

*Дикий О. В.,**аспірант кафедри кримінології та кримінально-виконавчого права  
Національного університету «Одеська юридична академія»*

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЖЕРТВ ЗЛОЧИНІВ В СФЕРІ ОБОРОТУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

**Анотація.** Стаття присвячена вивченню особистості потерпілого в сфері обороту житлової нерухомості. Визначено особистісні властивості та характеристики, які збільшують рівень віктимності осіб. Визначено категорії осіб, що входять у так звану «групу ризику». Досліджено умови, що сприяють підвищенню рівня віктимності потенційних жертв злочинів. Запропонована класифікація потерпілих, з метою розробки заходів для профілактики злочинності у вказаній сфері.

**Ключові слова:** особистість потерпілого, оборот житлової нерухомості, класифікація осіб, віктимність, група ризику.

**Постановка проблеми.** Особливої уваги при дослідженні корисливої злочинності заслуговує вивчення особи потерпілого, її особистісних характеристик, поведінки до, під час та після вчинення злочину, зв'язків між нею і злочинцем, а також шляхів відшкодування їй завданої злочинним посяганням шкоди. Варто звернути увагу, що дослідження особистості потерпілого має важливе практичне значення, особливо при розробці заходів профілактики злочинності.

Дослідженню особистості жертви злочину присвячені роботи багатьох вчених: П.С. Дагеля, В.І. Полубинського, Д.В. Рівмана, В.О. Тулякова, Л.В. Франка та ін. Вказані вчені зробили значний вклад у дослідження особистості жертви злочинів, проте у більшості випадків авторами розроблялася загальна характеристика особистісних якостей та властивостей потерпілих від злочинів. Зрозуміло, що особистість жертв злочинів в сфері обороту житлової нерухомості залишилася поза увагою. Частково цю прогалину у вітчизняній науці було заповнено у роботах О.В. Кравченко, К.Л. Попова, які досліджували особистісні властивості потерпілих від шахрайства. Однак, особистість потерпілого від шахрайства або вимагання в сфері обороту житлової нерухомості якісно відрізняється від інших жертв загально-кримінальної корисливої злочинності, що обумовлює необхідність цього дослідження.

**Метою статті** є дослідження особистості потерпілого в сфері обороту житлової нерухомості, її властивостей та характеристик для проведення класифікації таких осіб.

У цій статті не будемо вдаватися у детальний аналіз думок вчених стосовно термінологічної різниці між категоріями «потерпілий», «жертва» тощо. В дослідженні будемо використовувати визначення, яке міститься у КПК України, як таке, що відповідає цілям цього дослідження. Так, у статті 55 вказаного Кодексу зазначається, що потерпілим може бути фізична особа, якій кримінальним правопорушенням завдано моральної, фізичної або майнової шкоди, а також юридична особа, якій кримінальним правопорушенням завдано майнової шкоди [6].

**Вклад основного матеріалу.** При дослідженні кримінальних справ було встановлено, що досягнення злочинного результату було багато в чому обумовлено поведінкою самого потерпілого. Така поведінка жертв як правило легковажна, необачна, ризикована, і як наслідок підвищує ризик стати жертвою злочину. Властивість, про яку йдеться в науці отримала

назву «віктимність». У науковій літературі вказано категорію трактують наступним чином. Л.В. Франк стверджує, що віктимність це потенційна, а рівно і реалізована підвищена здатність стати жертвою злочинного посягання за умови, що об'єктивно цього можна було б уникнути [11, с. 8]. В.І. Полубинський визначає індивідуальну віктимність як властивість даної людини, обумовлену її соціальними, психологічними або біофізичними якостями (або їх сукупністю), що сприяє в певній життєвій ситуації формуванню умов, при яких виникає можливість заподіяння їй шкоди протиправними діями [8, с. 33]. Як зазначає В.О. Туляков віктимність як здатність суб'єкта ставати жертвою соціально-небезпечного прояву виступає в її загальнотеоретичному розумінні як явище соціальне (статусні характеристики рольових жертв і поведінкові відхилення від норм безпеки), психічне (патологічна віктимність, страх перед злочинністю та іншими аномаліями) і моральне (інтеріоризація віктимогенних норм, правил поведінки віктимної і злочинної субкультури, самовизначення себе як жертви) [13, с. 58].

При цьому слід звернути увагу, що не існує «природжених жертв» чи «жертв від природи». Але придбані людиною фізичні, психічні і соціальні риси і якості (фізичні чи інші вади, нездатність до самозахисту, недостатня готовність до нього, особлива зовнішня, психічна чи матеріальна привабливість) можуть зробити її схильною до перетворення на жертву злочину. Якщо людина усвідомлює свою підвищену віктимогенність, вона може засвоїти певну поведінку, що дозволяє опиратися цій загрози [2, с. 20].

Дослідження особистості потерпілого має вирішальне значення при розробці практичних заходів профілактики злочинів вказаної категорії, що на нашу думку є неможливим без здійснення типологізації вказаних осіб.

Для дослідження особистості потерпілого було досліджено 214 вироків по кримінальних справах ухвалених за вчинення шахрайства або вимагання в сфері обороту житлової нерухомості в період з 2004 по 2014 рр. Загалом було виявлено 562 потерпілих, з них 162 особи у сфері оренди житла, 400 при укладенні інших цивільно-правових договорів, з них 17 юридичні особи.

На підставі дослідження матеріалів кримінальних справ можна виділити категорії осіб, які перебувають у «групі ризику», тобто у яких підвищений рівень віктимності. До вказаної групи входять: особи похилого віку; особи, які зловживають алкоголем; особи, які в силу різних обставин не проживають за місцем знаходження об'єкта житлової нерухомості. Загалом до зазначеної групи можна віднести 198 осіб (всього потерпілих 561 особа), з них 43 особи похилого віку, 49 осіб, що постійно не проживають за місцем знаходження об'єкта житлової нерухомості та 106 осіб, які постійно зловживають алкоголем.

Характеристику особистості потерпілого варто розпочати з соціально-демографічних характеристик. На підставі вивчення матеріалів судової практики можна стверджувати, що у абсолютній більшості випадків потерпілими виступали повнолітні особи, лише у 5 випадках злочини були вчинені відносно неповнолітніх. Це пояснюється ускладненою процедурою відчу-

ження об'єкта житлової нерухомості, що знаходиться на праві власності у неповнолітнього. Так відповідно пункту 4 статті 177 СК України дозвіл на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини надається органом опіки та піклування після перевірки, що проводиться протягом одного місяця, і лише в разі гарантування збереження права дитини на житло [12]. Наші висновки певною мірою підтверджуються дослідженням Н.В. Павлової, яка зазначає, що пік віктимності потерпілих від шахрайства припадає на осіб віком більше 45 років (50%). Нажаль у вироках кримінальних справ не міститься інформації про вік потерпілих. Разом з тим суди при ухваленні вироку повинні враховувати обставини, що пом'якшують та обтяжують вину особи, а відповідно до пункту 6 частини 1 статті 67 КК України обставиною, що обтяжує покарання є вчинення злочину стосовно особи похилого віку [5].

При цьому поняття «особи похилого віку» в юридичній та іншій спеціальній літературі визначається по-різному. Так, більшість науковців погоджуються, що похилий вік розглядається як кризовий період, пов'язаний з адаптацією до нових соціальних умов; як стадія переходу від зрілості до власне старості [10, с. 1]. Разом з цим в Законі України «Про основні засади соціального захисту ветеранів праці та інших громадян похилого віку в Україні» зазначається, що такими громадянами визнаються: чоловіки віком 60 та жінки віком 55 років і старші, а також особи, яким до досягнення загального пенсійного віку залишилося не більше півтора року [3].

На підставі досліджень було встановлено, що у 43 випадках потерпілими виступали саме особи похилого віку. Проте на нашу думку реальний стан речей виглядає по іншому, що пов'язано з гіперлатентністю злочинів де потерпілими виступають літні люди.

Причин підвищеної віктимності людей похилого віку декілька. Вони ґрунтуються на особистісних та фізіологічних якостях. Так, особи похилого віку як правило характеризуються фізичною слабкістю, вадами зору, слуху тощо, уповільненими реакціями організму, довірливістю, схильністю до навіювання, замкнутістю, відчуженістю, неспроможністю швидко відреагувати на вчинення злочину, а у деяких випадках – навіть усвідомити протиправність вчинюваних дій тощо. Також їх легковажність, довірливість, байдужість, що виявляється у надмірній довірливості до випадкових знайомих, укладанні угод з об'єктами житлової нерухомості без належних консультацій з фахівцями, надмірному вживанні алкоголю з незнайомими або малознайомими людьми, неналежному забезпеченні схоронності особистого майна також сприяють підвищеною віктимності вказаної категорії осіб.

При вивченні вироків по кримінальних справах у сфері обігу житлової нерухомості закономірним є той факт, що потерпілі не були «пасивними учасниками» злочину. Їх поведінка впливає як на перебіг злочинного акту, так і на зародження та формування злочинного умислу.

Варто також звернути увагу, що в сфері обороту житлової нерухомості шахрайство нерідко вчиняється шляхом зловживання довірою. Тобто злочинець використовує довірчі стосунки, які склалися між ним і потерпілим. Такі стосунки можуть виникати внаслідок особистого знайомства, рекомендацій інших осіб, соціального статусу винного (підроблені посвідчення) тощо.

Як зазначає К.Л. Попов, існує висока ймовірність для осіб похилого віку постраждати від окремих видів шахрайського обману, насамперед тих, які засновані на використанні специфічних рис їхнього віку (вад зору, слуху, уваги, пам'яті, а також недостатнього матеріального забезпечення, їх соціальної неза-

хищеності, самотності, а також надмірної довірливості). Разом з тим, певна соціальна ізольованість осіб похилого віку, як правило, перешкоджає реалізації їх віктимності, тому в переважній більшості випадків, шахраї самі «шукують» своїх жертв, розраховуючи використати зазначені віктимні особливості осіб похилого віку [9, с. 9].

Наступна група осіб, як правило найбільш вразлива до злочинів в сфері обороту житлової нерухомості і складає більшу половину «групи ризику». Це особи, що зловживають алкоголем і як правило ведуть аморальний спосіб життя. У кримінології алкогольна залежність є фоновим явищем, що безпосередньо пов'язана зі злочинністю.

Зазначена категорія осіб особливо уразлива перед злочинцями, так як до них можна швидко увійти в довіру. Це спричинено майже постійним станом алкогольного оп'яніння в якому вони перебувають, що не дозволяє жертві в повній мірі оцінити ситуацію, що склалася. При цьому варто звернути увагу, що вказані особи мають значні борги по комунальних платежах, матеріальні проблеми (що може проявлятися в великій заборгованості по кредитах тощо) та бажання змінити місце проживання, що в симбіозі з правовою безграмотністю, робить вказану групу осіб найбільш легкою здобиччю для злочинців.

Особи, які не проживають за місцем знаходження об'єкта житлової нерухомості становлять особливу групу людей з підвищеною віктимністю. На відміну від двох попередніх груп, вони не володіють якостями, які принципово відрізняють їх від звичайних потерпілих у вказаній сфері. Проте їх правова безвідповідальність, а також недосвідченість дозволяє злочинцями досить успішно заволодівати правом власності на об'єкти житлової нерухомості, що їм належить. Це може проявлятися в тому, що об'єкти житлової нерухомості потерпілі отримали за заповітом, але внаслідок різних причин, належним чином не оформили право власності на них. Щодо вказаної групи осіб також можливо заволодіння майном шляхом визнання права власності на нього.

Варто звернути увагу на чинники, які в тій чи іншій мірі виступають сприятливими умовами вчинення злочинних посягань у сфері обороту житлової нерухомості і безпосередньо характерні не тільки потерпілим, які відносяться до «групи ризику», а й до інших, які не віднесені до неї. Так, у 51 випадку потерпілі бажали змінити місце проживання; у 46 випадках за місцем проживання потерпілого були відсутні близькі родичі, або інші особи які могли стати на захист потерпілого; у 11 випадках особи мали фізичні, лінгвістичні або інші вади (що не виключають дієдатність); у 201 для осіб була характерна правова безграмотність; у 21 випадку особи мали значні борги по комунальних платежах; у 57 випадках мали інші матеріальні проблеми (наприклад, борги тощо).

Закономірно, що найбільш поширеною умовою, що сприяє досягненню злочинного умислу є повна, або часткова необізнаність потерпілого про порядок укладення договорів у сфері обороту житлової нерухомості, правових наслідків надання іншим особам довіреностей та порядку відчуження об'єктів житлової нерухомості, чим і користуються злочинці.

Наступні три обставини умовно об'єднати в групу матеріальних потреб, до них безпосередньо відносяться: значні борги по комунальним платежам, бажання потерпілих змінити місце проживання та інші матеріальні проблеми (наприклад заборгованість по кредитах, або іншим зобов'язанням потерпілого тощо). Вказані чинники впливають безпосередньо не тільки на матеріальний стан потерпілого, а й на психічний, що в свою чергу зумовлює жертв злочинів самим шукати виходи з таких кризових ситуацій. При цьому привабливі пропозиції злочин-

ців в поєднанні з правовою неосвіченістю слугують поштовхом для укладення угод, що на думку потерпілих є для них вигідними, однак насправді такими не виявляються.

Незначна кількість випадків злочинів стосовно потерпілих, які мають фізичні, лінгвістичні або інші вади, що не виключають дієздатність пов'язана з тим, що вказані особи користуються послугами представника, який від їх імені укладає угоди та володіє певними юридичними знаннями у цій сфері.

Також вважаємо за доцільне дослідити потерпілих за гендерною ознакою та спочатку звернемося до інформації, що надається іншими дослідниками. Як стверджує Н.В. Павлова підвищена віктимність в сфері відчуження прав власності на об'єкти нерухомості властива жінкам. Серед потерпілих вони складають 63,7%, чоловіки, відповідно – 36,2% [7, с. 67]. У наших дослідженнях не підтвердилося дане твердження. Так за гендерною ознакою серед потерпілих простежується відносна рівність: 49% чоловіків та 51% жінок. Також за даними дослідження К.Л. Попова серед жертв шахрайства жінки становили 51,3%, чоловіки – 48,7%. Але, автор звертає увагу на існування певного зв'язку між розподілом злочинців за статтю і вибором статті їх потенційних жертв. Так, жінки-шахраї вибирають в якості своїх жертв переважно осіб жіночої статі (67%), а при скоєнні злочину чоловіками серед жертв переважають особи чоловічої статі (55%) [9, с. 9].

Як зазначається у дослідженнях, за соціальним становищем потерпілі від злочинів, спрямованих на відчуження житлової нерухомості, розподілені таким чином: пенсіонери – 37%, безробітні – 26%, підприємці – 12%, робітники – 9%, службовці – 6%, працівники бюджетної сфери – 5%. Кількість потерпілих різко скорочується серед військовослужбовців і співробітників правоохоронних органів, які піддавалися злочинам у 3 і 2% вивчених випадків [14].

На підставі вивчення матеріалів практики було встановлено, що потерпілими виявилися майже всі прошарки населення. Також авторами, що проводили дослідження і вказаній сфері встановлено, що існують відмінності у віктимологічних характеристиках осіб, що зазнали шкоди внаслідок незаконного відчуження об'єктів житлової нерухомості та внаслідок заволодіння грошових коштів, при придбанні житла або при його оренді. У першому випадку, як правило, жертвами є особи похилого віку та особи, які ведуть антиграмадський спосіб життя, а при спробі придбати або орендувати житло злочинним посяганням у більшості випадків піддається молода і працездатна частина населення [1]. Вказане пояснюється тим, що молодше покоління частіше вчиняють спроби придбати житло або поліпшити свої житлові умови (на відмінно від осіб похилого віку). Зазначені відомості підтверджуються нашими дослідженнями.

Юридичні особи в сфері обороту житла піддаються злочинним посяганням вкрай рідко (як уже зазначалося нами було встановлено лише 17 випадків). Це пов'язано з тим, що у більшості таких структур в штаті працюють особи з достатніми знаннями у галузі права, що відповідають за законність різних угод, у тому числі і з об'єктами нерухомості. Як правило, такі особи володіють певним досвідом роботи і необхідними діловими зв'язками, що дозволяють перевіряти законність укладених угод. Крім того, грошові розрахунки юридичних осіб в основному здійснюються в безготівковій формі, що не завжди влаштовує злочинців.

Також варто звернути увагу на психологічні особливості потерпілих від шахрайства. Так, О.В. Кравченко на підставі результатів опитування мешканців Харківської, Сумської, Донецької, Луганської і Полтавської областей розкриває психологічні особливості поведінки потенційних жертв шахрайства та

виділяє три основні моделі можливої взаємодії і взаємовпливу криміногенної ситуації, злочинця і потерпілого, які призводять до здійснення шахрайства.

При побудові першої віктимологічної моделі імовірним є те, що обставини негативного морального характеру суттєво вплинули на формування особистості шахрая. Іншими словами, вона його сформувала лише потенційно як злочинця, що, природно, не веде фатально до здійснення шахрайства або інших подібних злочинів. Однак злочинець діє відповідності до свого уявлення про ситуацію, яка конкретно склалася, з її суб'єктивним значенням для нього. За нашими даними, такі ситуації склали 33% від загального числа вивчених нами шахрайських дій. Жертвами виявлялись як позитивно, так і негативно характеризовані за місцем мешкання і роботи особи. Інакше кажучи, шахрай у подібних випадках частіше всього діяв без вибору жертви, без урахування їх особистісних характеристик.

Зміст другої віктимологічної моделі при шахрайстві характеризується тим, що намагання жертви незаконним шляхом задовольнити свої користолюбні устремління було «провокующим» моментом в подібних ситуаціях. Вирішальним фактором, який істотно підвищував ступінь імовірності шахрайського зазіхання, виступала поведінка самих потерпілих, властивість їх особистості. В наведеній моделі криміногенних ситуацій, супровідних здійсненню шахрайства, акцент активності, вирішального значення, перенесений на поведінку і особистісні особливості потерпілого, які і виступили в якості привертаючі увагу шахрая факторів. Кількість подібних ситуацій дорівнює 60% від загальної кількості досліджених нами випадків шахрайства.

Суть третьої моделі криміногенних ситуацій, при котрих було здійснено шахрайство, полягає в тому, що вони виникають, як правило, в тих випадках, коли злочинець та його жертва були знайомі. Таких ситуацій було 7% [4, с. 17].

Особливої уваги заслуговує дослідженні особистості потерпілого в сфері оренди житлової нерухомості. На підставі дослідження 66 вироків по кримінальних справах при вчиненні шахрайства було встановлено 162 потерпілі особи. У абсолютній більшості шахрайські дії вчинялися відносно орендарів житлової нерухомості. Проведені дослідження дозволяють дійти до висновків, що в більшості випадків злочини вчиняються відносно повнолітніх осіб молодшої вікової групи, тобто щодо осіб від 18 до 35 років. Це пояснюється тим, що як правило вказані групи осіб ще не володіють власним житлом і внаслідок різних життєвих ситуацій змушені проживати на орендованих квартирах. Як правило це студенти та працівники.

Недостатній життєвий досвід, а також низька правова освіченість робить вказані групи особливо вразливими перед шахраями. Вивчення кримінальних справ показали, що за гендерною ознакою зберігають тенденції, що характерні для всіх потерпілих у вказаній сфері. Так у 83 випадках потерпілими виступали жінки (51%) і відповідно у 79 – чоловіки (49%).

Необхідною умовою розробки ефективних заходів профілактики злочинності в сфері обороту житлової нерухомості є проведення класифікації потерпілих. Так, Д.Н. Черномазов при дослідженні жертв злочинів у сфері обороту житлової нерухомості поділяє всіх потерпілих на три групи залежно від поведінки до, в момент і після вчинення злочину: жертви з активною життєвою позицією; жертви з пасивною життєвою позицією; жертви, пасивність яких визначена життєвою ситуацією [14]. На наш погляд, така класифікація є поверхневою та не відображає особливості соціальних груп потенційних потерпілих, і як наслідок в подальшому не представляється можливим на її підставі розробити заходи профілактики злочинно-

сті у вказаній сфері. На нашу думку класифікацію потерпілих слід здійснити на підставі соціального статусу, що підвищує рівень віктимності потерпілих: особи похилого віку; особи, які зловживають спиртним; особи, які не проживають за місцем знаходження об'єкта житлової нерухомості; потенційні покупці-продавці об'єктів житлової нерухомості; орендарі об'єктів житлової нерухомості.

**Висновки.** Отже, дослідження потерпілих в сфері обороту житлової нерухомості видається перспективним та потребує подальшого вивчення. Отримані результати проведеного дослідження слугуватимуть в подальшому розробці практичних заходів віктимологічної профілактики злочинів в сфері обороту житлової нерухомості.

#### *Література:*

1. Арзуманов С.Ю. Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке жилой недвижимости : автореф. дис. на соиск. учен. степ. канд. юрид. наук спец. : 12.00.08 – «Уголовное право и криминология; Уголовно-исполнительное право» / С.Ю. Арзуманов. – Москва, 2006. – 20 с.
2. Дагель П.С. Потерпевший в советском уголовном праве // Потерпевший от преступления. – Владивосток : Изд-во Дальневост. ун-та, 1974. – С. 16–37.
3. Закон України «Про основні засади соціального захисту ветеранів праці та інших громадян похилого віку в Україні» від 16.12.1993 р. № 3721-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 4. – Ст.18.
4. Кравченко О.В. Психологічні особливості шахрайства: Автореф. дис. ... канд. психол. Наук : 19.00.06 / О.В. Кравченко ; Нац. ун-т внутр. справ. – Х., 2005. – 21 с.
5. Кримінальний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 25-26. – Ст.131.
6. Кримінальний процесуальний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2013. – № 9-10, № 11-12, № 13. – Ст.88.
7. Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / Н.В. Павлова; Дніпропетров. Держ. ун-т внутріш. справ. – Дніпропетровськ, 2007. – 224 с.
8. Полубинский В.И. Правовые основы учения о жертве преступления. – Горький, 1979. – 83 с.
9. Попов К.Л. Жертва шахрайства: віктимологічне дослідження: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / К.Л. Попов ; НАН України. Ін-т держави і права ім. В.М.Корецького. – К., 2007. – 20 с.
10. Порсева Х.О. Психологічні особливості ціннісних орієнтацій осіб похилого віку: Автореф. дис. ... канд. психол. Наук : 19.00.07 /

Х.О. Порсева ; Ін-т педагогіки і психології проф. освіти АПН України. – К., 2005. – 21 с.

11. Потерпевшие от преступления и проблемы советской виктимологии / Франк Л.В.; Ред.: Мелкумов В.Г. – Душанбе : Ирфон, 1977. – 237 с.
12. Сімейний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 21-22. – Ст.135.
13. Туляков В.А. Виктимология : монография. – Киев, 2003. – 148 с.
14. Черномазов Д.Н. Виктимологическая профилактика экономических преступлений в сфере оборота недвижимости: Автореф. дис. на соиск. учен. степ. канд. юрид. наук спец. 12.00.08 – «Уголовное право и криминология; Уголовно-исполнительное право» / Д.Н. Черномазов. – Москва, 2009. – 27 с.

#### **Дикий А. В. Общая характеристика жертв преступлений в сфере оборота жилой недвижимости**

**Аннотация.** Статья посвящена изучению личности потерпевшего в сфере оборота жилой недвижимости. Определены личностные свойства и характеристики, которые увеличивают уровень виктимности лиц. Определены категории лиц, входящих в так называемую «группу риска». Исследованы условия, способствующие повышению уровня виктимности потенциальных жертв преступлений. Предложена классификация потерпевших для разработки мер по профилактике преступности в указанной сфере.

**Ключевые слова:** личность потерпевшего, оборот жилой недвижимости, классификация лиц, виктимность, группа риска.

#### **Dykyj O. General characteristics of victims of crime in the sphere of the turnover of the dwelling real estate**

**Summary.** Article examines the identity of the individual of the victim in the sphere of the turnover of the dwelling real estate. Personal qualities and characteristics that increase the level of victimization of persons are identified. The categories of persons which are included in the so-called «risk group» are identified. The conditions that improve the quality of victimization and potential victims are investigated. The classifications of victims are proposed to develop measures for crime prevention in this area.

**Key words:** individual of the victim, turnover of the dwelling real estate, classification of individuals, victimization, risk group.