

UDC | УДК : 343.9:343.72:332.85 (477)

Анотація: Стаття присвячена характеристиці типових способів вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості. Досліджено способи вчинення злочинів в залежності від виду цивільно-правових угод, проведено класифікацію способів вчинення шахрайств у сфері обороту житлової нерухомості. Встановлено, що для реалізації умислу на заволодіння майном, або правом на майно потерпілих, а також для полегшення вчинення основних злочинів, винні особи як правило вчиняють інші суспільно-небезпечні діяння – так звані супутні злочини. Розглянуто типові елементи підготовки до вчинення злочину в сфері обороту житлової нерухомості.

Ключові слова: спосіб вчинення шахрайства; оборот житлової нерухомості; класифікація шахрайств; підготовка до вчинення шахрайства

CRIMINOLOGICAL CHARACTERISTICS OF THE MEANS OF COMMITTING FRAUDS IN THE SPHERE OF THE TURNOVER OF HOUSING ESTATE

ДУКІЙ О.,
postgraduate, Odessa Law Academy

Abstract

The article is devoted to the characteristics of the typical means of committing frauds in the sphere of the turnover of housing estate. The research is provided with arguments that on the bases of actions, which are committed by guilty persons, and on the grounds of situations, which influence on choice of the way of behavior of offenders, it is possible to divide eight means of the committing crimes while concluding different types of civil law contracts (except rent) and two means of the committing crimes in the sphere of the rent of housing estate. There are some other means of fraud in the sphere of the turnover of housing estate of victims with an aim to possess their real estate, but, as a rule, such cases are single and their occurrence is based on the particular life situation.

While frauds are committing, not only the victims have been cheated, but it is also applied to the notaries, who grant the power of attorney and seal different types of contracts, state registers, members of law enforcement bodies and to other persons, who fulfil significant legal actions (legal acts and deeds) related to objects of housing estate.

КРИМІНОЛОГІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА СПОСОБІВ ВЧИНЕННЯ ШАХРАЙСТВ В СФЕРІ ОБОРОТУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

О. В. ДИКИЙ

аспірант кафедри кримінології та кримінально-виконавчого права, Національний університет «Одеська юридична академія»

✉ зв'язок з автором: olegdykyj@gmail.com

Важливу роль для вивчення злочинності у сфері обороту житлової нерухомості відіграє дослідження способу вчинення злочину. При цьому у кримінологічній науці вказана проблема залишається однією із найменш досліджених, хоча спосіб вчинення злочину має важливе практичне значення не тільки при розслідуванні злочинів вказаної категорії, але й при попереджувальній діяльності.

Дослідженню способів вчинення злочинів присвячені роботи багатьох вчених: А.І. Бойцова, Ю.В. Гавриліна, С.М. Зав'ялова, Г.Г. Зуйкова, Н.В. Павлової, Н.І. Панова, В.В. Тищенко, М.Г. Шурхнова та інших. Вказані вчені зробили значний вклад у дослідження способів вчинення злочинів, проте у більшості випадків авторами не розроблялася характеристика способів вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості.

Метою цієї статті є дослідження та класифікація способів вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості.

Спосіб вчинення злочину є елементом злочинної поведінки, та представляє собою певну систему послідовних актів поведінки. Варто звернути увагу, що спосіб вчинення злочину складається з взаємопов'язаних та взаємозалежних дій, що спрямовані безпосередньо на підготовку, вчинення, а також приховання злочину. Як зазначає С.М. Зав'ялов, ці акти по-

Attention is drawn to the actions, which are performed by persons while preparing to the commitment of fraud in the sphere of the turnover of housing estate. The typical elements of preparation for the commitment of crime have been analyzed. In general, preparation for crime consists of four main elements: elaboration of an action plan, search for objects of housing estate or potential victims, choice of means of influence on victims and choice of accomplices (only in case of complicity).

Other elements are facultative and are committed by offenders depending on the particular situation and mean of commitment of crime. On the grounds of our research, there was no possibility to establish certain logical order of actions while preparing for commitment of crime, it is possible only to state that in all cases individuals firstly committed the main actions and only after them the facultative ones.

For the realization of intention of occupation of property or property right of victims, in order to make it easier to commit main crimes, guilty persons, as a rule, commit another dangerous social activity – so called “alongside” crimes. The mentioned above delinquent actions although do not aimed on occupation of property or property right but cause the commitment of main crimes. Sometimes it is not possible to realize the crime plan without committing the “alongside” crimes.

The choice of the mean of commitment of crime depends on numerous quantity of different types of factors: moral and value orientation of offender, his legal knowledge in the sphere of the turnover of housing estate, individuality of victim and his behavior before, during and after the commitment of crime, presence of conditions favorable to commit the particular crime and so on.

Keywords: method of committing fraud; residential real estate turnover; classification of fraud; preparation to commit a fraud

КРИМИНОЛОГИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СПОСОБОВ СОВЕРШЕНИЯ МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ ОБОРОТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ДИКИЙ О.В.

аспирант, Национальный университет «Одесская юридическая академия»

Аннотация: Статья посвящена характеристике типичных способов совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости. Исследованы способы совершения преступлений в зависимости от вида

ведінки – дії, операції, прийоми – сполучаються за певною ієрархією і субординацією як частини цілеспрямованої волевої діяльності. Автор дотримується думки, що у злочинній діяльності, як і будь-якій, виконавець має власну систему узагальнених способів дій, спрямованих на досягнення бажаного результату, а власне спосіб вчинення злочину безпосередньо пов'язаний з фізичними і функціональними можливостями людини, зумовленими багато в чому як самим характером злочину, так і зовнішніми умовами, за яких він вчинюється [4].

Відповідно до словника української мови, спосіб вчинення злочину визнається, як певна дія, прийом або система прийомів, яка дає можливість зробити, здійснити що-небудь, досягти чогось [9].

Криміналісти зазначають, що спосіб скоєння злочину – це система дій з підготовки, скоєння і приховування злочину, детермінована умовами зовнішнього середовища і психологічними якостями особи, пов'язаними з виборчим використанням відповідних засобів та умов місця і його часу (Ю.В. Гаврилін, М.Г. Шурухнов [2], Г.Г. Зуйков [5], В.В. Тіщенко [3]). Вважаємо дане твердження повністю обґрунтованим та таким, що відповідає змістовній сутності цього явища.

У науці кримінального права під способом вчинення злочину розуміють певний порядок, метод, послідовність рухів, які застосовуються особою при вчиненні злочину і які поєднані з вибіркоким використанням засобів його вчинення [7, 68]. У цьому понятті вирізняють об'єктивні й суб'єктивні ознаки: об'єктивно-предметні умови, за яких учиняється злочин (об'єкт і предмет злочину, час, місце, обстановка й засоби його вчинення); психічна діяльність людини (інтелектуальна, емоційна, волева, оціночна) [7, 58]. У Юридичній енциклопедії звертається увага, що спосіб вчинення злочину є обов'язковою ознакою об'єктивної сторони складу злочину лише в тих випадках, коли він прямо визначений у законі [10], це є необхідною умовою для правильної кваліфікації дій особи, яка вчинила злочин.

Дослідження способу вчинення злочину в кримінологічній науці дозволяє виявити мотиви, цілі, життєві установки, потреби особи, яка скоює злочин та інші явища, що дозволяють розкрити проблеми детермінації не тільки окремого злочину, а й злочинності в сфері обороту житлової нерухомості, і як наслідок більш ефективно її попереджувати.

Для дослідження способів вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості було досліджено 207 **вироків у кримінальних справах, ухвалених в період з 2004 по 2014 рр.** Вивчення вироків по кримінальним справам за статтею 190 КК України показало, що спосіб учинення злочинів у сфері обороту житлової нерухомості повторюється. Це дозво-

гражданско-правовых сделок, проведена классификация способов совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости. Установлено, что для реализации умысла на завладение имуществом или правом на имущество потерпевших, а также для облегчения совершения основных преступлений, виновные лица, как правило, совершают иные общественно опасные деяния – так называемые сопутствующие преступления. Рассмотрены типовые элементы подготовки к совершению преступления в сфере оборота жилой недвижимости.

Ключевые слова: способ совершения мошенничества; оборот жилой недвижимости; классификация мошенничества; подготовка к совершению мошенничества



Open Access

This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original author and source are credited.

лило провести класифікацію та визначити типові прийоми, засоби, методи, а також порядок вчинення злочинів та приховання наслідків його скоєння. В подальшому, це дозволить використовувати отриману інформацію для розроблення кримінологічних рекомендацій для профілактики та попередження злочинів у вказаній сфері.

З матеріалів судової практики можна зробити висновок, що 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 тощо, без посягань на право власності на це майно. Така ситуація спостерігається у випадках коли злочинці обманом спонукають потерпілого продати належне йому майно, під приводом купівлі іншого з доплатою, та заволодівають коштами, або при укладені договору оренди житла. В другому випадку злочинці навпаки спонукають жертву передати права на майно їм. Це можливо в силу юридичної неосвіченості, а в деяких випадках банальної довірливості потерпілих.

При цьому варто звернути увагу, що заволодіння правом на майно вчиняється, як в більшості випадків при укладені різного роду договорів: купівлі-продажу, дарування, оренди тощо. Такі злочини, вчиняються або шляхом обману, або зловживанням довірою жертви, що за нормами кримінального закону притаманно шахрайству. При цьому, як роз'яснюється в Постанові Пленуму Верховного Суду України № 10 від 06.11.2009 **«Про судову практику у справах про злочини проти власності»** обов'язковою ознакою шахрайства є добровільна передача майна або права на майно [8]. Обманом у вказаній постанові визнається повідомлення потерпілому неправдивих відомостей або приховування певних обставин), зловживання довірою – недобросовісне використання довіри потерпілого, які застосовуються злочинцем з метою викликати у потерпілого впевненість у вигідності чи обов'язковості передачі їй майна або права на нього. А.І. Бойцов пропонує чотирьох-ланкову структуру способів обману, а всі різновиди, залежно від ситуації, можуть бути поділені на такі групи:

- 1) обман щодо особи, яка обманює, чи третіх осіб – введення в оману відносно існування, правового статусу, особливих властивостей і якостей нерухомого майна;
- 2) обман відносно предметів – введення в оману відносно їх існування, рівності, якості, кількості, розміру, цінності;
- 3) обман у зв'язку з різними обставинами і подіями – якщо вони слугують потерпілому основою для передачі майна;
- 4) обман у намірах – введення потерпілого в оману відносно своїх дій та намірів (обіцяних дій, прийнятих зобов'язань) [1, 337–338].

Дослідження матеріалів практики показав, що обман як спосіб заволодіння майном або правом на майно в сфері обороту житлової нерухомості, може стосуватися різноманітних обставин, щодо яких вина особа вводить в оману потерпілого. Всі види обману, що застосовується злочинцями можна згрупувати таким чином: 1) обман стосовно статусу суб'єкта. Наприклад, коли особа, яка не має права для укладення угод з об'єктом житлової нерухомості, продає його; 2) обман щодо характеристики об'єкта житлової нерухомості (стан, місце розташування, наявність зареєстрованих осіб тощо); 3) обман щодо дій (наприклад коли злочинці скориставшись юридичною безграмотністю потерпілих укладають договір дарування, замість договору довічного утримання); 4) обман щодо намірів винних осіб (коли особи заволодіваю правом на об'єкт житлової нерухомості за умови виконання зобов'язання, але яке вони не мають намір виконувати).

Для шахрайства у сфері обороту житлової нерухомості характерний заздалегідь обдуманий, конкретизований спосіб вчинення злочину, так як обман при здійсненні операцій з нерухомістю вимагає значного часу на підготовку, пов'язану з пошуком об'єкта житлової нерухомості, розробкою дій, виготовленням підроблених документів, підбором співучасників і тому подібне.

На підставі проведеного дослідження розглянемо основні способи заволодіння чужим майном, шляхом обману або зловживання довірою, які застосовуються при вчиненні шахрайства в сфері обороту житлової нерухомості. Всього було вивчено 207 вирок по злочинам вказаної категорії, з них 66 в сфері оренди житлової нерухомості та 141 при укладенні інших договорів цивільно-правового характеру. Залежно від сфери вчинення шахрайства в сфері обороту житлової нерухомості можна виділити дві великі групи: шахрайства при оренді житла та шахрайства при укладенні інших договорів цивільно-правового характеру. Спочатку проаналізуємо групу злочинів, що вчиняються при укладенні всіх цивільно-правових договорів крім оренди. На підставі дій, які вчиняють винні особи, а також на підставі ситуації, що впливають на вибір способу поведінки злочинців, можна виділити вісім таких видів.

1. У 35 випадках (див. діаграма 2.5.1.) було встановлено, що винні особи спонукають потерпілого продати житлову нерухомість під приводом купівлі меншої за площею, або в сільській місцевості з великою доплатою. При цьому злочинці представляються членами благодійних організацій, представниками ріторських компаній, іноді правоохоронцями. В більшості випадків потерпілі мали великі борги за комунальними платежами, нерідко зловживають алкоголем, тому швидко погоджуються. При цьому жертвам постійно привозять продукти харчування, ліки, алкоголь, а також іншими засобами входять в довіру до потенційних жертв для видимості своїх порядних намірів. Жертвам показують різні варіанти житла, яке в майбутньому буде придбано для них. Далі події можуть розгортатися в двох напрямках – потерпілі самі укладають договори купівлі-продажу житлової нерухомості, а кошти передають злочинцям, або ж жертви оформляють довіреності на злочинців, для продажу майна від їхнього імені. Після продажу житла потерпілих злочинці або не купляють взагалі ніякого житла для потерпілих, знімають на декілька місяців житло, а потерпілим повідомляють, що воно для них придбане, а коштами заволодівають, або купляють житло, але таке що не відповідає санітарним вимогам та не може використовуватися для проживання і заволодівають різницею коштів. Трапляються випадки коли жертвам стає відомо про наміри злочинців, до моменту продажу їхньої житлової нерухомості, таких осіб позбавляють волі до моменту продажу житлової нерухомості.

2. У 27 випадках (див. діаграма 2.5.1.) спосіб вчинення злочину характеризується тим, що вина особа розміщує пропозицію продати об'єкт житлової нерухомості в ЗМІ, але фактично наміру для його продажу не має. У більшості випадків злочинцем виступає сам власник об'єкту житлової нерухомості, хоча існують випадки коли винні особи винаймають в оренду це житло. Під приводом великого попиту на вказаний об'єкт, злочинець спонукає потерпілого передати кошти в якості підтвердження намірів на його купівлю (аванс). Після заволодіння грошима взяті на себе обов'язки не виконує, а кошти потерпілому не повертає. При цьому трапляються випадки коли вина особа фактично не має прав для продажу, наприклад житлова нерухомість знаходиться під

заставою тощо. Також нерідко трапляється коли особам не показують квартири, які продаються, а лише фото, фасад будинку.

3. У 22 випадках від загальної кількості (див. діаграма 2.5.1.) винна особа є представником продавця житла (в більшості випадків це так звані ріелтори) при укладенні різного роду договорів з об'єктом житлової нерухомості, як правило це договори купівлі-продажу. Також трапляються випадки, коли особа лише видає себе за такого представника, але не є ним. Вказаний спосіб вчинення злочину повторюється з способом № 2 – вина особа спонукає потерпілого передати кошти в якості підтвердження намірів на його купівлю, під приводом великого попиту на вказаний об'єкт. Після отримання коштів, їх не повертає своєму довірителю, а використовує їх на власний розсуд.

4. У 11 вироках (див. діаграма 2.5.1.) способом вчинення злочину було заволодіння правом власності на житлову нерухомість особи, яка померла, а законні спадкоємці не прийняли спадщину. На початковій стадії вчинення злочину винні особи підробляють документи: це може бути заповіт, при цьому спадкоємцем виступають як злочинці, так і інші особи, які не обізнані в злочинних намірах, договори купівлі-продажу, довіреності на розпорядження майном, або інші правовстановлюючі документи на об'єкти житлової нерухомості. Як правило такі документи посвідчені за декілька днів до смерті власника. Потім винні особи оформляють право власності на житлову нерухомість. При цьому не поодинокі факти коли: злочинці звертаються в суд про визнання таких договорів дійсними, при цьому представляючи в суді підставних свідків. Потім об'єкт житлової нерухомості продається іншим особам, поодинокі випадки, коли умисел злочинців направлений не на отримання прибутку у вигляді коштів, а на фактичне набуття права власності на об'єкт житлової нерухомості, для його особистого користування.

5. Наступний спосіб був характерний для 16 випадків вчинення злочинів (див. діаграма 2.5.1.). Особи для заволодіння права власності на об'єкт житлової нерухомості викрадали у потерпілого документи, які посвідчують особу, а також правовстановлюючі документи на об'єкт житлової нерухомості. Після заволодіння вказаними документами винні особи їх підробляють (в більшос-

ті випадків це здійснюється шляхом вклеювання фотокартки іншої особи, як правило одного з членів групи). Після підробки документів злочинці укладають договір купівлі-продажу житлової нерухомості, при цьому представляючись власниками майна. Подекуди злочинці ускладнюють цей механізм – викрадають документи, підробляють їх, а потім від імені власника видають довіреність на право розпорядження всім майном, співучаснику злочинної групи, або взагалі іншій особі, яка не буде знати про злочинні наміри. В послідуєчому вказане майно реалізується.

6. У 14 випадках (див. діаграма 2.5.1.) злочинці підробляли документи, які посвідчують особу, а також документів, що посвідчують право власності на житлову нерухомість, осіб, які тривалий час не проживають у власному житлі з різних причин (виїхали на постійне проживання закордон, відбувають покарання у місцях позбавлення волі тощо). Після підробки документів винні особи укладають договір купівлі-продажу житлової нерухомості та представляються власниками майна. Як і в попередніх описаних способах злочинці можуть ускладнювати цей механізм – звертаються до суду про визнання договорів дійсними (купівлі-продажу), або встановлення факту спільного проживання в житлі. В послідуєчому вказане майно реалізується.

7. У 6 випадках (див. діаграма 2.5.1.) вині особи пропонували жертвам здійснити обмін об'єктів житлової нерухомості, як правило з доплатою, та з погашенням заборгованості за комунальними платежами (якщо такі існують). Для реалізації злочинних намірів вині особи винаймали іншу квартиру, як правило на декілька місяців, а при її огляді потерпілими, повідомляли, що саме вона буде предметом обміну. Після заволодіння майном потерпілих інше житло їм не надавалося, а квартири, якими заволоділи злочинці, продавалися іншим особам.

8. У 4 випадках (див. діаграма 2.5.1.) потерпілі внаслідок своїх фізичних, психологічних або інших вад (але які не виключають дієздатність) не могли в повній мірі оцінити обставини купівлі або дарування об'єкту житлової нерухомості (іноземці, які не володіють мовою, особи, які мають проблеми з зором, особи похилого віку тощо). У таких випадках відбувався обман потерпілого, щодо умов

договору. Наприклад замість договору довічного утримання укладався договір купівлі-продажу, або дарування житла. При такому способі злочинці як правило мають умисел на заволодіння правом власності на об'єкт житлової нерухомості.

У сфері обороту житлової нерухомості також існують і інші способи обману потерпілих для заволодіння їхнім нерухомим майном, але, як правило, такі випадки поодинокі, а їх виникнення зумовлене конкретною життєвою ситуацією, а тому не є доцільним їх описувати.

На підставі проведеного дослідження Н.В. Павлова наводить класифікацію способів заволодіння майном, або правом на майно за змістом вчинюваних шахрайських дій при відчуженні приватного житла: а) оренда житла з подальшим продажем особою, яка не є його власником; б) використання фіктивної посередницької фірми та фіктивної нотаріальної контори; в) пропозиція обміну меншої житлової площі на більшу з доплатою або відмова надати потерпілому інше житло; г) введення в оману власника житла з приводу змісту угоди; д) привласнення грошей без виконання умов, передбачених договором купівлі-продажу житла; е) продаж житла одночасно декільком особам; ж) продаж житла без узгодження з членами сім'ї, які мають право власності на нього; з) продаж житла, яке має юридичні обмеження або невиконані зобов'язання; і) продаж житла за адресою, яка не існує; ї) визнання угоди недійсною та привласнення грошей; к) отримання грошей до оформлення документів; л) збір застави; м) шахрайство під час розрахунків [6, 56]. З більшістю положень вказаної класифікації варто погодитися, але незрозумілим залишається виділення автором дві окремі групи фактично одного способу вчинення злочинів: к) отримання грошей до оформлення документів, л) збір застави та д) привласнення грошей без виконання умов, передбачених договором купівлі-продажу житла.

Варто звернути увагу, що при вчиненні шахрайства у вказаній сфері обман застосовується не тільки відносно потерпілих, а також і щодо нотаріусів, які надають довіреності, посвідчують різного роду договори, державних реєстраторів, працівників органів внутрішніх справ та інших осіб, які вчиняють юридично значимі дії (юридичні акти і вчинки) щодо об'єктів житлової нерухомості.

Також варто звернути увагу на дії, які вчиняють особи при підготовці до вчинення шахрайства або вимагання у сфері обороту житлової нерухомості. Дані отримані на підставі дослідження можна висвітлити таким чином: у 148 випадках було зафіксовано попередню розробку плану дій, у 63 – підшукування об'єктів житлової нерухомості або потенційних жертв, у 79 – заздалегідь обиралися засоби впливу на потерпілих, у 69 – здійснювався підбір співучасників злочину, у 34 випадках злочинці підробляли документи, що посвідчують особу, а у 38 випадках підробляли документи, що підтверджують право власності на об'єкт житлової нерухомості.

Розглянемо типові елементи підготовки до вчинення злочину. В загальному вигляді підготовка до злочину складається із чотирьох основних елементів: розробка плану дій, підшукування об'єктів житлової нерухомості або потенційних жертв, вибір засобів впливу на потерпілих, підбір співучасників (тільки при співучасті). Інші елементи є факультативними та вчиняються злочинцями залежно від конкретної ситуації та способу вчинення злочину. На підставі наших досліджень не вдалося виділити певної логічної послідовності дій по підготовці до вчинення злочину, можна лише стверджувати, що в всіх випадках особи вчиняли спочатку основні дії, а тільки після них факультативні.

До другої групи шахрайств належать злочини, що вчиняються в сфері оренди житлової нерухомості. Існує істотна відмінність залежно від обсягу прав, які переходять між суб'єктами відносин та способу вчинення злочину. Це підтверджується вивченням 66 вироків по кримінальним справам за статтею 190 КК України (шахрайство) та порівнянням з попередніми способами вчинення злочину, які вже досліджені. Зараз охарактеризуємо найбільш поширені способи вчинення злочинів в сфері оренди житлової нерухомості. Та спершу слід звернути увагу, що на відміну від попередніх способів, при вчинення злочинні в сфері оренди житла в абсолютній більшості випадків предметом посягання виступає майно, а якщо бути точнішим – грошові кошти. При цьому варто звернути увагу, що при оренді житлової нерухомості завдається значно менша матеріальна шкода потерпілим.

На підставі досліджених вироків кримінальних справ ми дійшли висновку, що існує два типових способи вчинення шахрайств:

1. У 39 випадках вині особи розміщували в ЗМІ оголошення про здачу житлової нерухомості в оренду довгостроково. Після цього знаходили інше житло і винаймали його короткостроково (на 1–2 дні), з метою подальшої реалізації його потенційним жертвам. У всіх випадках злочинці повідомляли потерпілим, що вони є власниками вказаного майна та спонукали потерпілих передати кошти за декілька місяців наперед. Траплялися випадки коли один об'єкт житлової нерухомості здавався в оренду декільком різним потерпілим. Інколи злочинці підробляють документи, що посвідчують особу, та документи, що посвідчують право власності на житлову нерухомість, як правило, це ксерокопії вказаних документів.

2. У 27 випадках злочинцями, як правило, виступали ріелтори (але також трапляються випадки коли в такий спосіб злочин вчиняють і інші особи, які є наприклад власниками житлової нерухомості). Як і в попередньому способі вині особи розміщували в ЗМІ оголошення про здачу житлової нерухомості в оренду. Але різниця між цими способами полягає в тому, що фактично після одержання коштів, потерпілі не мають змоги вселитися в житло з різних причин (наприклад, злочинці не передавали ключі від вхідних дверей тощо).

Звичайно, така класифікація умовна, адже, як зазначає А.І. Бойцов шахрайські способи «зовсім не піддаються будь-якій класифікації, оскільки обман такий же різноманітний, як і людська винахідливість» [1, 332].

Відповідно до досліджених нами матеріалів можна провести паралель між діями, як передують вчиненню злочинів у сфері оренди житла і при укладенні інших договорів цивільно-правового характеру з одним виключенням – жодного разу злочинці не підробляли документи, що посвідчують право власності на об'єкт житлової нерухомості і лише у 7 випадках (з 66) підробляли документи, що посвідчують особу. Вказане можна пояснити відносною простотою вчинення такого роду шахрайства порівняно з іншими в сфері обігу житлової нерухомості.

Як уже зазначалося, для реалізації умислу на заволодіння майном, або правом на майно потерпілих, а також для полегшення вчинення основних злочинів, винні особи як правило вчиняють інші суспільно-небезпечні діяння – так звані супутні злочини. Вказані делінквентні діяння хоча і не спрямовані на заволодіння майном, або правом на майно, але вони сприяють вчиненню основних злочинів. Подекуди без вчинення супутніх злочинів є неможливою реалізація злочинних планів. На підставі проведеного дослідження можна стверджувати, що до таких злочинів відносяться: умисне тяжке тілесне ушкодження (стаття 121 КК України); незаконне позбавлення волі або викрадення людини (стаття 146 КК України); порушення недоторканності житла (стаття 162 КК України); легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом (стаття 209 КК України); викрадення, привласнення, вимагання документів, штампів, печаток, заволодіння ними шляхом шахрайства чи зловживання службовим становищем або їх пошкодження (стаття 357 КК України); підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів (стаття 358 КК України); зловживання владою або службовим становищем (стаття 364 КК України); службове підроблення (стаття 366 КК України).

Звичайно цей перелік не є вичерпним та може залежить від кожного окремого способу вчинення злочину. Наведені склади суспільно-небезпечних діянь зустрічаються не менше ніж у 10% випадків при заволодінні майном, або права на майно в сфері обороту житлової нерухомості, тобто є типовими при вчиненні основного злочину.

Вибір способу вчинення злочину залежить від значної кількості різного роду факторів: моральна та цінісна орієнтація злочинця, його юридичні знання у сфері обороту житлової нерухомості, особистість потерпілого та його поведінка, до, під час та після вчинення злочину, наявність умов що сприяють вчиненню конкретного злочину тощо.

В подальшому на підставі отриманих результатів буде розроблено науково обґрунтовані пропозиції щодо попередження злочинності в сфері обороту житлової нерухомості.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Бойцов А. И. Преступления против собственности / А. И. Бойцов. – СПб. : Юрид. центр Пресс, 2002. – 773 с.
2. Гаврилин Ю. В. Криминалистика: методика расследования отдельных видов преступлений : курс лекций / Ю. В. Гаврилин, Н. Г. Шурухнов ; под ред. профессора Н. Г. Шурухнова. – М. : Книжный мир, 2004. – С. 52.
3. Тищенко В. В. Подготовка преступления как объект криминалистического исследования / В. В. Тищенко // Актуальные проблемы криминалистики : материалы международной научно-практической конференции. – Х., 2003. – С. 94.
4. Зав'ялов С. М. Спосіб вчинення злочину: сучасні проблеми вивчення та використання у боротьбі зі злочинністю : автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.09 / С. М. Зав'ялов ; Нац. акад. внутр. справ України. – К., 2005. – 19 с.
5. Зуйков Г. Г. Криминалистическое учение о способе совершения преступления : дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.09 / Г. Г. Зуйков. – М., 1970. – С. 205.
6. 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.
7. Панов Н. И. Основные проблемы способа совершения преступления в советском уголовном праве : дис. ... д-ра юрид. наук / Н. И. Панов. – Х. : Б. и., 1987. – 514 с.
8. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про злочини проти власності» № 10 від 6 листопада 2009 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0010700-09>
9. Словник української мови: в 11 томах. – Том 9, 1978. – Стор. 578.
10. Юридична енциклопедія : в 6 т. / редкол.: Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) [та ін.]. – К. : Укр. енцикл., 2003. – Т. 5 : П–С. – 736 с. : іл.