

Князєв Сергій Володимирович – здобувач кафедри економічної безпеки навчально-наукового інституту підготовки фахівців для підрозділів слідства та кримінальної міліції Національної академії внутрішніх справ

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЛОЧИНІВ, ЩО ВЧИНЮЮТЬСЯ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ПРОЦЕСІ ЗАБУДОВИ ЖИТЛА

Розглянуто особливості розкрадань і супутніх злочинів, що вчинюються в процесі забудови багатоквартирних будинків.

Ключові слова: ринок нерухомості; будова житла; розкрадання; супутні злочини; характеристика.

Рассмотрены особенности хищений и сопутствующих преступлений, совершающихся в процессе строительства многоквартирных домов.

Ключевые слова: рынок недвижимости; строительство жилья; хищения; сопутствующие преступления; характеристика.

The article discusses the features of thefts and related crimes committed in the course of construction of apartment buildings.

Keywords: real estate; building housing; theft; related offenses; characteristics.

Тенденції злочинів на ринку житла (первинному та вторинному), поява нових способів їх учинення залежить від низки факторів, у тому числі й доволі парадоксальних. Ціни на нерухомість в Україні протягом 2001–2006 років зростали бурхливими темпами – у середньому по 15–20 % на рік. При цьому вартість іпотечних кредитів була високою – від 8 % річних. Але місцеве населення (особливо у великих містах, де спостерігався стійкий попит на житло) почало масово використовувати позиковий капітал як для вирішення своїх житлових проблем, так і для спекуляцій на ринку нерухомості. Спекулянти також залучали дешеві кредити (відносно відсоткової ставки на іпотечні кредити), купували житло і, дочекавшись подорожчання квадратних метрів, продавали квартири й повертали банкам позики. Однак у 2006–2007 роках зростання цін на нерухомість сповільнилося й банки були змушені підвищити кредитні ставки, як наслідок – багато позичальників не змогли розплатитися з боргами. У 2007 році в США вибухнула іпотечна криза, у 2008 році її відлуння дійшло до країн СНД. Іпотечна криза зі США перекинулася на інші країни – як наслідок, банки зазнали великих збитків; криза ліквідності вразила практично всі фінансові ринки; інвестори

почали виводити гроші з країн, що розвиваються; в Україні обвалилися ціни на нерухомість. Хоча, на думку аналітиків, Україні іпотечна криза не загрожувала, у зв'язку з тим, що іпотечні кредити займають невелику частину в кредитному портфелі банків і, як наслідок, їх невелику долю в системі банківського кредитування (за підсумками першого півріччя 2008 року, частка іпотеки в загальному кредитному портфелі банків становила близько 13 %, або 69,4 млрд грн – 36 % кредитів, виданих фізичним особам). Відношення іпотеки до ВВП в Україні становить менш ніж 10 %. У США в передкризовий період цей показник сягав 75 %, іпотечний бізнес відігравав важливу роль в економіці країни [1]. Пік спекулятивних угод на вітчизняному ринку нерухомості припав на 2006–2007 роки, наступного року зростання цін сповільнилося, більшість спекулянтів повернули кредити й пішли з ринку. Великі будівельні компанії не змогли так швидко звернути вже початі забудови – саме цим пояснюється низка виявлених афер на ринку житла (так звані «фінансові будівельні піраміди»), особливості появи, функціонування та протидії яким досліджували науковці: І. М. Попова визначила загальну характеристику шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла [2, с. 142–151]; Н. В. Павлова виокремила тенденції розвитку шахрайства в житловій сфері [3, с. 194–202], А. А. Сандрачук проаналізував способи вчинення шахрайства під час купівлі житла в кредит та заходи запобігання цим злочинам [4, с. 111–113]. Отже, більшість авторів досліджувала саме особливості вчинення та методикою протидії шахрайствам на ринку житла.

Дійсно, у структурі злочинів у сфері нерухомості чітко виокремлюються кілька головних об'єктів злочинного посягання – правовідносини у сфері обігу житла як на первинному, так і на вторинному ринку, і значний сектор у них займають саме шахрайства. Як незаконні операції з нерухомістю, так і кримінально карані корисливі посягання на власність у цій сфері стають поширеними через те, що операції з нерухомістю належать до одного з найбільш високодохідних видів бізнесу. Незважаючи на прийняття низки законодавчих актів регулятивного характеру [5], вітчизняний ринок нерухомості перебуває на стадії становлення, характеризується нестабільністю розвитку, що призводить до значної кількості вчинюваних злочинів. Але шахрайства при операціях із житлом у сучасних умовах уже не мають такого масового характеру, що пов'язано з підвищенням рівня юридичної культури населення, широким освітленням у засобах масової інформації способів шахрайств у сфері нерухомості, і, як наслідок, обізнаністю громадян з можливою небезпекою їх реалізації, усуненням певних чинників, що сприяли вчиненню шахрайств, насамперед стосовно порядку реєстрації прав на об'єкти нерухомості [6; 7; 8; 9; 10].

Сфера нерухомості залишається привабливою для злочинних посягань, у зв'язку з можливістю вчинювати злочини різними способами й отримувати значні кримінальні прибутки. Формально обіг житла

відбувається в різних сферах економіки – у сфері будівництва, у сфері інвестицій, на первинному й вторинному ринку житла тощо. Злочинці, плануючи вчинення певних дій, обирають їх способи залежно від низки факторів: отримання максимального прибутку; ризик викриття; обізнаність потенційної жертви про вчинення відносно неї злочину, а відповідно, і можливість її звернення до правоохоронних органів; рівень контролю сфери, де планується вчинення злочину; можливість правоохоронних органів зафіксувати злочинні дії, а отже, і довести факт учинення злочину тощо. Сфера обігу житла, з урахуванням зазначених факторів, є найбільш криміногенною, але об'єкти сфери житла проходять певні етапи, першим з яких є залучення коштів, а другим – будівництво житла. Криміногенність зазначених етапів є високою, оскільки у процесі їх проходження реалізовується низка ризиків для забудовника, а саме:

фіктивне банкрутство забудовника, для чого компанію доповнює ще одна юридична особа: перше підприємство відіграє роль торгової марки, продає квартири, друге є сховищем виробничих фондів. Ця схема має приблизно такий вигляд: перше підприємство бере у вкладників гроші, а потім переводить їх на рахунок другого, що закуповує техніку, будматеріали, наймає робочу силу (причому обидва підприємства контролює одна й та ж людина). У випадку витрати грошей і припинення будівництва всі претензії будуть адресовані тій фірмі, що брала з людей гроші, у якій відсутні кошти для покриття позову;

доведення до банкрутства шляхом нерегламентованих витрат грошей інвесторів. Ситуація ускладнюється тим, що формально кредит під будову в банку бере не головний забудовник, а кілька інших товариств з обмеженою відповідальністю, які потім передають ці кошти головному забудовнику. Банк не в змозі пильно контролювати цільове використання кредиту, а відстежувати процеси закупівлі великої кількості будівельних матеріалів просто неможливо.

Як можна визначити в результаті аналізу дій злочинців, основою злочинної схеми є неможливість чітко визначити вартість будівництва. Хоча підрядні відносини в будівництві регулюються ст. 317–320 Господарським кодексом (ГК) України [11], загальні умови таких договорів визначаються главою 61 Цивільного кодексу (ЦК) України [12] і Загальними умовами укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві [13], ст. 875 ЦК України [12] передбачено укладення договорів підряду на проведення нового будівництва, капітального ремонту, реконструкції (технічного переоснащення) підприємств, будівель (зокрема житлових будинків), споруд, виконання монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт, нерозривно пов'язаних із місцеперебуванням об'єкта, але без спеціальних знань пересічний громадянин не має можливості оцінити дійсну вартість тих або інших робіт, і, що важливо, державою не передбачено жодного способу допомоги в цьому (на відміну від інших етапів обігу житла – наприклад, при його реалізації). Головні правила визначення вартості нового будівництва, розширення, реконструкції та технічного переоснащення

підприємств, будівель і споруд, ремонту житла, об'єктів соціальної сфери й комунального призначення та благоустрою, а також реставрації пам'яток архітектури й містобудування встановлено ДБН Д.1.1-1-2000 «Правила визначення вартості будівництва» [14]. Цей документ має обов'язковий характер під час визначення вартості об'єктів, будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ й організацій державної власності. Але за будовами (об'єктами), будівництво яких здійснюється за рахунок інших джерел фінансування (тобто за рахунок фізичних осіб), застосування цих норм обумовлюється контрактом, а отже, дотримуватися вимог ДБН під час здійснення будівництва за рахунок небюджетних коштів необов'язково.

Залучення коштів громадян у будівництво житла, згідно із законодавством, охоплює дії суб'єктів системи під час організації будівництва житла, фінансування цього будівництва та здійснення операцій з нерухомістю. З одного боку, ст. 877 ЦК України [12] зобов'язує підрядника здійснювати будівництво та пов'язані з ним будівельні роботи відповідно до проектної документації, що визначає обсяг і зміст робіт та інші вимоги, які ставляться до робіт та до кошторису, що визначає ціну робіт, і підрядник повинен виконати всі роботи, визначені у проектній документації та в кошторисі (проектно-кошторисній документації), якщо інше не встановлено договором будівельного підряду. Згідно з п. 21–27 Загальних умов [13], договірна ціна в договорі підряду визначається на основі кошторису як приблизна або тверда. Договірна ціна вважається твердою, якщо інше не встановлено договором. Якщо договір підряду укладається за результатами переговорів сторін, рішення щодо застосування приблизної або твердої договірної ціни, порядку погодження кошторису та проведення розрахунків приймаються за домовленістю сторін. Оскільки забудовники розподіляють зобов'язання (одні приймають інвестиційні кошти, другі виступають субпідрядниками, треті будують, четверті постачають будівельні матеріали, п'яті – спеціалістів окремих кваліфікацій тощо), інвестору – фізичній особі – складно визначити реальність указаної в договорі ціни. Як наслідок, усі ці підприємства не мають можливості оголошувати тендери й укладати масштабні будівельні контракти, тому найбільш поширеним є укладення управлінським персоналом підприємства, що позиціонує себе як забудовник, договорів будівельного підряду з твердою договірною ціною. Але при зміні форм власності важелі державного контролю практично втрачено, не є виключенням і галузь будівництва. У той час, коли здійснюється перехід від адміністративно-планових форм господарювання до принципово нових соціально орієнтованих відносин, у цій галузі економіки спостерігається велика кількість корисливих зловживань та інших злочинних дій, що не можуть не відобразитися на загальному рівні життєдіяльності як окремих громадян, так і держави загалом. Завдяки тому, що в країні постійно відбуваються широкомасштабні будівельні роботи, процеси розкрадання набули значного розмаху. У зв'язку з появою великих будівельних корпорацій (що знаходяться у приватній власності), широкого поширення

набуло укладання фізичними особами угод з приватними будівельними корпораціями, працівники яких (особи, які займаються безпосередньо забудовою) привласнюють значні грошові кошти та товарно-матеріальні цінності й використовують їх в особистих цілях. Надалі це призводить до фіктивного банкрутства забудовника, неможливості виконання ним своїх зобов'язань перед інвесторами, і, як наслідок, появи наступних «будівельних фінансових пірамід».

Аналіз діяльності будівельних організацій указує на те, що зберігання матеріальних цінностей у них не відповідає умовам ринкових відносин, а тому великого розмаху набувають такі факти як: нестача будівельних матеріалів; розтрата товарно-матеріальних цінностей; фіктивні приписки в бухгалтерських, транспортних документах; розкрадання будівельних матеріалів; безгосподарність; інші корисливі зловживання. Розкрадання товарно-матеріальних цінностей у великих та особливо великих розмірах, як правило, супроводжуються зловживаннями службовим положенням, хабарництвом та іншими корисливими злочинами. Осіб, які вчиняють злочини в будівельних організаціях, можна класифікувати таким чином:

Матеріально відповідальні особи, які в цій галузі вчиняють кожне друге розкрадання будівельних матеріалів. Суб'єктами цієї групи є: комірники, завідувачі складами, базами, майстри будівельних дільниць, водії-експедитори та інші матеріально відповідальні особи, які здійснюють розкрадання як урахованих, так і неврахованих будівельних матеріалів та цінностей. Їх співучасниками можуть бути: охорона, водії, бухгалтери матеріальних відділів, посадові особи будівельних управлінь чи корпорацій.

Службові особи. Серед цих осіб кожна третя – організатор розкрадання. Це посадові особи будівельних управлінь, організацій: виконробі, начальники будівельних дільниць, працівники проектно-кошторисних інститутів, керівні працівники (головні інженери, механіки та інші керівники служб і підрозділів). Особливостями вчинення злочинів посадовими особами є: використання службового становища та повноважень; наявність розгалужених виробничих і корумпованих зв'язків з постачальниками, замовниками та посадовими особами керівних організацій і державних органів; використання криміногенних факторів галузі та недоліків організаційно-правового характеру; здійснення транспортними організаціями розкрадання грошових коштів, матеріальних цінностей у великих розмірах і, як правило, протягом тривалого періоду часу; зосередження в одних руках владних повноважень, функцій контролю; підвищена організованість і латентність дій; продумування способів розкрадання будівельних матеріалів та механізму приховування слідів злочинної діяльності.

Особи, які здійснюють бухгалтерські операції та фінансові розрахунки. Працівники бухгалтерсько-рахункових відділів здійснюють розкрадання як урахованих, так і неврахованих грошових коштів. Особливостями скоєння злочинів цією категорією осіб є те, що обов'язки головних (старших) бухгалтерів, їх заступників, касирів, бухгалтерів розрахункових відділів забезпечують їм доступ до фінансових ресурсів; ця

категорія осіб добре знає механізм банківських, касових та господарських операцій, недоліки в цих операціях; більшість осіб, які входять до цієї групи, є жінками, що дозволяє здійснювати розкрадання грошових коштів тривалий час, користуючись поблажливим ставленням до них керівників – переважно чоловіків. Як правило, розкрадання будівельних матеріалів учинюється кваліфікованим способом, що полягає в утворенні неврахованих надлишків, розкраданні будівельних матеріалів та їх подальшій реалізації. Оскільки ці дії здійснюються на різних етапах руху матеріальних цінностей, їх необхідно умовно розділити на такі групи:

утворення неврахованих надлишків для розкрадання чи приховування викрадених будівельних матеріалів на складах і базах. Найбільш розповсюдженим способом утворення неврахованих надлишків для розкрадання чи приховування будівельних матеріалів на складах (базах) є: неповне оприбуткування будівельних матеріалів, що надійшли від постачальника, шляхом складання фіктивних актів про недостачі, утрати й псування; обман осіб під час відпускання їм будівельних матеріалів шляхом обважування, неправильного застосування коефіцієнта при замірі кубатури лісу чи пиломатеріалів, неправильного перерахування ваги у квадратні чи погонні метри; необґрунтоване завищення збитків у процесі зберігання матеріальних цінностей (відповідно до норм) шляхом фіктивного списання матеріалів на бій, псування, у відходи; завищення обсягів робіт у первинних облікових документах та списання матеріалів на виконувані роботи; заміна необхідних матеріалів дешевшими; оформлення з представником постачальника безтоварних документів на відпуск-отримання матеріалів, фіктивне оприбуткування їх на будівельному об'єкті з подальшим списанням на приписані обсяги робіт (на складі постачальника матеріали списуються у відаток, створюючи надлишки, а одержувач інколи оплачує постачальнику за безтоварними накладними фактично неотримані матеріали);

утворення неврахованих надлишків чи приховування викрадених будівельних матеріалів на об'єктах будівництва. Найбільш розповсюдженими способами утворення неврахованих надлишків на об'єктах є: списання будівельних матеріалів у завищеному розмірі порівняно з установленими нормами; списання матеріалів за нормами при наявності економії, тобто шляхом приховування від обігу цінностей, не використаних під час будівництва об'єктів; необґрунтоване списання будівельних матеріалів на понаднормовані збитки, у зв'язку з переробками, браком, а також на бій, псування, утрати під час перевезення, розвантаження та зберігання; списання матеріалів більш високої якості, ніж фактично використаних; списання у виробництво власних матеріалів за фактичного використанні матеріалів замовника; використання будівельних відходів у виробництві з подальшим списанням матеріалів;

розкрадання будівельних матеріалів може здійснюватися такими способами: неповний ввіз матеріалів зі складу постачальника чи центрального складу будівельної організації (вилучення їх під час транспортування); вивіз матеріалів з будівельного майданчика під

виглядом перевезення їх на інший об'єкт; вивіз матеріалів під виглядом спонсорської допомоги; вивіз матеріалів під виглядом відходів; вивіз приватною особою великої кількості придбаних у будівельній організації матеріалів – одним чи декількома рейсами за однією накладною; вивіз матеріалів з об'єкта чи центрального складу без оформлення документів (у змові з працівниками охорони). Викрадені будівельні матеріали реалізуються як індивідуальним забудовникам, колективним господарствам, приватним підприємцям, так і через спеціалізовані будівельні магазини, торгівельні бази, оптові та роздрібні мережі (придбані, за документами, матеріали можуть взагалі не переміщуватися на склади забудовника);

розкрадання грошових коштів може здійснюватися такими способами: завищення обсягів і вартості виконаних робіт в актах прийомки робіт, калькуляціях, нарядах; незаконне нарахування коштів на основі фіктивного акта про своєчасну здачу об'єкта в експлуатацію; незаконне нарахування відпускних, авансів, різної матеріальної допомоги робітникам і службовцям; привласнення різниці між завищеною і фактичною сумою (так звані «побори» з робітників); складання фіктивних документів з метою приховування розкрадання грошових коштів, виданих для закупівлі будівельних матеріалів, техніки, устаткування, інвентарю; повне чи часткове неоприбуткування по касі грошей, отриманих від приватних осіб за виконані роботи; оформлення підроблених видаткових касових ордерів за депонентськими операціями (особа не отримала частину грошей, їх кладуть на депонент, у зв'язку з тим, що працівник – сезонник, далі посадові особи підробляють підписи й отримують ці гроші); привласнення включених у робочі наряди чи платіжні документи грошових коштів, які заздалегідь було нараховано на підставних чи вигаданих осіб; складання актів на виконання ремонтних робіт, що взагалі не проводилися; завищення в документах обсягів робіт (під час складання кошторису) або заміна умов робіт (ручна праця замість механізованої, виконання робіт в інший сезон) тощо.

Таким чином, нами розглянуто головні способи скоєння злочинів, що вчинюються на первинному ринку житла в процесі будівництва багатоквартирних будинків за рахунок приватних інвесторів – фізичних осіб.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Слесарук С. Небезпечні зв'язки / С. Слесарук // *Контракти*. – 2008. – № 35 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakladka.org.ua/page-1116.html>.
2. Попова І. М. Загальна характеристика шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла / І. М. Попова // *Науковий вісник Київського національного університету внутрішніх справ*. – 2009. – № 5. – С. 142–151.

3. Павлова Н. В. тенденції розвитку шахрайства у житловій сфері / Н. В. Павлова // Вісник запорізького юридичного інституту МВС України. – 2004. – № 2. – С. 194–202.

4. Сандрачук А. А. Деякі способи вчинення шахрайства при купівлі нерухомості в кредит та деякі заходи запобігання / А. А. Сандрачук // Південноукраїнський правничий часопис. – 2006. – № 4. – С. 111–113.

5. Про затвердження примірних правил фонду фінансування будівництва : розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 30 лист. 2006 р. № 6473.

6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно : Закон України від 4 лип. 2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

<http://rada.gov.ua>.

7. Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та державного реєстру обмежень відчуження рухомого майна : наказ Міністерства юстиції України від 14 груд. 2012 р. № 1844/5.

8. Про затвердження Порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : наказ Міністерства юстиції України від 2 серп. 2011р. № 1936а/5.

9. Про затвердження Порядку прийняття і розгляду заяв про внесення змін до записів, внесення записів про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та скасування записів державного реєстру речових прав на нерухоме майно : наказ Міністерства юстиції України від 12 груд. 2011 р. № 3502/5.

10. Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : наказ Міністерства юстиції України від 17 квіт. 2012 р. № 595/5.

11. Господарський кодекс України / Міністерство юстиції України. – К. : Юрінком Інтер, 2003. – 252 с.

12. Цивільний кодекс України від 16 січ. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

13. Про затвердження Загальними умовами укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві : Постанова Кабінету Міністрів України від 1 лип. 2005 р. № 668.

14. Про затвердження правил визначення вартості будівництва : наказ Держбуду від 27 лип. 2000 р. № 174.