно звернути на підвищення правової культури населення і, як наслідок, поваги до закону, основних прав людини, одним із яких є право власності.

Доводиться, що особливу роль у сфері попередження злочинності займає інститут представництва, який в сфері обороту житлової нерухомості представлений окремими ріелторами, а також агентствами нерухомості. Вказується, що налагодження постійних зв'язків правоохоронних органів з професійними учасниками обороту житлової нерухомості позитивно вплине на практику попередження злочинності.

У *підрозділі 3.2. «Спеціально-кримінологічні заходи попередження злочинності в сфері обороту житлової нерухомості»* вивчаються питання, пов'язані з інституційними та правовими механізмами попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості.

Наголошується на необхідності удосконалення кримінального законодавства, що регулює відносини у сфері обороту житлової нерухомості та охороняє законні права та інтереси учасників таких правовідносин, а також модернізації органів державної влади, покликаних забезпечувати нормальне функціонування вказаної сфери та інших підприємств, установ та організацій різних форм власності, які прямо або опосередковано можуть сприяти такій діяльності.

Запропоновано доповнити Розділі VI КК України «Злочини проти власності» окремою статтею, яка передбачала б відповідальність за незаконне заволодіння правом на чужу житлову нерухомість. Доповнення чинного КК України вказаною нормою позитивно вплине на діяльність правоохоронних органів щодо моніторингу стану злочинності в сфері обігу житлової нерухомості в Україні і, як наслідок, на практику попередження вказаного виду злочинності.

Доводиться, що особливу роль у сфері попередження злочинності займає інститут представництва, який в сфері обороту житлової нерухомості представлений окремими ріелторами, а також агентствами нерухомості.

У *підрозділі 3.3. «Віктимологічна профілактика злочинності в сфері обороту житлової нерухомості»* досліджуються заходи для зменшення рівня віктимності жертв злочинів у сфері обороту житлової нерухомості.

Обґрунтовується, що віктимологічну профілактику в сфері обороту житлової нерухомості необхідно здійснювати на двох рівнях: загальносоціальному та індивідуальному. Заходи віктимологічної профілактики необхідно проводити з врахуванням особливостей потенційного потерпілого, його належності до тієї або іншої соціальної групи. До того ж ефективність такої діяльності напряму залежить від наявності необхідної бази даних потенційних потерпілих у вказаній сфері.

Звертається увага на питання щодо здійснення загального інформування населення про способи укладення цивільно-правових договорів у сфері обороту житлової нерухомості, найбільш поширені способи вчинення злочинів у вказаній сфері, порядок звернення до правоохоронних органів за захистом, відповідальність за порушення законодавства, способи забезпечення виконання зобов'язань, а також про дії потенційної жертви для недопущення або припинення вчинення щодо неї злочину. Одним із пріоритетних напрямів віктимологічної профілактики злочинів є створення державної системи допомоги жертвам, яка включала б правову, матеріальну та психологічну допомогу потерпілим.

Індивідуальну віктимологічну профілактику повинні здійснювати як працівники правоохоронних органів, так і працівники соціальних служб, що поряд з виконанням своїх основних обов'язків повинні виконувати віктимологічну роботу з відповідними категоріями населення.

ВИСНОВКИ

У **Висновках** викладаються найбільш важливі теоретичні положення дисертаційного дослідження кримінологічних проблем злочинності в сфері обороту житлової нерухомості та пропозиції щодо вдосконалення практики її попередження.

1. Обороти житлової нерухомості – це складна система відносин, які виникають між суб'єктами у разі укладення цивільно-правових договорів, де предметами угоди виступають об'єкти житлової нерухомості, які віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду.

2. Злочинність у сфері обороту житлової нерухомості є системою злочинів, яка поділяється на дві підсистеми: злочинність у сфері оренди житла та злочинність у разі посягання на право власності на об'єкти житлової нерухомості під час укладення інших видів цивільно-правових угод (наприклад, купівля-продаж, міна, дарування тощо). У сфері оренди житлової нерухомості предметом посягань є грошові кошти; у разі укладення інших договорів цивільно-правового характеру предметом посягань також виступають грошові кошти (авансові платежі), а також право на майно (посягання, направлені на заволодіння правом власності на об'єкт житлової нерухомості).

3. Залежно від мети вчинення злочинів у сфері обороту житлової нерухомості виділено дві групи: основні злочини, які спрямовані на реалізацію злочинного наміру, тобто заволодіння коштами, житловою нерухомістю, або придбання права на вказане майно (шахрайство та вимагання); супутні злочини, які пов'язані з вчиненням основного злочину і, як правило, спрямовані на полегшення його вчинення або спрямовані на приховування наслідків злочинних дій (підробка документів, нанесення тілесних ушкоджень, корупційні правопорушення тощо). Злочинність в сфері обороту житлової нерухомості характеризується сталою тенденцією до збільшення кількості вчинених злочинів, високим рівнем латентності, груповим характером, стійкою тенденцією до вдосконалення злочинної кваліфікації, внутрішньою організованістю, професіоналізмом, технічною оснащеністю, тенденціями до збільшення рецидиву злочинів тощо.

4. На підставі соціально-рольових функцій осіб, що беруть участь у обороті житлової нерухомості, виділено такі групи злочинців: особи, які безпосередньо професійно здійснюють діяльність у сфері обігу житлової нерухомості; особи, які опосередковано професійно здійснюють діяльність у сфері обігу житлової нерухомості; власники об'єкту житлової нерухомості

або особа, яка на законних підставах користується об'єктом житлової нерухомості; інші особи, які мають доступ до інформації щодо обороту житлової нерухомості. На підставі соціального становища, віку, способу життя, професійної діяльності, що підвищують рівень віктимності проведено класифікацію жертв злочинів у сфері обороту житлової нерухомості та виділено так звану «групу ризику».

5. На злочинність у сфері обороту житлової нерухомості здійснюють вплив такі самі фактори, що й на загальнокримінальну корисливу та економічну злочинність, при цьому акцентується увага на специфічних детермінантах злочинності у вказаній сфері. Сукупність факторів, що детермінують сучасний стан злочинності в сфері обороту житлової нерухомості поділено на такі групи: соціально-економічні, соціально-виховні, організаційні (інституційні) та правові.

6. Заволодіння правом на майно вчиняється здебільшого під час укладення різних видів договорів: купівлі-продажу, дарування, оренди тощо. Шахрайство може бути вчинено в двох самостійних формах: заволодіння чужим майном або придбання права на нього. Перший випадок характерний, коли умисел злочинців направлений на заволодіння коштами від продажу майна без посягань на право власності на це майно. В другому випадку злочинці навпаки спонукають жертву передати їм права на майно. На відміну від шахрайства, при вчиненні вимагання прав власності на об'єкти житлової нерухомості потерпілі до моменту скоєння злочину не мали наміру, наприклад, на продаж або дарування житлової нерухомості, але після дій злочинців змушені їх вчиняти.

7. У системі заходів, спрямованих на попередження злочинності у сфері обороту житлової нерухомості, пріоритет повинен надаватися заходам загальносоціального характеру, так як найбільший вплив на цю злочинність мають соціальні та економічні процеси, що відбуваються в сучасному суспільстві. Особливу увагу варто звернути на підвищення правової культури населення і, як наслідок, утвердження законності в суспільстві та поваги до основних прав людини, одним із яких є право власності.

8. Віктимологічна профілактика злочинів у сфері обороту житлової нерухомості повинна здійснюватися на двох рівнях: загальносоціальному та індивідуальному. Особливої уваги заслуговують заходи щодо загального інформаційного забезпечення населення стосовно способів укладення цивільно-правових договорів, найбільш поширених способів вчинення злочинів у вказаній сфері, про порядок звернення до правоохоронних органів за захистом, відповідальність за порушення законодавства, способи забезпечення виконання зобов'язань, а також про дії потенційної жертви для недопущення або припинення вчинення щодо неї злочину. Індивідуальну віктимологічну профілактику повинні здійснювати як працівники правоохоронних органів, так і працівники соціальних служб, що поряд з виконанням своїх основних

обов'язків проводили б віктимологічну роботу з відповідними категоріями населення.

9. З метою вдосконалення діяльності правоохоронних органів стосовно попередження злочинності в сфері обороту житлової нерухомості вносяться конкретні пропозиції щодо доповнень КК України, а також окремих нормативно-правових актів, а саме:

1) доповнити Розділ VI «Злочини проти власності» КК України статтю «Незаконне заволодіння правом на чужу житлову нерухомість» такого змісту:

«1. Незаконне заволодіння правом на чужу житлову нерухомість, – карається – ...

2. Ті самі дії, вчинені працівником юридичної особи будь-якої форми власності, який не є службовою особою, та здійснює професійну діяльність, пов'язану з наданням публічних послуг або із застосуванням насильства чи з погрозою його застосування, –

карається – ...».

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

1. Дикий О. В. До питання вивчення злочинності на сучасному ринку житлової нерухомості в Україні / О. В. Дикий // Актуальні проблеми держави і права : зб. наук. пр. / редкол. : С. В. Ківалов (голов. ред.), В. М. Дрьомін (заст. голов. ред.), Ю. П. Аленін [та ін.] ; відп. за вип. В. М. Дрьомін ; МОНмолодьспорт України, НУ ОЮА. – Одеса : Юрид. л-ра, 2012. – Вип. 64. – С. 586-593.

2. Дикий О. В. Кримінологічна характеристика особистості злочинця в сфері обороту житлової нерухомості / О. В. Дикий // Актуальні проблеми держави і права : зб. наук. пр. / редкол.: С. В. Ківалов (голов. ред.) та ред. ; відп. за ред. В. М. Дрьомін. – Одеса : Юрид. л-ра, 2013. – Вип. 70. – С. 346-355.

3. Дикий О. В. Загальна характеристика жертв злочинів в сфері обороту житлової нерухомості / О. В. Дикий // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер. : Юриспруденція / голов. ред. Т. С. Ківалова ; МОН України, Міжнар. гуманіт. ун-т. – Одеса, 2014. – Вип. 9-1. – С. 166-169.

4. Дикий О. В. Житлова нерухомість як предмет злочинів проти власності / О. В. Дикий // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право / голов. ред. Ю. М. Бисага ; МОН України, Ужгород. нац. ун-т, юрид. ф-т. – Ужгород, 2014. – Вип. 27. – Т. 3. – С. 26-29.

5. Дикий О. В. Кримінологічна характеристика способів вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості / О. В. Дикий // Часопис Академії адвокатури України. – 2014. – Т. 7. – № 2. – С. 33-40. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Chaau_2014_7_2_5.pdf

6. Дикий О. В. Изучение преступлений в сфере оборота жилой недвижимости с позиций системного анализа и проведение их классификации / О. В. Дикий // *Polis Akademiyasının elmi xəbərləri*. – 2014. – № 4. – С. 47-54.

7. Дикий О. В. Виктимологическая профилактика преступлений в сфере оборота жилой недвижимости / О. В. Дикий // *Leges si Viata*. – 2014. – № 12/3. – С. 31-35.

8. Дикий О. В. Вимагання в системі злочинів в сфері ринку житлової нерухомості: кримінально-правовий аспект / О. В. Дикий // *Правове життя сучасної України : матеріали Міжнар. наук. конф. проф.-викл. та аспірант. складу, присвяч. 15-річ. НУ «Одеська юридична академія» та 165-річ. Одес. школи права (м. Одеса, 20-21 квіт. 2012 р.) : у 3 тт. / відп. за вип. В. М. Дрьомін ; НУ ОЮА. – Одеса : Фенікс, 2012. – Т. 2. – С. 338-340.*

9. Дикий О. В. До питання кримінологічного аналізу вчинення вимагання в сфері обороту об'єктів житлової нерухомості / О. В. Дикий // *Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку державності і права : матеріали Міжнар. наук. конф. (м. Одеса, 30 листоп. 2012 р.) / відп. за випуск В. М. Дрьомін. – Одеса : Фенікс, 2012. – Т. 2. – С. 298-300.*

10. Дикий О. В. Некоторые аспекты изучения преступности на рынке жилой недвижимости / О. В. Дикий // *Актуальні питання реалізації чинних національних та міжнародних нормативно-правових актів : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 16-17 берез. 2012 р.) : у 3-х чч. ; НУ ОЮА. – Одеса : ГО «Причорноморська фундація права», 2012. – Ч. 3. – Ст. 65-66.*

11. Дикий О. В. Класифікація злочинів, що вчиняються в сфері обороту житлової нерухомості / О. В. Дикий // *Юридична осінь 2013 року : зб. тез доп. та наук. повідомл. учасн. всеукр. наук.-практ. конф. молодих учених та здобувачів (м. Харків, 14 листоп. 2013 р.) / за заг. ред. А. П. Гетьмана; НУ «Юрид. акад. України ім. Я. Мудрого». – Х. : Право, 2013. – С. 420-423.*

12. Дикий О. В. До питання структуризації та класифікації особистості злочинців в сфері обороту житлової нерухомості (результати кримінологічного дослідження) / О. В. Дикий // *Правове життя сучасної України : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. ювілею академіка С. В. Ківалова (м. Одеса 16-17 трав. 2014 р.) : у 2 тт. / відп. ред. В. М. Дрьомін. – Одеса : Юрид. л-ра, 2014. – Т. 1. – С. 646-648.*

АНОТАЦІЯ

Дикий О.В. Кримінологічні засади вивчення і попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості в Україні. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.08 – кримінальне право та кримінологія; кримінально-виконавче право. – Національний університет «Одеська юридична академія», Одеса, 2015.

Дисертація присвячена кримінологічному дослідженню злочинності в сфері обороту житлової нерухомості в Україні. Проаналізовано систему показників злочинності в сфері обороту житлової нерухомості, здійснено характеристику осіб, які вчинили злочини, та потерпілих осіб у сфері обороту житлової нерухомості, виявлено та систематизовано детермінанти злочинів, а також досліджено характерні способи вчинення злочинів у сфері обороту житлової нерухомості.

За результатами досліджень запропоновано науково обґрунтовані напрями попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості, визначено соціально-економічні засади попередження злочинності, запропоновано заходи віктимологічної профілактики та розроблено пропозиції щодо правового та інституціонального забезпечення попередження злочинності в сфері обороту житлової нерухомості.

Ключові слова: оборот житлової нерухомості; кримінологічна характеристика злочинності в сфері обороту житлової нерухомості; способи вчинення злочинів у сфері обороту житлової нерухомості; попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості.

АННОТАЦІЯ

Дикий О.В. Кримінологические основы изучения и предупреждения преступлений в сфере оборота жилой недвижимости в Украине. – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.08 – уголовное право и криминология; уголовно-исполнительное право. – Национальный университет «Одесская юридическая академия», Одесса, 2015.

Диссертация посвящена криминологическому исследованию преступности в сфере оборота жилой недвижимости в Украине. Проанализирована система показателей преступности в сфере оборота жилой недвижимости, осуществлено характеристику лиц, совершивших преступления и потерпевших лиц в сфере оборота жилой недвижимости, выявлены и систематизированы детерминанты преступлений, а также исследованы характерные способы совершения преступлений в сфере оборота жилой недвижимости.

По результатам исследований предложены научно обоснованные направления предупреждения преступлений в сфере оборота жилой недвижимости, определены социально-экономические основы предупреждения преступности, предложены меры виктимологической профилактики и разработаны предложения по правовому и институциональному обеспечению предупреждения преступности в сфере оборота жилой недвижимости.

Ключевые слова: оборот жилой недвижимости; криминологическая характеристика преступности в сфере оборота жилой недвижимости; способы совершения преступлений в сфере оборота жилой недвижимости; предупреждения преступлений в сфере оборота жилой недвижимости.

ANNOTATION

Dykyj O.V. Criminological bases of study and prevention of crimes in the sphere of residential real estate turnover in Ukraine. – Manuscript.

Dissertation for a degree of Candidate of Juridical Science; specialty 12.00.08 – Criminal Law and Criminology; Criminal Executive Law. – National University “Odesa Law Academy”, Odesa, 2015.

The thesis is a criminological research into crime in the sphere of residential real estate turnover in Ukraine. It is established that a significant number of individual crimes and systematic criminal activity create an independent type of crime. As a certain system, crime in the sphere of residential real estate turnover is divided into two large subsystems: crime in the sphere of rent of residential real estate and crime related to infringement on the ownership right on residential real estate objects in the process of conclusion of other types of civil legal agreements (for example, buying-selling, barter, deed of gift etc.).

It is argued that depending on the aim of perpetration, crimes in the sphere of residential real estate turnover can be theoretically divided into two groups: the primary crimes aimed at the execution of criminal intent, namely appropriation of funds and residential real estate or acquisition of the mentioned property (fraud and extortion); and concomitant ones, i.e. crimes connected with the commitment of a primary crime and, as a rule, aimed at the facilitation of their commitment or hiding the consequences of criminal acts (forgery, personal injury, bribery etc.). Depending on the target of infringement, crimes in the sphere of residential real estate turnover can be divided into the following groups: the ones aimed at appropriation of victims' funds, and the ones aimed at acquisition of ownership on residential real estate object.

The analysis of empirical data has revealed that the dynamics of criminality in the sphere of residential real estate turnover has a stable tendency of growth in the number of committed crimes. The thesis highlights the high level of latent criminality in the sphere of residential real estate turnover and group character of criminality in the sphere of residential real estate turnover, which has a constant tendency of improvement of level of criminal proficiency, internal organization, professionalism, technical equipment, etc.; and the tendencies of recidivism growth.

When giving a criminological characteristic of personality of individuals who commit crimes in the sphere of residential real estate turnover, the classification of such individuals has also been made. Thus, based on social role functions of individuals who participate in residential real estate turnover, the following groups can be singled out: persons who directly conduct professional activity in the sphere of residential real estate turnover (realtors, etc.); persons who conduct professional activity in the sphere of residential real estate turnover indirectly (notaries, attorneys, housing office staff, etc.); owners of residential real estate objects or a person who lawfully uses residential real estate object; and other persons.

Based on the social status, which increases the level of victimhood, the following classification of victims of crimes in the sphere of residential real estate turnover has been made: aged individuals; alcohol abusers; individuals who do not live within residential real estate object; potential buyers and sellers of residential real estate objects; landlords and tenants of residential real estate objects. In addition, the “high-risk group” category, i.e. individuals who have higher level of victimhood, has been singled out. This group includes aged individuals; alcohol abusers; individuals, who do not live within residential real estate object for various reasons.

It has been shown that the entire set of factors that determine the state of criminality in the sphere of residential real estate turnover can be divided into the following groups: socio-economic, organizational and legal.

The analysis of empirical data has indicated eight typical modi operandi of frauds in the process of conclusion of different types of agreements of civil nature (except rent) and two modi operandi in the sphere of rent of residential real estate. Unlike fraud, it is not possible to discharge several ways of committing such a socially dangerous act as extortion of property rights. In fact, there exists a single modus operandi that is modified depending on the situation that contributes to the offense, or, vice versa, complicates the complete execution of criminal intent.

In line with the results of research, scientifically substantiated guidance for prevention of crimes in the sphere of residential real estate turnover is suggested, which include social and economic bases of crime prevention and measures of victimological prevention.

Special attention has been drawn to the improvement of current legislation that regulates relations in the sphere of residential real estate turnover, as well as to the measures aimed at the modernization of state authority bodies, the activity of which is aimed at the prevention of criminality in the sphere of residential real estate turnover in Ukraine.

Keywords: residential real estate turnover; criminological characteristics of crime in the sphere residential real estate turnover; modi operandi of crimes in the sphere of residential real estate turnover; prevention of crimes in the sphere of residential real estate turnover.